

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" im Ortsteil Steutz
der Stadt Zerbst/Anhalt
Stand: 29.12.2021**

**STADT ZERBST/ANHALT
ORTSTEIL STEUTZ
WOHNBEBAUUNG WERTLAUER WEG
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

29.12.2021

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stadt Zerbst/Anhalt, OT Steutz

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" der Stadt Zerbst/Anhalt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" bestand darin, das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Steutz für die Wohnnutzung im Sinne einer Abrundung der Siedlungsstruktur zu entwickeln. Die Planung wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da ein wirksamer Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich des Stadtgebietes nicht vorliegt. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hatte hierzu am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll für Bauwillige im Ortsteil Steutz eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung gestellt werden können.

Der Wertlauer Weg als Erschließungsstraße ist für den zukünftigen Wohnstandort bereits als gemeindliche Straßenführung vorhanden. Die Inanspruchnahme der über den Wertlauer Weg bereits erschlossenen Flächen war ein wichtiges Argument, den Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht vollständig erschlossenen Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Beginn des Planverfahrens innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Land" befand, wurde durch die Stadt Zerbst/Anhalt parallel zum Aufstellungsverfahren des hiesigen Bebauungsplanes die Vereinbarkeit der zukünftigen baulichen Nutzungen geprüft. Darüber hinaus ist der Plangeltungsbereich Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes "Zerbster Land". Aus dieser Konstellation heraus wurde für das Vorhaben im Vorfeld der hiesigen Planaufstellung eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, welche in eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mündete.

Im Ergebnis der Bewertung der LSG-Situation wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt, um den bestehenden Konflikt zwischen Bauen und Landschaftsschutz zu lösen. Das Verfahren wurde durch Bescheid der unteren Naturschutzbehörde im Dezember 2020 positiv abgeschlossen, womit die Bauleitplanung rechtskonform vollzogen werden kann. In gleicher Weise wurde im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und die Vogelschutzwarte Sachsen-Anhalt die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Erhaltungszielen des EU-SPA bestätigt.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Zerbst/Anhalt im Rahmen der Bearbeitung des Planungsgegenstandes des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Kapitel 7.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen, immissionsschutzrelevante Rahmenbedingungen, natur- und artenschutzfachliche Entwicklungsziele in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und diese durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" gegenübergestellt.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im Oktober 2019 bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im März/April 2021.

Für die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte zu den eingegangenen Stellungnahmen eine Zwischenabwägung durch die Stadt Zerbst/Anhalt in öffentlicher Stadtratssitzung am 29.04.2020.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie grundsätzliche Beurteilungen im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens und die Notwendigkeit bzw. Ausgestaltung der durch die Fachgutachten zum Natur- und Artenschutz in die Bauleitplanung zu überführende Informationen. Mit den v. g. Gutachten gelang es, die europäischen und nationalen Planungshindernisse auszuräumen und die Umsetzbarkeit der Planung unter Beachtung der natur- und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände möglich werden zu lassen. Zudem wurde der Maßnahmenumfang im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung, i. V. m. Gehölzentnahmen und Bodenversiegelungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes diskutiert und im Hinblick auf die Zuständigkeit der jeweiligen Verwaltungsbehörden hinterfragt.

Weitere Hinweise betrafen die Inanspruchnahme anteilig landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung sowie eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers, auch im Zusammenhang mit den Verkehrssicherungspflichten im Bereich der am Wertlauer Weg zukünftig gelegenen Wohngrundstücke. Hier gelang es, die Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke so auszurichten, dass ein schadloser Abfluss des Oberflächenwassers im Bereich des Wertlauer Weges weiterhin gewährleistet werden

kann und dass durch die Neuversiegelung der Baugrundstücke entstehende Oberflächenwasser mittels Flächenversickerung schadlos zu entsorgen.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten, sofern sie Berücksichtigung finden sollten, im Rahmen der Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art sowie in der Begründung zum Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Verfahren keine Berücksichtigung finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bezogen.

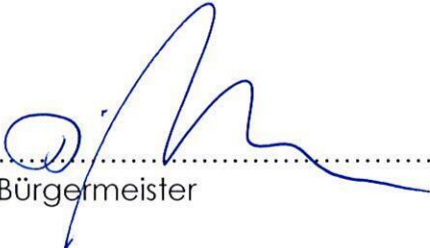
Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in der Sitzung am 23.06.2021 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und das Planwerk zur Genehmigung beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld eingereicht. Mit Datum vom 15.11.2021 (AZ.: 63-02636-2021-50) wurde der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" genehmigt. Die Genehmigung erfolgte ohne Auflagen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt am 10.12.2021. Damit wurde der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" am selben Tage rechtskräftig.

Es besteht seitens der Stadt Zerbst/Anhalt die Überzeugung, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Wohnbauentwicklung des Gemeindegebietes integrieren lässt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg".

Stadt Zerbst/Anhalt, den 11.01.2022


.....
Bürgermeister