

Stadt Zerbst/Anhalt
Einbeziehungssatzung
„Hubertusstraße“ in der Ortschaft Grimme



Begründung
Satzung

Dezember 2021

Begründung

zur Einbeziehungssatzung

„Hubertusstraße“

in der Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt

Planungsträger:

Stadt Zerbst/ Anhalt
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt

Auftraggeber:

Fam. Lange
Köthnerweg 11
27367 Sottrum, OT Stuckenborstel

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-15

Autoren:

Dipl.-Geograf Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

20-410

Bearbeitungsstand:

Satzung
Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE	9
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10
7	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG (STRAßE, GEH-/ RADWEG, ÖPNV)	12
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
9	VERFAHREN	14
10	RECHTSGRUNDLAGEN	15

Anlagen:

- Anlage 1: zeichnerische Darstellung zur Einbeziehungssatzung (Planzeichnung)
Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag (in der Fassung Januar 2021)

1 Veranlassung und Zielstellung

In der Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt besteht die Absicht, die Bebauung der derzeit bestehenden baulichen Lücke zwischen den Grundstücken Hubertusstraße Nr. 19 und Nr. 20 südlich der Hubertusstraße zu ermöglichen. Da die Fläche momentan dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, besteht das Erfordernis der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Fläche mit einer Größe von ca. 1,48 ha wird durch die Hubertusstraße erschlossen und grenzt im Westen an die bebaute Ortslage an. Nördlich der Hubertusstraße grenzt die Wohnbebauung der Dorfstraße mit ihren Hausgärten sowie die Dorfkirche St. Johannis mit dem Kirchgarten an.

Die zu überplanende Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück Hubertusstraße Nr. 20 mit einem derzeit leerstehenden Gebäude. Dieses soll im Zusammenhang mit dem Lückenschluss bis zum Grundstück Nr. 19 entlang der Hubertusstraße dem Innenbereich zugeordnet und damit Planungssicherheit für eine zukünftige Entwicklung des Grundstückes erreicht werden.

Aufgrund der Entwicklung einer straßenbegleitenden Baufläche fügt sich das Gebiet in die unmittelbar angrenzende Umgebung ein und entspricht damit der Gebietsprägung.

Die ehemals selbstständige Gemeinde Grimme verfügt über einen fortgeltenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der nördliche Teil der Satzungsfläche bereits als gemischte Baufläche und der südliche Teil der Satzungsfläche als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgärten dargestellt.

Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung können § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewendet werden. Demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Wahlweise können die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen. Sie verdeutlicht die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung. Des Weiteren ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich, die auch Bestandteil der Begründung ist.

2 Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist ebenso wie Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- 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 und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
(mit den Planungsinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische
Infrastruktur und Freiraumstruktur“, i.V.m. den Sachlichen Teilplänen
„Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-
Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und
„Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom
27.05.2016. Er ersetzt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) wird die Stadt Zerbst/ Anhalt dem ländlichen Raum (Pkt. 1.4) zugeordnet. Gemäß Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein an den LEP 2010 angepasster Regionalplan bzw. Sachliche Teilplan vor.

Für die Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt sind im Zusammenhang mit der Satzung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

Zentralörtliche Gliederung:

Grimme besitzt keine zentralörtliche Funktion, wodurch sich die Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt.

Vorranggebiet für Wassergewinnung:

Vorranggebiete für Wassergewinnung dienen der langfristigen qualitativen und quantitativen Sicherung der Trinkwasserversorgung. Dies ist von besonderer Bedeutung, da schädigende Nutzungen zumeist langfristig wirken und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen erfordern. Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird von der natürlichen Situation und Nutzungsvielfalt im Einzugsgebiet der Wassergewinnung wesentlich bestimmt. Nutzungen wie z.B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwasserleitungen können die Qualität des Wassers nachhaltig beeinträchtigen.

Die Ortschaft Grimme wird durch das festgelegte Vorranggebiet Nr. XIII Westfläming überlagert. Durch das Vorhaben ist eine Beeinträchtigung des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers auszuschließen.

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes existieren nicht.

Flächennutzungsplan

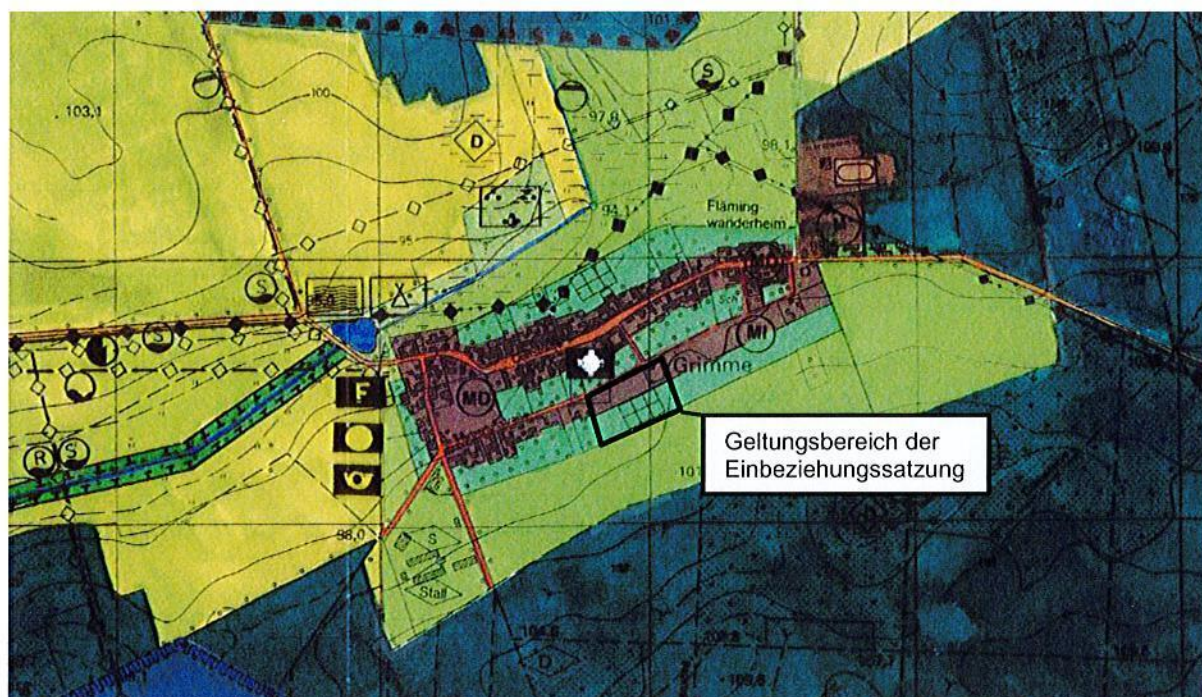
Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Grimme ist seit dem 06.05.1998 rechtswirksam. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort.

Im Flächennutzungsplan Grimme ist die der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in seinem nördlichen Teil als gemischte Baufläche und in seinem südlichen Teil als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten dargestellt.

Im Westen grenzt die vorhandene Bebauung (gemischte Baufläche) an das Plangebiet. Im Norden schließt sich das Grundstück der Dorfkirche St. Johannis mit dem Kirchgarten sowie die gemischte Bebauung entlang der Dorfstraße mit zugehörigen Hausgärten an. Das im Osten befindliche Grundstück Hubertusstraße Nr. 20 ist Teil der Einbeziehungssatzung.

Vorrangiges Ziel des Flächennutzungsplans Grimme bezüglich der Entwicklung neuer Bauflächen stellt die Abrundung in den Randbereichen sowie die Nachverdichtung des gewachsenen Ortskernes dar.

Abb. 2.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Grimme



Mit vorliegender Satzung erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung des im Flächennutzungsplan Grimme verankerten Planungsziels. Darüber hinaus besteht der Bedarf hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante maßvolle Einbeziehung der Grundstücke südlich der Hubertusstraße den Erfordernissen der übergeordneten Planungen (LEP, REP, FNP) entspricht.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt.

Südlich der Hubertusstraße soll eine größere Lücke zwischen den Hausnummern 19 und 20 baulich geschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Grimme:

- vollständig: 184/2, 179/2
- teilweise: 184/3, 182, 181, 180 und 179/1

Die Grenzen des Plangebietes werden wie folgt gebildet:

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 263 (Hubertusstraße)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 179/1
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 184/2

- im Süden: von der östlichen Ecke des Flurstückes 184/2 erfolgt eine geradlinige Verbindung bis zur östlichen Ecke des Flurstücks 179/1. Der Schnittpunkt zwischen südlicher Geltungsbereichsgrenze und der östlichen Flurstücksgrenze 179/1 befindet sich im gleichen Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wie der westliche Ausgangspunkt (96,70 m).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,48 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die betreffenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der Bebauung südlich der Hubertusstraße. Auf einer Länge von 155 m soll die bestehende Baulücke geschlossen und damit der bauliche Zusammenhang zwischen den Grundstücken Hubertusstraße Nr. 19 und Nr. 20 sowie die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich erzielt werden.

Das unmittelbare Umfeld der einzubeziehenden Satzungsfläche ist durch eine gemischte Bebauung geprägt.

Entlang der Straßenzüge (Hubertusstraße und Dorfstraße) in der gesamten Ortslage reihen sich ein- und zweigeschossige und vorwiegend freistehende Hauptgebäude auf.

Diesen sind Nebengebäude und Hausgärten in den hinteren Grundstücksbereiche zugeordnet. Bei den Nebengebäuden handelt es sich um dorftypische Nutzungen wie Scheune und Stallanlage, Werkstatt-/ Lager-/ Garagenflächen u.ä.. Darüber hinaus sind in der Ortslage mehrere, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (hauptsächlich gewerbliche Einzelunternehmen) angesiedelt. Partiiell erfolgt eine private Haus- und Kleintierhaltung sowie eine landwirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlagen und Flächen durch Landwirtschaftsbetriebe (vorrangig im Nebenerwerb).

Die Hausgärten weisen ländliche, grundstücksbezogene Nutzungen auf. Neben Obst-/ Gemüsegarten sowie vereinzelt Haustierhaltung mit Stallanlagen und Freigehege finden sich in den Gärten auch Erholungsflächen.

Aufgrund der beschriebenen Nutzung ist der örtliche Innenbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche einzustufen. Das städtebauliche Ziel der Arrondierung besteht darin, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet fortzusetzen. Die zu ergänzende Baufläche wird nach Umsetzung der Satzung den Charakter der umgebenden Bebauung (Haupt- und Nebengebäude mit rückwärtigem Hausgarten) aufweisen.

Durch die maßvolle Einbeziehung des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Grimme.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, d.h. dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Hubertusstraße gesichert. Von der Hubertusstraße aus erfolgen die Grundstückszufahrten. Hier liegen die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien an.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Bei Entwicklung des Geltungsbereiches müssen sich die baulichen Anlagen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Innerhalb des Satzungsgebietes können darüber hinaus nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Satzungsgebietes zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen

1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Ergänzend zur Beurteilung von Bauvorhaben wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO festgesetzte Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird aus städtebaulicher Sicht im Norden, Osten und Westen zu den angrenzenden Grundstücken im Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze geführt. Im Bereich des Grundstückes Hubertusstraße Nr. 20 wird die nördliche Baugrenze auf der Flurstücksgrenze entlanggeführt. Nach Süden hin wird die nördliche Baugrenze um 30 m verschoben, so dass das Baufeld eine Tiefe von 30 m aufweist. Damit ergeben sich auf den Grundstücken ausreichend große Baufelder, in denen eine Flexibilität bei der Bebauung (nach städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Eigenart der umgebenden Bebauung) gegeben ist. Ebenso wird die Freihaltung der südlichen Satzungsfläche von Bebauung gesichert und damit die Gliederung der westlich angrenzenden Grundstücke in Gebäudefläche und Gartenfläche fortgeführt.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Geschossigkeit oder Höhe der Bebauung, Bauweise – sind nicht erforderlich.

Für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben finden der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendung.

2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- 2.1) *Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 10 m anzupflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.*

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50m

*Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm bzw.
verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

Begründung: Die Umsetzung der Satzung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff ist insbesondere im Hinblick auf die Überbauung von Ackerfläche verzeichnen. Daher ist, auch als Zäsur zur angrenzenden Ackerfläche, eine Hecke zu pflanzen.

Zur Anpflanzung der Strauch-Baumhecke werden folgende Empfehlungen getroffen:

Bei dem vorgegebenen Pflanzabstand und Breite der Baum-Strauch-Hecke empfiehlt es sich, die beiden Außenreihen mit Sträuchern und die übrigen Reihen mit Bäumen und Sträuchern (Baumanteil 50 %) zu bepflanzen.

Artenauswahl Strauch-Baum-Hecke:

Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Sträucher

- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)

- 2.2) *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (sog. Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*

Begründung: Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Baugebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch Wohlfahrtswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen.

Diese Festsetzung dient daher sowohl dem Schutz von Natur und Landschaft als auch dem Klimaschutz und ist daher angemessen.

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Eine Inanspruchnahme der Ackerfläche ist erst nach Ende der Brutzeit der Vögel ab August zulässig. Bis zum Baubeginn ist die Baufläche als Schwarzbrache zu unterhalten.

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist beginnend ab Ende März/Anfang April regelmäßig mindestens auf den Flächen zu mähen, die als Baustellen- / Grundstückszufahrt genutzt werden sollen. Die Wuchshöhe soll 5 cm nicht überschreiten.

Nach Ernte der Feldfrucht ist die Baufläche als Schwarzbrache zu unterhalten.

Begründung: Um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, werden die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Notwendigkeit ergibt sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 2).

5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollte sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale (eine ur- und frühgeschichtliche, eine mittelalterliche und eine neuzeitliche Fundstelle). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 11. März 2021 kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Bodeneingriffe im Vorhabenbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA). Bei Baugenehmigungsverfahren ist die zuständige Denkmalbehörde zu beteiligen.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. 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 Sachsen-Anhalt bzw. von ihm

Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

Grenzeinrichtung (Grenzmarke)

Es wird darauf hingewiesen, innerhalb des Geltungsbereiches Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird. Die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken sind durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchzuführen.

Trinkwasserschutzgebiet „Fläming“

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Fläming“. Somit darf durch Maßnahmen oder Nutzungen keine Gefährdung des Grundwassers ausgehen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

In der Gemeindestraße Hubertusstraße liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien an. Eine Erschließung des Plangebietes ist über Hausanschlüsse von der Hubertusstraße aus möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus den Schutzstreifen einzelner Ver- und Entsorgungsmedien Nutzungsbeschränkungen ergeben, die einzuhalten sind. Die Schutzstreifen sind gemäß der für jedes Medium geltenden Richtlinie z.B. von Überbauung oder Anpflanzungen freizuhalten.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Grimme erfolgt durch die Heidewasser GmbH.

In der Gemeindestraße Hubertusstraße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung an. Im Zuge der Vorhabenumsetzung erfolgt der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung in der Ortschaft Grimme erfolgt durch den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming.

In der Gemeindestraße Hubertusstraße verläuft eine Abwasserleitung. Im Zuge der Vorhabenumsetzung erfolgt der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz.

Regenwasser

Das auf dem privaten Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen. Dabei hat der Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit verhütet wird.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 01.04.2021 ist im Bereich des Vorhabengebietes überwiegend gering durchlässiger Geschiebemergel verbreitet. Soll Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, wird die Durchführung entsprechender standortkonkreter Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

Löschwasser

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes basiert auf der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist gemäß Tabelle des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 96 m³. Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Gemäß Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Zerbst/ Anhalt vom 25.05.2016 besitzt die Ortschaft Grimme grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung. Alle bebauten Bereiche im Innenbereich sind durch Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung abgedeckt (Dies wurde zwischen der Stadt Zerbst/ Anhalt und der Heidewasser GmbH vertraglich geregelt). In der Hubertusstraße Höhe Hausnr. 12 sowie in der Dorfstraße vor der Hausnr. 48 befindet sich jeweils ein Hydrant der Heidewasser GmbH, der das erforderliche Löschwasservolumen bereitstellt.

Die An-, Zu- und Durchfahrten zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 der BauO-LSA i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Strom

Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Niederspannungsnetz der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG möglich. In der Hubertusstraße verläuft eine Niederspannungsleitung des Unternehmens.

Im Zuge der Vorhabenumsetzung erfolgt der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz.

Gas

Die Ortschaft Grimme wird durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) mit Erdgas versorgt. Eine gastechnische Erschließung der Grundstücke ist möglich. Dazu muss der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erfolgen.

Telekommunikation

Die Ortschaft Grimme ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Anschluss der geplanten Bebauung an das vorhandene Netz ist möglich. Dazu muss der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Siedlungsabfälle/Hausmüll erfolgt in Trägerschaft des Landkreises Anhalt-Bitterfeld durch die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

7 Verkehrstechnische Erschließung (Straße, Geh-/ Radweg, ÖPNV)

Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück Nr. 263 verläuft die Gemeindestraße Hubertusstraße. Auf der Hubertusstraße verläuft der Flämingradweg.

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Hubertusstraße. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind im Zuge der Flächenentwicklung herzustellen. Dabei sind die straßenbegleitend vorhandenen Bäume zu erhalten.

Die Hubertusstraße ist bereits mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Dieser wechselt von Westen kommend an der Hausnummer 19 von der südlichen Straßenseite auf die nördliche Straßenseite und führt am Kirchgarten entlang bis zur Kreuzung Dorfstraße.

In der Dorfstraße Hausnr. 29/Ecke Hubertusstraße befindet sich die Bushaltestelle. Über die Linie 453 ist die Ortschaft an den (über-)örtlichen Verkehr angebunden.

8 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der ländlich geprägten Ortschaft Grimme durch eine ortstypische Bebauung ermöglicht.

Die unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen regeln eine Bebauung, die sich in die umgebende Bebauung einfügt und deren Eigenart widerspiegelt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Das im Osten gelegene Grundstück Hubertusstraße Nr. 20 ist bereits im einem Wohn-/Geschäftshaus (ehemaliger Konsum) sowie einer Garage bebaut. Die verbleibende Fläche stellt sich als Hausgarten dar. Nach Nutzungsaufgabe ist das Grundstück brachgefallen.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich innerhalb des Straßenraumes eine Baumreihe. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10 m.



Quelle: alle Fotos: SLG

Auswirkungen mit Ausführung

Mit Umsetzung der Satzung erfolgt die Entwicklung einer Baufläche. Die Satzung trifft keine Festsetzung zur Art der Nutzung, es wird daher unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung von einem Mischgebiet ausgegangen (vgl. hierzu auch Pkt. 4). Damit wäre nach BauNVO eine GRZ von 0,6 zulässig. Jedoch muss sich die neue Bebauung nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Die bestehende Bebauung im Umfeld weist aufgrund der großen Grundstückstiefen nur Versiegelungen von bis zu 40 % auf. Die Grundstückstiefe wird 96,7 m betragen, das Baufenster 30 m. Auch aus diesem Verhältnis lässt sich ableiten, dass eine GRZ von mehr als 0,4 nicht zu erwarten ist.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück Hubertusstraße Nr. 20 bereits bebaut ist. Aus der Satzung ergibt sich kein erneuter bzw. zusätzlicher Eingriff.

Die Umsetzung der Satzung ist jedoch mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Es wird eine bislang unbebaute Fläche (Acker) zumindest teilweise bebaut. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu ermitteln. Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Einbeziehung einer straßenbegleitenden Fläche.

Da sich die Ackernutzung nach Süden fortsetzt, sind nutzungsbedingt temporäre Beeinträchtigungen der Wohnnutzung z.B. durch Staubbildung nicht vollständig auszuschließen. Daher soll entlang der südlichen Grenze der Satzungsfläche eine Baum-Strauch-Hecke angepflanzt werden. Damit kann auch der Eingriff kompensiert werden.

Die Baumreihe in der Hubertusstraße ist zu erhalten. Sie ist nicht Gegenstand der Satzung. Die Grundstückszufahrten können zwischen den vorhandenen Bäumen angeordnet werden. Demnach sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung war zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Ziele der Satzung betroffen sein können. Die Ergebnisse dieser Prüfung, die auf einer Potenzialeinschätzung beruht, ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten sind mit der Umsetzung der Satzung nicht zu ermitteln, sofern die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Diese umfassen im Wesentlichen bauzeitliche Regelungen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt vorgenommen. Die Bilanzierung ist der nachfolgenden Gegenüberstellung zu entnehmen. Die Ansätze für die Fläche sind in den vorangegangenen Ausführungen erläutert.

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS AI HHB (GSB)	Hubertusstraße 20 überbaubar (GRZ 0,4)	0	1.720	1.720	-	-
	Acker	5	-	5.232	-	-
	Baum-Strauch-Hecke	16	13.080	-	65.400	-
	Garten	7	-	1.550	-	24.800
			-	6.298	-	44.086
Summe			14.800	14.800	65.400	68.886
Bilanz						3.486

Es kann im Ergebnis der Bilanzierung festgestellt werden, dass die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden.

9 Verfahren

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

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das ist wie folgt zu begründen:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung der Satzung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie direkt berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Umweltbericht gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen (Beschluss-Nr. BV/0261/2020). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsbote Zerbst/ Anhalt, dem Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile Nr. 5 vom 05. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Hubertusstraße“ in der Fassung Januar 2021 gebilligt und den Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. BV/0262/2020). Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde im Amtsbote Zerbst/ Anhalt, dem Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile Nr. 5 vom 05. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15. März 2021 bis zum 19. April 2021 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsbote Zerbst/ Anhalt, dem Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile Nr. 5 vom 05. März 2021.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. März 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am 26.01.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat die Einbeziehungssatzung „Hubertusstraße“ in der Ortschaft Grimme am 26.01.2022 beschlossen. Die zugehörige Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zerbst/ Anhalt vom gleichen Tage gebilligt (Beschluss-Nr. BV/0417/2021). Die Einbeziehungssatzung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile Nr. 3.. vom 04.02.2022 bekannt gemacht und erlangte damit Rechtswirksamkeit.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)