

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg"
der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortsteil Steutz
in der Fassung vom 03.05.2021

**STADT ZERBST/ANHALT
WOHNBEBAUUNG WERTLAUER WEG
BEBAUUNGSPLAN NR. 41
SATZUNG – PLANFASSUNG FÜR
DIE GENEHMIGUNG**

Verfahren gemäß § 10 (2) BauGB

03.05.2021

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

000865

| INHALTSVERZEICHNIS | | Seite |
|---------------------------|--|-----------|
| 0. | VORBEMERKUNGEN | 5 |
| 1. | ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG | 5 |
| 2. | LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION | 7 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 3.2 | Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen | 10 |
| 3.3 | Sonstige Planungen | 10 |
| 3.4 | Planungsrechtliche Situation | 11 |
| 4. | BESTANDSAUFNAHME | 13 |
| 4.1 | Naturräumliche und städtebauliche Situation | 13 |
| 4.2 | Verkehrerschließung | 13 |
| 4.3 | Stadttechnische Erschließung | 14 |
| 4.3.1 | Be-/Entwässerung | 14 |
| 4.3.2 | Löschwasser | 14 |
| 4.3.3 | Elektroenergieversorgung | 14 |
| 4.3.4 | Erdgasversorgung | 14 |
| 4.3.5 | Telekommunikation | 14 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 14 |
| 5.1 | Städtebauliches Zielkonzept | 14 |
| 5.2 | Grünordnerisches Zielkonzept | 15 |
| 5.3 | Verkehrskonzept | 16 |
| 5.4 | Planungsalternativen | 16 |
| 6. | BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN | 17 |
| 6.1 | Art, Maß und Umfang der Nutzungen | 17 |
| 6.1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.1.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 6.1.3 | Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen | 19 |
| 6.2 | Grünordnung/Landwirtschaft | 20 |
| 6.2.1 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft | 20 |
| 6.2.2 | Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 20 |
| 6.3 | Verkehrsflächen | 21 |
| 6.4 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 6.4.1 | Trinkwasserversorgung | 22 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 6.4.2 | Löschwasserversorgung/Brandschutz | 23 |
| 6.4.3 | Schmutzwasser | 24 |
| 6.4.4 | Niederschlagswasser | 24 |
| 6.4.5 | Elektroenergieversorgung | 25 |
| 6.4.6 | Gasversorgung | 25 |
| 6.4.7 | Telekommunikation | 25 |
| 6.4.8 | Abfallentsorgung | 26 |
| 6.5 | Grünordnung | 26 |
| 6.6 | Altlasten/Ablagerungen/Abfall | 27 |
| 6.7 | Kampfmittel | 27 |
| 6.8 | Denkmalschutz | 28 |
| 6.9 | Immissionsschutz | 28 |
| 7. | UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT | 29 |
| 7.1 | Einleitung, Planungsanlass | 29 |
| 7.1.1 | Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen | 29 |
| 7.1.2 | Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes | 30 |
| 7.2 | Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 32 |
| 7.2.1 | Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 32 |
| 7.2.2 | Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen | 33 |
| 7.2.3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 42 |
| 7.2.4 | Andere Planungsmöglichkeiten | 44 |
| 7.2.5 | Bilanzierung | 44 |
| 7.3 | Zusatzangaben | 47 |
| 7.3.1 | Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken | 47 |
| 7.3.2 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 48 |
| 7.4 | Zusammenfassung | 48 |
| 7.5 | Quellenangaben | 50 |
| 8. | FLÄCHENBILANZ | 52 |
| 9. | HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 52 |
| 10. | PLANVERWIRKLICHUNG | 53 |
| 10.1 | Maßnahmen zur Bodenordnung | 53 |
| 10.2 | Herstellung öffentlicher Straßen und Wege | 53 |
| 10.3 | Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 54 |
| 11. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 54 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 11.1 | Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils | 54 |
| 11.2 | Ortsbild | 54 |
| 11.3 | Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) | 54 |
| 12. | VERFAHRENSVERMERK | 55 |

0. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Zerbst/Anhalt plant die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Steutz. Das geplante Baugebiet schließt nördlich bzw. westlich an die Bebauung des Wertlauer Weges an. Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut, mit einzelnen Bäumen bestanden. Im westlichen Bereich, angrenzend an die Bundesstraße 187a findet ebenfalls gärtnerische Nutzung statt, welche grundsätzlich auch erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan befand sich bis vor kurzem in Randlage des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Land" (LSG0030). Er ist Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes "Zerbster Land" (SPA0002LSA). Für das Vorhaben ist deshalb im Vorfeld der hiesigen Planaufstellung eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet worden, welche die Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens bildete.

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Bebauung der Grundstücke als Wohngebiet, ist die Überplanung der zum Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) gehörigen Grundstücksflächen mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Zerbst/Anhalt gestellt. Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat im Ergebnis dessen für den vorliegenden Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

Mit vorliegender Bebauungsplanung zielt die Stadt Zerbst/Anhalt darauf ab, das Plangebiet am Ortsrand von Steutz für die Wohnnutzung zu entwickeln, um damit für Bauwillige im Ortsteil Steutz bis zu drei Grundstücke zur Einfamilienhausneubebauung zur Verfügung stellen zu können. Damit soll der wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für den Ortsteil Steutz durch die Stadt Zerbst/Anhalt entsprochen werden. Mit dem Wertlauer Weg als Erschließungsstraße ist der zukünftige Wohnstandort bereits verkehrlich, in Teilen auch medientechnisch erschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Wertlauer Weg" bietet sich zur Abrundung der Siedlungsstruktur des Ortsteils Steutz an. Die erschlossene, arrondierende Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von sensibleren Flächen in nicht siedlungsräumlich vorgeprägten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes, unter Berück-

sichtigung der bestehenden Nachbarschaften sowie des angrenzenden Naturraumes festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, für den an die nordöstliche Ortslage von Steutz unmittelbar angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante (Wohnbau-)Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß §§ 34 und 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen sowie seine Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 befand sich ehemals im Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land" (LSG0030) und befindet sich im Europäischen Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA0002LSA). Ausgenommen waren nur die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und daher nicht das Plangebiet, welches vor vorliegender Planaufstellung dem Außenbereich zuzuordnen war. Das bedeutet, dass das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner städtebaulichen Zielstellung einer Vereinbarkeitsprüfung mit den Schutzziele des Vogelschutzes zu unterziehen ist. Bezüglich der geplanten Bauflächen wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt, um den bestehenden Konflikt zwischen Bauen und Landschaftsschutz zu lösen. Das dafür notwendige Verfahren wurde parallel zur hiesigen Planaufstellung abgeschlossen. Mit dem positiven Abschluss kann die Bauleitplanung rechtskonform vollzogen werden.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Steutz in der Stadt Zerbst/Anhalt. Es ordnet sich unter Einbeziehung des Wertlauer Weges auf dessen nördlicher Seite in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet ist als arrondierender Standort insbesondere durch die südliche, aber auch durch die östlich angrenzende Bebauung vorgeprägt, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Das nördliche Standortumfeld wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Flurgehölze geprägt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch Teilflächen der Flurstücke 58/19, 58/20, 58/21, 59/1, 59/2 und 60 der Flur 2 (überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gartenland);
- im Süden durch Teilflächen des Flurstückes 151 der Flur 2 (Gemeindestraße Wertlauer Weg) und
- im Westen durch das Flurstück 144 der Flur 2 (Bundesstraße 187a).

Alle v. g. Flurstücke der Flur 2 befinden sich auf der Gemarkung Steutz. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Zerbst/Anhalt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die ehemals selbstständige Gemeinde Steutz ist seit 01.01.2010 Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt. Steutz ist unmittelbar dem Mittelzentrum Zerbst zuzuordnen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dessau-Roßlau. Die räumliche Abgrenzung der Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung; für die Stadt Zerbst/Anhalt im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".

Der Ortsteil Steutz der Stadt Zerbst/Anhalt wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung bestimmt. Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rah-

men der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in geringem Umfang – möglich. Dieser Tatsache wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP ST 2010).

Die nach dem REP A-B-W 2018 i. V. m. dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" zugeordneten höherrangigen Zentren sind die bereits vor genannten. Insofern sind die sozialen, wissenschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Aufgaben auf der Ebene unterhalb der Grundzentren in der Regel nur für den Bedarf der eigenen örtlichen Bevölkerung wahrzunehmen, so auch für das Wohnen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden nordöstlichen Siedlungsbereiches von Steutz als Wohnstandort überwiegend für Einfamilienhäuser, durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen innerhalb von Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Die bauliche Nutzung von Flächen an teilweise nur einseitig bebauten öffentlichen Straßen im Sinne einer besseren Auslastung jener Infrastruktur, wie auch mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen mit fehlender Erschließung zu geben. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den nordöstlichen Ortsrand von Steutz und stellt ein angemessenes Maß an zusätzlichem Wohnbauland im in Rede stehenden Bereich bereit. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Stadt Zerbst/Anhalt wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für den Ortsteil Steutz in dieser Wohnform Rechnung getragen. Die Nutzung des bisher im wesentlichen unbebauten Ortsrandes am Wertlauer Weg erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Schutzes für den angrenzenden Übergang in die freie Landschaft sowie des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Land" (LSG0030) sowie im Europäischen Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA0002LSA).

Ferner sind für das Bebauungsplangebiet folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Teile der Elbtalau und des Saalefels" gem. Ziel 119 Nr. II LEP ST 2010.

Das Ziel des Vorranggebietes ist u.a. die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalaue mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe und der Mündungen der Nebenflüsse zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften als Lebensraum von besonders geschützten und bedrohten Wiesenvögeln (gemäß Begründung zum Ziel 119 Nr. II). Eine Beeinträchtigung des großflächigen Vorranggebietes ist durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

- Bundesstraße 187a als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (westlich an das Plangebiet angrenzend)
- geplante Ortsumgehung von Aken (Elbe) und Steutz der überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße Bundesstraße 187a, Verlauf östlich der bebauten Siedlungsbereiche

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Zerbst/Anhalt kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet i. S. der Eigenentwicklung ihres Ortsteils Steutz zu erkennen. Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben befindet sich die Stadt Zerbst/Anhalt mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" im Einklang mit den landesplanerischen Zielstellungen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat im Rahmen der Beteiligung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass es sich vorliegendem Bebauungsplan nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt, woraus resultierend eine landesplanerische Zustimmung nicht erforderlich ist.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zu landesplanerischen Festlegungen sowie zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes in das System der Zentralen Orte, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 keine zusätzlichen Erfordernisse der Raumordnung. Vielmehr erfolgt eine Konkretisierung der Landesplanerischen Ziele. Dementsprechend befindet sich der Ortsteil Steutz und damit das Plangebiet innerhalb des festgelegten Vorranggebietes für Natur und Landschaft "Teile der Elbtalaue" gem. Ziel 14 Nr. I REP A-B-W 2018. Damit erfolgt durch die Festlegung des Vorbehaltsgebietes auf der Ebene der Regionalplanung eine räumliche Konkretisierung der Ziele der Landesplanung.

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung B 187a (Abschnitt Aken (Elbe) - Zerbst/Anhalt) gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W (westlich an das Plangebiet angrenzend)
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung überregionaler Bedeutung B 187a in Planung "Ortsumgehung Aken mit Elbquerung" gem. Z 5 REP A-B-W 2018 (Verlauf östlich und nördlich des Plangebietes)

Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" aus Sicht der Stadt Zerbst/Anhalt im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018.

3.2 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Da sich der Geltungsbereich bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Land" (LSG0030) und weiterhin innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA0002LSA) befindet, wurde durch die Stadt Zerbst/Anhalt parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" die Vereinbarkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung geprüft. Der Verlauf der vorgenannten Schutzgebietsgrenzen (für das LSG inzwischen geändert, s. u.) beginnt nördlich des Wertlauer Weges am bisherigen Ortsrand. Südlich der Roßlauer Straße bzw. Friedensstraße im Ortsteil Steutz und damit circa 50 m südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg", beginnt das Biosphärenreservat Mittelelbe (Schutzzone III - Zone der harmonischen Kulturlandschaft). Die Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Schutzgebiete, wie vor, stellt eine wichtige fachplanungsrechtliche Voraussetzung für den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" dar.

Für das Landschaftsschutzgebiet war zu prüfen, ob die Bauleitplanung mit dem Schutzzweck und den Schutzziele vereinbar ist bzw. ob ein Ausgliederungsverfahren erforderlich wird. In einem Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 26 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet als in diesem Fall geeignetes Verfahren festgelegt; dieses separate Verfahren wurde inzwischen von der uNB durchgeführt und im Dezember 2020 positiv abgeschlossen. Damit kann die Bauleitplanung rechtskonform vollzogen werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Europäischen Vogelschutzgebiet SPA "Zerbster Land" (EU-SPA und NATURA 2000-Gebiet) ist eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Vor der Einleitung des Planverfahrens wurde bereits eine Verträglichkeitsvoruntersuchung erarbeitet, welche seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und der Vogelschutzwarte Sachsen-Anhalt geprüft wurde. Beide Behörden gehen von der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Erhaltungszielen des EU-SPA aus.

3.3 Sonstige Planungen

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches am 26.10.2016 im Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschlossen wurde. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt

als informelles und strategisches Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt, insbesondere unter Beachtung des demografischen Wandels und des Städtumbaus bedarf es strategischer Informations- und Entscheidungsgrundlagen. Eine jener Grundlage bildet das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Widersprüche zeigen sich für die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" nicht auf und das ISEK Zerbst/Anhalt dient weiterhin als Grundlage für die kontinuierliche und erfolgreiche Vorbereitung und Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt im Ergebnis der letzten Gemeindegebietsreform noch nicht über einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan. Daher wird der Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt, da er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht und dringende Gründe gegeben sind. Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Als dringender Grund stellt sich die ungebrochene Wohnraumnachfrage im Ortsteil Steutz zur Eigenentwicklung dar. Dieser gerecht zu werden, sieht die Stadt Zerbst/Anhalt als erforderlich an. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, den Wohnstandort Steutz zu stärken, die Auslastung der Kindertageseinrichtung und der Grundschule auch zukünftig nachhaltig zu sichern und die vorhandene technische Infrastruktur weiter auszulasten. Dafür ist, unter Beachtung der Anforderungen an die Eigenentwicklung, die Verfügbarkeit von Baugrundstücken für Wohnungsbau erforderlich, um zusätzlich zum vorhandenen (geringen) Leerstand und den wenigen Potenzialflächen im Innenbereich ("Baulücken") ein ausgeglichenes Angebot vorzuhalten und somit Stagnation der Ortsentwicklung zu vermeiden. Dieses ausgeglichene Angebot steht aus Sicht der Stadt Zerbst/Anhalt im öffentlichen Interesse, um den Wünschen ihrer Bevölkerung nach unterschiedlichen Wohnformen, auch in den Ortsteilen, entsprechend ihrer Lebensentwürfe entgegen zu kommen.

Dabei ist der Stadt Zerbst bekannt, dass landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen werden darf. Ca. die Hälfte des Plangebietes befindet sich in einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden im Vorfeld der Planung durch die Stadt Zerbst geprüft. Dabei wurde die geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Ortsrandlage als verhältnismäßig angesehen. Die Lage des Wohnstandortes im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bietet zudem Wohnumfeldqualitäten, welche eine gute Vermarktbarkeit/Akzeptanz erwarten lassen.

Trotz der Tatsache, dass für Bereiche des Stadtgebietes von Zerbst/Anhalt bereits (Teil-)Flächennutzungspläne vorhanden sind, ist für die Erarbeitung der Ergänzungsflächennutzungsplanung mit Blick auf eine gesamtgemeindlich abgestimmte Flächennutzungsplanung ein überdurchschnittlicher Zeitbedarf erforderlich. Dies resultiert auch aus der Größe des Stadtgebietes; Zerbst/Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 468 km² (flächenmäßig zweitgrößte Gemeinde von Sachsen-Anhalt) die nach Fläche fünftgrößte Gemeinde in Deutschland.

Ein Abwarten auf eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB würde damit eine zeitliche Perspektive eröffnen, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im OT Steutz nicht hinnehmbar ist. Für die gemeindeweite Flächennutzungsplanung stehen zunächst für die Stadt Zerbst/Anhalt die Bestandsaufnahmen im Vordergrund, welche mit Blick auf den vorliegenden Standort, auch losgelöst in vertiefender Weise die Bearbeitung eines Bebauungsplanes ermöglicht. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes sind daher beachtliche Entwicklungsnachteile für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Steutz zu befürchten. Das ist von der Stadt Zerbst/Anhalt nicht gewollt.

Die vorgenannten Zusammenhänge lassen es somit für die Stadt Zerbst/Anhalt nicht hinnehmbar erscheinen, auf die vorliegende städtebauliche Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten. Diese ist, unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen, gemeinwohlorientiert und es sind dringende Gründe gegeben, die Planung vor der perspektivischen Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes wirksam werden zu lassen.

In bisher durchgeführten Konsultationen ausgewählter Fachbehörden und Verwaltungen wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet mit der Zielstellung der ergänzenden Ortsrandbebauung generell in Frage stellende Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Zerbst/Anhalt.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geführt.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten naturschutzfachlichen Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, gelöst. Insbesondere aufgrund der Lage innerhalb von Schutzgebieten sowie der vorliegend aufgezeigten umweltrelevan-

ten Auswirkungen der Planung wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in ihren wesentlichen Aussagen im Umweltbericht - hier obligatorisch – dargelegt. Die Schwellenwerte des Anhangs 1 zum UVPG bzgl. der Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung werden nicht erreicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte zudem eine Auseinandersetzung hinsichtlich einer Betroffenheit von Schutzgebieten durch das Planvorhaben. Eine entsprechende fachliche Bewertung erfolgt im Umweltbericht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Naturräumliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig anteilig bebaut, überwiegend jedoch als Freifläche dar, auf welcher sich einzelne Bäume befinden. Der westliche Bereich wird gärtnerisch genutzt. Südlich angrenzend verläuft der Wertlauer Weg und daran schließt sich südlich und östlich Wohnbebauung an, welche überwiegend in Form von Einfamilienhäusern daherkommt. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt der Übergang in die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flurgehölzen an.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch den Wertlauer Weg erschlossen, welcher im südlichen Bereich des Geltungsbereiches vorliegender Planung in Nordost-Südwest-Richtung verläuft. Der Wertlauer Weg ist innerhalb des Plangebietes befestigt (überwiegend gepflastert) und befindet sich in einem guten Zustand. Die Randbereiche sind als Vegetationsstreifen ausgebildet (vor allem Landschaftsrasen), welcher bis an die Baugrundstücke heranreicht.

Innerhalb des Flurstückes der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich ein Graben, der zur Aufnahme von Niederschlagswasser der Fahrbahn dient. Ein Teil des Niederschlagswassers wird darüber in den weiter südlich gelegenen Feuerlöschteich geleitet.

Der Wertlauer Weg bindet weiter westlich in die Bundesstraße 187a ein. Im Bereich des Wertlauer Weges ist weder innerhalb des Plangebietes noch im weiteren östlichen Verlauf ein separater Fußweg oder eine separate Radwegführung vorhanden. Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Wertlauer Weg derzeit nicht bzw. ausgewiesene Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind als öffentliche Stellplätze gegenwärtig nicht vorhanden.

Steutz wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren, welche den Ortsteil an das Mittelzentrum Zerbst/Anhalt anbinden.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Eine funktionstüchtige Schmutzwasserleitung befindet sich im Straßenraum des Wertlauer Weges. Ein Anschluss an diese Leitung kann gewährleistet werden. Die vorhandene Bebauung am Wertlauer Weg verfügt ebenso über Anschlüsse an das Trinkwasserleitungssystem, welches sich gegenwärtig nur im östlichen Abschnitt des Wertlauer Weges befindet.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Eine Löschwasserversorgung kann zudem grundsätzlich aus dem südlich des Wertlauer Weges vorhandenen Löschteich erfolgen.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Straßenraumes des Wertlauer Weges zur Versorgung der vorhandenen Bebauung.

4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen.

4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich innerhalb des Straßenraumes des Wertlauer Weges zur Versorgung der vorhandenen Bebauung.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die maßstäbliche Entwicklung des Wohnstandortes ist mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortslage entsprechend angelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Abrundung der Ortsrandlage und des Ortsbildes des Ortsteils Steutz der Stadt Zerbst/Anhalt in baulicher Form, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum
- (Weiter-)Entwicklung einer maßstäblichen Siedlungsrandbebauung im Übergang zur offenen Landschaft
- Berücksichtigung der naturschutz- und landschaftsschutzrechtlichen Anforderungen

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Zerbst/Anhalt besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten. Weiterhin erfolgt über entsprechend gärtnerisch zu nutzende Bereiche eine adäquate Ortsrandausbildung im Übergang zu den weiteren angrenzenden Flächennutzungen (überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen).

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalte der Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung des zukünftigen Wohnstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt. Hierbei kommt insbesondere der Lage am Ortsrand und damit der Gestaltung des nördlich angrenzenden Überganges in die offene Landschaft eine Bedeutung zu. Dies wird durch die Anlage einer extensiv zu unterhaltenden Gehölzstruktur i. S. einer Streuobstwiese erfolgen. Diese Streuobstwiese dient zur Biotopstrukturanreicherung im Randbereich des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus ist die Festlegung von privat zu pflegendem Gartenland Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Offenhalten der landschaftlichen Bezüge, Anbindung an die Umgebung
- planerische Sicherung von erhaltenswerten Einzelbäumen im Plangebiet
- Schaffung einer Übergangszone am Ortsrand
- Eingrünung der Grundstücke, Erhalt und Ausbau der teilweise vorhandenen Biotopstruktur in den Randbereichen
- Einbindung in die Umgebung durch angepasste Bauformen

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung zum Vorhaben zu erwartenden Eingriffe bzgl. der Umweltschutzgüter, wie auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, werden sowohl im Plangeltungsbereich als auch auf externen Flächen realisiert.

5.3 Verkehrskonzept

Der Wohnungsbaustandort entlang des Wertlauer Weges soll zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Der vorhandene Straßenraum des Wertlauer Weges bietet diese Voraussetzungen. Da das Plangebiet nicht direkt vom öffentlichen Personennahverkehr angefahren wird, sind Regelungen in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

5.4 Planungsalternativen

Um der Nachfrage nach Bauland in den Orten entlang der Elbe gerecht zu werden, hat die Stadt Zerbst/Anhalt ihren Ortsteil Steutz hinsichtlich dessen Eignung geprüft. Hierbei wurde seitens der Stadt Zerbst/Anhalt nach wie vor eine Nachfrage nach Bauland für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen, auch bedingt durch die hervorragende landschaftsräumliche Lage des Ortsteiles Steutz. Dies ist auch aufgrund der guten verkehrliche Lage zu befürworten. Die besondere Wohnqualität des Ortsteiles Steutz ergibt sich dabei auch im Hinblick auf die Eigenentwicklungspotenziale durch das Vorhandensein von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, u. a. einer Kindertageseinrichtung sowie einer Grundschule.

Zudem wurde im Vorfeld nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotenzial gesucht sowohl hinsichtlich der Größenordnung der Siedlungserweiterung in geordneter städtebaulicher Form aber auch bezüglich der Lage zu Schutzgebieten und des Konfliktpotenzials bzgl. anderer Nutzungen. Aufgrund der Tatsache, dass große Teile des Ortsteiles Steutz außerhalb der bebauten Ortslage in Schutzgebieten liegen, wurde der gewählte Standort trotz der Lage im Landschafts- sowie Vogelschutzgebiet dennoch als günstig erachtet¹. Für diesen Standort sprechen insbesondere die bereits vorhandene Erschließung sowie anthropogen vorgeprägte Teilbereiche des Standortes. Resultierend aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt Zerbst/Anhalt, den Ortsteil Steutz in diesem Bereich siedlungsräumlich zu stärken und städtebaulich abzurunden, bestehen Planungsalternativen zum bestehenden Standort nicht.

Nach grundsätzlicher städtebaulicher Diskussion um den Standort ist die Entscheidung besonders unter dem Aspekt der nachhaltigeren Nutzung der bestehenden Erschließung und der hier möglichen Ortsabrundung von Steutz in überschaubarer Größenordnung gefallen. Damit sollen zudem Aufwendungen und Umweltauswirkungen infolge des Neubaus von Erschließungsanlagen möglichst geringgehalten und vorrangig vorhandene Systeme genutzt werden. Orientiert wird vorliegend auf eine überschaubare Anzahl von Baugrundstücken zur überwiegenden Wohnbebauung, für einen maßstäblichen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

¹ am 19.12.2020 ist die Auslösung der Flächen des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wirksam geworden (LSG-Änderungsverordnung vom 03.12.2020, in Kraft getreten am 19.12.2020)

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA):

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,44 ha festgesetzt. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Wertlauer Weg.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zu der umgebenden baulichen Situation werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Stadt Zerbst/Anhalt eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes WA bleibt damit gewahrt.

Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich von Steutz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung bereits bestehender Gastronomie in Steutz an integrierter Stelle ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen zusätzlichen Raum zu bieten. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, sodass hierfür andere Standorte vorzuziehen sind. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass auch hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt hierbei als Höchstmaß, um eine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs, auch mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet bzw. das Europäische Vogelschutzgebiet zu vermeiden. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt somit nicht zum Tragen. Mit dem Zurückbleiben der GRZ unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der

nicht zulässigen Überschreitungsmöglichkeit, wie vor, soll eine nicht zu hoch verdichtete Bebauung im Ortsrandbereich bewirkt werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Zerbst/Anhalt keine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs in Ortsrandlage planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper in der Ortsrandlage von Steutz nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit Blick auf Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Einschränkungen für den Dachgeschossausbau sind somit nicht erforderlich.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die als abweichend festgesetzte Bauweise im Bereich für das Flurstück 60 nimmt Bezug auf die tatsächlich vorhandene örtliche Situation, woraus resultierend auch fernerhin in Teilen ohne seitlichen Grenzabstand auf die östliche bzw. nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies wird bei einer perspektivischen Bebauung, als städtebauliche Option der Grenzbebauung, stets mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergehen. Gleiches gilt für das im weiteren Plangebiet zulässige Heranbauen an die östliche Grundstücksgrenze bei Unterschreitung des bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestabstandes. Hierdurch soll eine möglichst effiziente Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens ermöglicht werden. Härten bei der Aufteilung von Baugrundstücken können so vermieden werden.

Die festgesetzte Bauweise steht somit insbesondere für das Ziel einer aufgelockerten Bauweise am Ortsrand von Steutz und orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage mit naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen des Wertlauer Weges und bieten zugleich den notwendigen Spielraum für eine flexible Anordnung neuer Baukörper.

Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend die Stellung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien geregelt. Dies erfolgt mit Blick auf die Ausrichtung der Hauptgebäudefassaden auf den Verlauf des Wertlauer Weges. Diese Ausrichtung der Hauptfassade von neu zu errichtenden Hauptgebäuden kann um bis zu 30° vom Verlauf des Wertlauer Weges hin zu einer Ost-West-Ausrichtung abweichen. Die städtebauliche Ordnung kann dennoch als gewahrt angesehen werden, da im östlichen Bereich des

Wertlauer Weges ebenfalls Gebäude mit entsprechender Ost-West-Ausrichtung im Bestand anzutreffen sind.

Hinweise:

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" ist des Weiteren gekennzeichnet durch die teilweise Lage in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Das festgesetzte Baugebiet und die überbaubare Grundstücksfläche befinden sich außerhalb dieser Zonen nach § 9 Abs. 1 FStrG. Die vorgenannten Regelungen betreffen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des VermGeoG vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012, S. 510) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Dies trägt im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem Umstand Rechnung, dass entlang des Straßenraums die Wohngebäude als bestimmende und maßstabsprägende Baustrukturen gewünscht sind. Aufgrund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Zerbst/Anhalt das adäquate Maß bezüglich der baulichen Entwicklung dar.

Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche zulässig. Hierfür wird ein Abflussbeiwert von mindestens 60 % empfohlen. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Grundstückerschließung, welche den Entwässerungsgraben, nördlich an den Fahrbahnverlauf des Wertlauer Weges angrenzend, quer.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis auf den straßennahen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Baugebiet auf

den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig.

Mit Blick auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit verträgt die angestrebte Bebauung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder auf Grundstücksfreiflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Steutz zeigen.

6.2 Grünordnung/Landwirtschaft

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft

Im Plangeltungsbereich werden Flächen als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, die mit der vorgesehenen durchgehenden Eingrünung des Plangebietes zum Aufbau verbindender Biotopstrukturen beitragen sollen.

Im Norden des Plangebietes (privates Gartenland) soll eine lockere Gehölzpflanzung erfolgen, die als Streuobstwiese der Eingrünung und Einbindung in die Landschaft dienen wird.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neben den linearen Gehölzpflanzungen im Norden, sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzugsweise heimische standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Die nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen sollten mit Hecken gestaltet werden, die zu pflanzenden Gehölze sind zu entwickeln, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt über den bestehenden und befestigten Straßenzug "Werflauer Weg", welcher anteilig innerhalb des Geltungsbereiches in Ost-West-Richtung verläuft. Im Westen der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich angrenzend an das Plangebiet die Anbindung an die Bundesstraße 187a (Abschnitt Aken (Elbe) - Zerbst/Anhalt) innerhalb der Ortslage von Steutz.

Ausbaubreite und Zustand entsprechen dem derzeitigen bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommen. Eine Befahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der öffentlichen Abfallentsorgung (3-achsiges Müllfahrzeug) ist grundstücksbezogen gegeben.

Das Nichtvorhandensein eines separaten Fußweges kann damit begründet werden, dass in Wohnstraßen mit (offener) Wohnbebauung, in Verbindung mit einer geringen Verkehrsbelastung, sich die Anlage von gesonderten Gehwegen erübrigen kann. Zudem kann auch in Wohnstraßen auf separate Gehwege verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kraftfahrzeugen in den Spitzenstunden nicht überschritten wird. Dies ist vorliegend der Fall und bedeutet somit ebenso keinen zusätzlichen Konflikt, bspw. für die Schulwegsicherheit. Ein entsprechend separat geführter Fuß- und Radweg wird daher für diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen sein.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist so festgesetzt, dass der Erhalt des vorhandenen Niederschlagswasser-Entwässerungs- bzw. Einleitgrabens und der Beleuchtungsanlagen abseits der Fahrbahn und dem Bankett erfolgen kann. Eine Querung des vorgenannten Grabens ist allerdings erforderlich, um Zufahrten zu den Grundstücken zu ermöglichen.

b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es wird somit davon ausgegangen, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden. In Abhängigkeit von der Gestaltung des Straßenraumes ist auch die Einordnung von Besucherstellplätzen möglich vorzusehen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Steutz ist gegenwärtig über Buslinien angebunden. Da das Plangebiet nicht unmittelbar vom öffentlichen Personennahverkehr angefahren wird,

sind Regelungen in diesem Zusammenhang nicht notwendig. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Wertlauer Weges. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur in das Baugebiet geführt werden, d. h. aus dem Straßenraum über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke direkt erschließen. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen von ingenieurtechnischen Erschließungsplanungen separat zu ermitteln. Für die Trinkwasserversorgung ist eine Erhöhung der bislang vorhandenen Leitungskapazität ggf. erforderlich.

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt für die vorliegende Bebauung über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem angrenzenden Straßenraum "Wertlauer Weg" herangeführt wird. Das Trinkwasserleitungssystem verläuft gegenwärtig aus dem Bereich westlich des Feuerlöschteiches, von Süden kommend, nur in den östlichen Abschnitt des Wertlauer Weges. Leitungen im westlichen Abschnitt des Wertlauer Weges innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Plangebietes ist zu prüfen, ob die im östlichen Abschnitt des Wertlauer Weges vorhandene Trinkwasserleitung soweit in den westlichen Abschnitt des Wertlauer Weges verlängert werden kann, dass die Herstellung einer Verbindung mit der Trinkwasserleitung im Bereich der Akener Straße in Form eines Ringschlusses möglich wird. Ein solcher Ringschluss kann sich positiv auf die Versorgungssicherheit und die Qualität des Trinkwassers auswirken. Bei der Verlegung der Leitungen ohne Endstrang (vergleichbar mit einer Sackgasse) bleibt das Trinkwasser besser in Bewegung. Sogenanntes Stagnationswasser (mind. 4 Stunden nicht bewegtes Wasser) birgt die Gefahr von organischen und anorganischen Reaktionen zum Nachteil der Trinkwasserqualität bis hin zu hygienischen Problemen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung², hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffen-

² Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

den Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

Hinweise für den Planvollzug:

- Die äußere Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch die Heidewasser GmbH. Die Kosten sind von den Anschlussnehmern zu tragen.
- Die Eigentümer der Grundstücke und der Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.
- Die zu projektierende Lösung der Leitungsgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Leitungsüberdeckung usw., vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für die vorhandene angrenzende Bebauung über einen Löschwasserteich südlich des Wertlauer Weges gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann auf diese Weise den Grund- und Objektschutz absichern. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m³/h als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Steutz abzustimmen.

Als mögliche Löschwasserentnahmestelle stehen hier ein Teich als offenes Gewässer (hinter Roßlauer Straße 1) sowie ein Unterflurhydrant, Akener Straße/ Ecke Straße des Aufbaus, mit einer Ergiebigkeit von 650 l/min, beide im Umkreis von 300 m zu den Gebäuden des Bebauungsplanes, zur Verfügung.

Hinweise:

- Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebietes ist die Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" (MBL LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zurzeit gültigen Fassung, anzuwenden und umzusetzen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die

Ortsfeuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger TLK 23/12) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

- Baumbestände bzw. Begrünung (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird (BauO LSA §§ 3, 5 Abs. 2, 14, 50).

6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an das Baugebiet angrenzende, im Straßenraum vorhandene Kanalsystem erfolgen. Eine Schmutzwasserleitung befindet sich innerhalb des Wertlauer Weges im Bereich des Plangebietes. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgers vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

6.4.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Gemäß der Geologischen Karte (GK 25 Blatt 4138) ist im Bereich des Plangebietes tertiärer Ton verbreitet. Der Ton besitzt nur eine geringe Durchlässigkeit und wirkt als Grundwasserstauer. Es ist daher vor allem in niederschlagsreichen Zeiten mit der Bildung von Stau- bzw. Schichtenwasser auf diesen Bodenschichten zu rechnen. Da eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers neben einem ausreichend großen Abstand zum Grundwasserspiegel auch einen entsprechend durchlässigen Untergrund voraussetzt, wird vor entsprechenden Baumaßnahmen empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, welche Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beinhalten. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen ist es nicht ausgeschlossen, dass eine andere Lösung zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlich wird, wie z. B. Maßnahmen zum Bodenaustausch in Verbindung mit Zwischenspeichersystemen, gedrosselter Ableitung in den Boden o. ä.. Zum Sachverhalt wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll wie bislang auch über Fahrbahnseitenflächen abgeleitet bzw. vor Ort versickert werden. Bei Starkregenereignissen kann der vorhandene Graben zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen und anteilig in den südlich angrenzenden Feuerlöschteich ableiten.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG³) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA⁴) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz, ausgehend vom Bestand abgesichert. Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken heranzuführen.

6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann gegenwärtig, mangels vorhandener Erschließungsleitungen, nicht erfolgen.

6.4.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen (Werflauer Weg) und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen dienen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich.

³ WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

⁴ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.4.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Das Allgemeine Wohngebiet WA des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Werflauer Weg" kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

6.5 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur offenen Landschaft mit Anpflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit einer entsprechenden Umgrenzungssignatur festgesetzt, mit der Zielmaßnahme zur Entwicklung als Streuobstwiese. Hier ist die Anpflanzung von standortheimischen Obstbäumen - optional auch Sträucher - vorgesehen, die eine zusammenhängende aber lockere Gehölzstruktur auf der extensiv zu pflegenden Wiese bilden werden. Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung und der Verbesserung der Biotopausstattung. Mit der Gestaltung einer für den Dorfrand kulturhistorisch typischen extensiven Nutzung wird so gleichfalls ein harmonischer Übergang zur umgebenden Landschaft des LSG geschaffen.

Zudem befinden sich im Plangebiet raumwirksame, ortsbildprägende Baumbestände. Besondere, erhaltenswerte Solitärgehölze wurden in diesem Zusammenhang als Einzelstandorte mit Erhaltungsbindung herausgearbeitet und festgesetzt. Dieser vorhandene Gehölzbestand ist damit in die zukünftige Bebauung zu integrieren.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG⁵ i. V. m. dem USchadG⁶ sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

6.6 Altlasten/Ablagerungen/Abfall

Im Plangebiet sind der Stadt Zerbst/Anhalt keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Hinweise:

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt:
<https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfalllabfallarten/>.
- In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt damit die bisherige LAGA M 20.
"Die Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)".

6.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Wertlauer Weg" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Zerbst/Anhalt daher nicht.

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

⁶ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz – USchadG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.03.2021 (BGBl. I S. 346)

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Zerbst/Anhalt keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen. Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das geplante Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Es befinden sich in der Umgebung keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Vom angrenzenden Wertlauer Weg sowie der westlich

verlaufenden Bundesstraße 187a sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

Ca. 1.100 Meter west-nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Schweinezuchtanlage der Steutzer Tierzucht GmbH & Co. KG und eine angrenzende Biogasanlage (BGA Steutz GmbH & Co. KG). Die Anlagen unterliegen aufgrund ihres Emissions- und Gefahrenpotenzials der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz. Aufgrund der vorhandenen vergleichsweise großen Abstände können schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen, insbesondere durch Gerüche, Lärm, Staub und Bioaerosole sowie Gefahren durch Störfälle im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das bedeutet nicht, dass es im Plangebiet zu keinerlei Beeinträchtigungen durch Immissionen kommen kann. Aufgrund des erheblichen Geruchsemissionspotenzials der Schweinezuchtanlage wird es bei ungünstigen meteorologischen Ausbreitungsbedingungen, trotz des vergleichsweise großen Abstandes, zu Geruchswahrnehmungen im Plangebiet kommen. Der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL-2018) in Höhe von 0,10 (10% Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden) wird allerdings sicher eingehalten, d. h. erhebliche Geruchsbelästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung, Planungsanlass

7.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" beabsichtigt die Stadt Zerbst/Anhalt im Ortsteil Steutz auf den dort nachgefragten Bedarf an Wohngrundstücken zu reagieren. Am nordöstlichen Ortsrand sollen auf der Nordseite des Wertlauer Weges Bauflächen für ca. drei Wohnhäuser entwickelt werden. Es handelt sich bei dem Standort um eine landwirtschaftlich und in Teilen gärtnerisch genutzte Freifläche im Außenbereich, im nordwestlichen

Plangebiet wird auch ein Teil eines Streuobstbestandes vom Plangeltungsbereich miterfasst.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die nach Norden aus dem Ort führende Bundesstraße 187 a und im Osten erfasst der Geltungsbereich ein einzelstehendes Gehöft nordöstlich des Wertlauer Weges. Die Südseite der Straße ist durchgängig bebaut, die Erschließung kann über den Wertlauer Weg erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Planentwurfes befand sich der Plangeltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Zerbster Land" sowie im gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA), daher musste als Voraussetzung für die Verwirklichung der Planungsziele die Verträglichkeit/Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen geprüft und ggf. mit Hilfe von Maßnahmen geregelt werden. Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine Verträglichkeitsstudie durchgeführt, die zu einem positiven Ergebnis gelangte, was die Fortführung des Bauleitplanverfahrens ermöglichte. Parallel zum hiesigen Planverfahren wurde sodann ein LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt, das im Dezember 2020 erfolgreich abgeschlossen wurde. Durch die LSG-Änderungsverordnung zur 1. Änderung des LSG "Zerbster Land" mit dem NSG "Osterwesten" (NSG-Grenzen für das hiesige Verfahren nicht von Belang), die am 19.12.2020 in Kraft getreten ist, befindet sich der Plangeltungsbereich nunmehr außerhalb des LSG.

7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Zerbst/Anhalt berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{8, 9}
- Schutz des Bodens ^{10, 11}
- Schutz von Kulturgütern ¹²

Der Stadt Zerbst/Anhalt wird im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) die Funktion eines Mittelzentrums zugeschrieben, der Ortsteil Steutz wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Daher ist die angestrebte wohnbauliche Entwicklung maßvoll und auf den lokalen Bedarf hin zu gestalten.

⁷ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹ DIN 18005

¹⁰ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹ Baugesetzbuch (BauGB)

¹² Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

In den Darstellungen und Festlegungen des LEP ST 2010 (Ziel 119 Nr. II) und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018, Ziel 14 Nr. I) wird deutlich, dass sowohl der Landschaftsraum als auch die Ortslage Steutz sich im Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Teile der Elbtalaue und des Saaletals" befinden.

Ziel des Vorranggebietes ist u. a. die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalaue mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe und der Mündungen der Nebenflüsse zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften als Lebensraum von besonders geschützten und bedrohten Wiesenvögel (gemäß Begründung zum Ziel 119 Nr. II, LEP ST 2010). Eine Beeinträchtigung des großflächigen Vorranggebietes ist durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Das EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (sowie ehemals das LSG, s. o.) erfasst annähernd den gesamten Plangeltungsbereich, da die Grenze zur Ortslage durch den Wertlauer Weg gebildet wird. Ausnahme sind Teilbereiche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Der südliche Bereich der Gemarkung Steutz wird vom Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" überlagert, das in etwa 70 m Entfernung vom Plangebiet beginnt; hier gilt die Schutzzone III der harmonischen Kulturlandschaft.

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im (ehemaligen) Landkreis Anhalt-Zerbst und im Landkreis Wittenberg – ÖVS Stand 2001, verzeichnet für das Plangebiet an sich sowie in der näheren Umgebung keine Biotopverbundflächen. Steutz befindet sich nördlich der überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheit "Elbaue", die Ortslage selbst wird bereits der regionalen Biotopverbundeinheit "Zerbster Ackerlandschaft" zugeordnet. Westlich und östlich von Steutz am Rande der Elbaue sind in der Biotopverbundplanung Entwicklungsbereiche dargestellt, die das Plangebiet aber nicht tangieren.

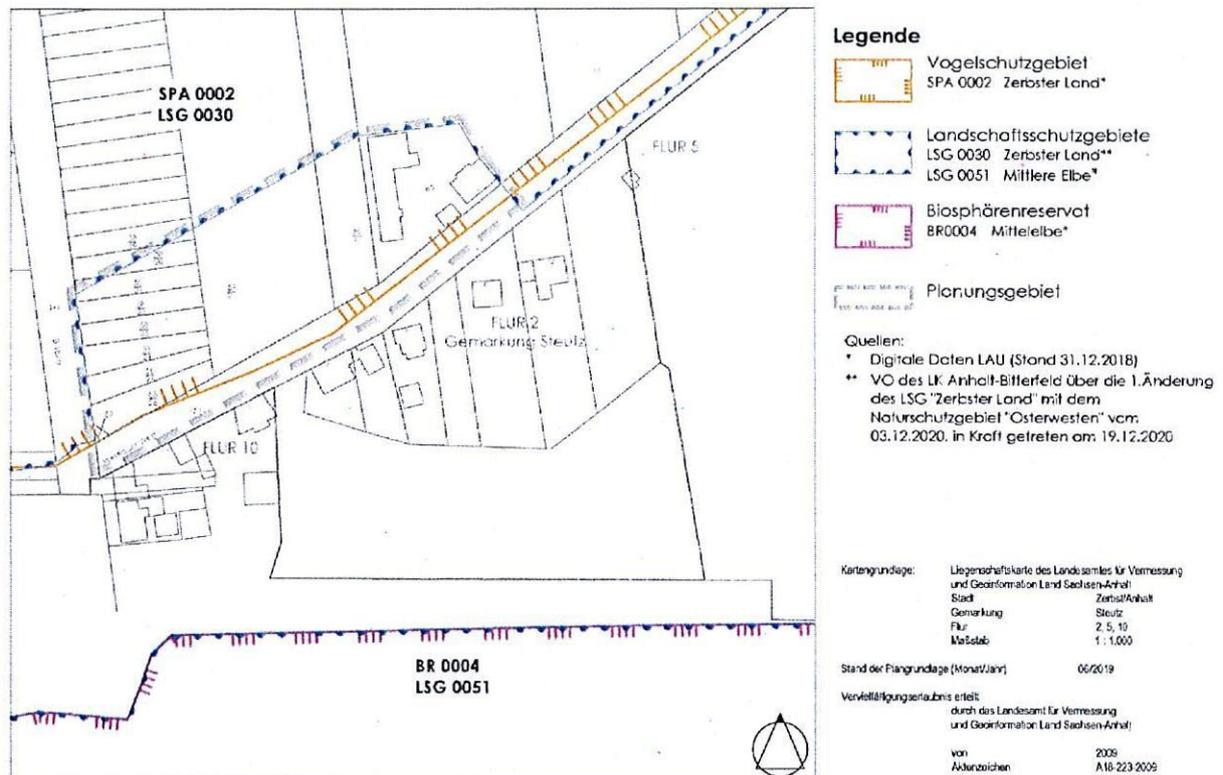


Abbildung: Lage des Bebauungsplanes zu den Schutzgebieten

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch
- Priorität der Erschließung von Baulandreserven im Siedlungs-/Siedlungsrandbereich durch Nachnutzung/Umnutzung vorgeprägter Bereiche
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsgerechte Neugestaltung, Einbindung in die Umgebung unter Beachtung der Schutzgebiete (Natura 2000 / SPA, LSG)

7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

- Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen

Steutz befindet sich am Rand der Zerbster Ackerlandschaft, nach Süden geht es in die Elbaue über. In Anbetracht der vormals intensiveren landwirtschaftlichen Nutzungen kann die Situation im Plangeltungsbereich selbst als anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden. Jedoch sind die Naturschutzgüter noch

leistungs- und funktionsfähig. Die Bestandsbebauung des Gehöftes im östlichen Plangebiet und die vorhandene Straße stellen derzeit die wesentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt dar. Im westlichen Plangebiet entlang der Ortsausfahrt (Bundesstraße 187 a) erstreckt sich eine Reihe von kleinen Grundstücken, die als Grabeland und Grünland genutzt werden sowie im Norden als Teilflächen eines Streuobstbestandes mit alten Hochstämmen und Gebüschern daher kommen. Dieser Bereich wird nicht mit Baugebieten überplant. Beim eigentlichen neuen Baubereich handelte es sich um Acker, der inzwischen aufgegeben und als Grünland genutzt wird.

Nördlich des Plangeltungsbereiches senkt sich das Gelände ab bis zu einem Graben mit Gehölzsaum, der zusammen mit den nördlichen (ebenfalls außerhalb des Plangebietes) Streuobst- und Gehölzbeständen den Eindruck einer harmonisch gegliederten (Kultur-) Landschaft vermittelt.

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den jetzigen Offenlandstandorten im Laufe der Sukzession lindenreicher Traubeneichen-Hainbuchenwald ansiedeln.

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben.

7.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen

a) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" umfasst rd. 0,92 ha, wovon der östliche Teil der Flächen bereits bebaut ist oder im Bereich der Straße anderweitig versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen ist. Im Bebauungsplan wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA eine Gesamtfläche von rd. 0,44 ha mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ohne Überschreitung festgelegt. Darin eingeschlossen ist auch das östlich gelegene Grundstück mit Hofanlage (s. Abb. Teilbereich I), wo die zulässige GRZ bereits durch den Bestand erreicht wird. Der tatsächlich für Neubebauung zur Verfügung stehende Bereich umfasst rd. 0,27 ha (s. Abb. Teilbereich IV), diese Flächen sind eingriffsrelevant und werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell entsprechend eingerechnet und bewertet. Die vorhandene Straße inkl. Randbereich wird als Verkehrsfläche von rd. 0,17 ha festgesetzt (Teilbereich III). Im Westen sollen die Grünflächen ohne Eingriffe erhalten werden (Teilbereich II), im Norden soll eine Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahme stattfinden (im Teilbereich IV), die Grünflächenfestsetzungen machen insgesamt 0,31 ha aus.

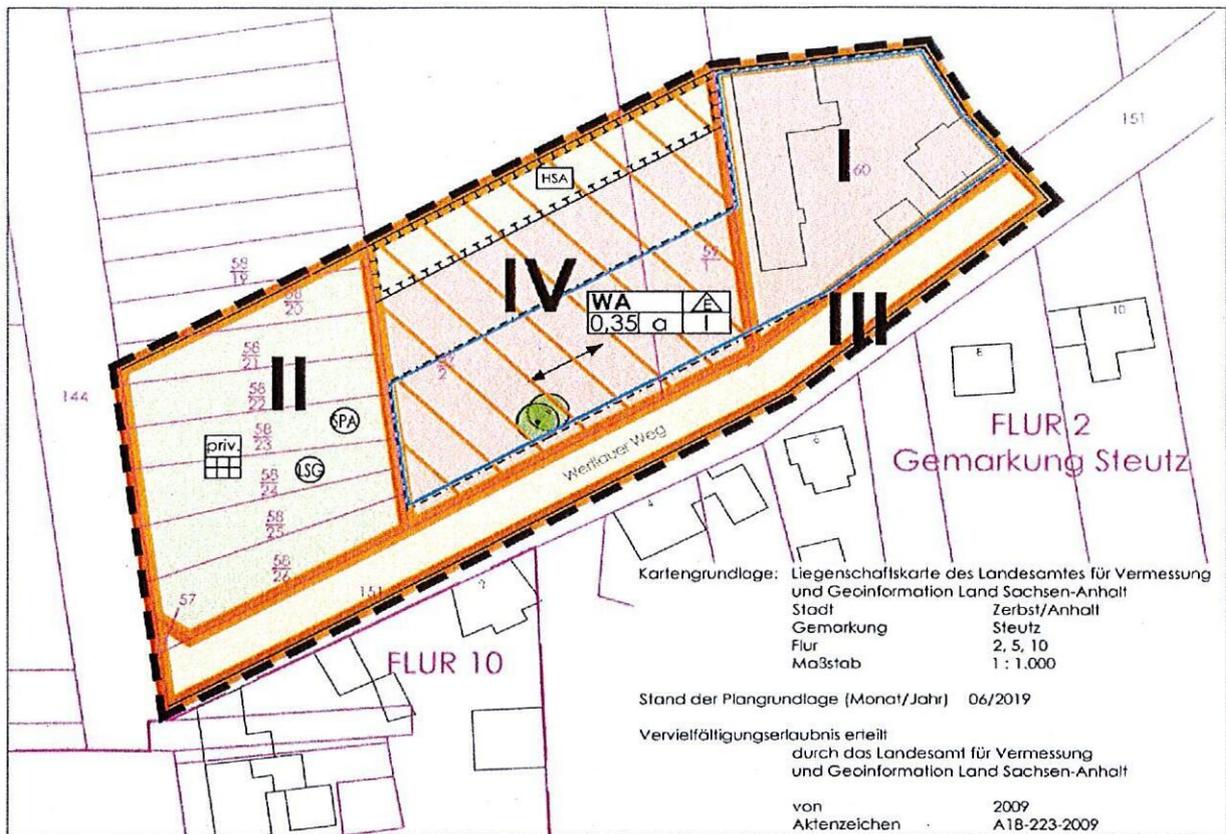


Abbildung: Teilbereiche des Bebauungsplanes

b) Schutzgut Mensch, Kultur-, Freizeit- und Erholungsfunktionen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Luftbelastungen, Schadstoffemittenten in der Umgebung oder schädliche Bodenverunreinigungen, die die menschliche Gesundheit gefährden könnten, bekannt.

Im Plangebiet selbst besteht für die Allgemeinheit derzeit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, jedoch in der umgebenden Landschaft. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Grabeland, auf dem in traditioneller, dorftypischer Weise Obst und Gemüse für den Eigenbedarf gärtnerisch angebaut wird.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßen und der ca. 1.000 m nordwestlich befindlichen Schweinezuchtanlage, keine Emittenten und keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzung entstehen nur marginal zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswerter Zunahme zum bisherigen Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht zu rechnen.

c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen auf Freiflächen im Plangebiet nicht vor. Auf der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche befindet sich ein Walnussbaum und eine Gruppe von Weiden und Eichen, zwei Eichen fallen unter den Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung. Die auf dem Grabeland stehenden Gehölze (Weide, Walnuss, Süßkirsche) fallen nicht unter die Baumschutzsatzung. Die im Nordwesten des Plangeltungsbereichs befindlichen alten Obstbäume und Gebüsche sind Teil eines größeren Bestandes, der als reich strukturiertes Biotop hohe Lebensraumqualitäten für die heimische Fauna aufweist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar. Im Bedarfsfall sind dann entsprechend geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen. Im bisherigen Planverfahren sind dazu keine Hinweise ergangen, die über das hinausgehen, was bzgl. etwaiger artenschutzrechtlicher Relevanz des Vorhabens, im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsuntersuchung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. u.) durch die Gutachter ermittelt wurde.

Als Einschränkung für die Habitatfunktionen war bisher die landwirtschaftliche Nutzung der Hauptwirkfaktor, weiterhin die umgebenden Nutzungen (Siedlungsnähe bzw. -randlage) und der Zerschneidungseffekt von Straßen. Als faunistischer Lebensraum ist das hiesige Plangebiet wegen der Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen, das Vorhaben kann artenschutzverträglich durchgeführt werden, so dass keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Tragen kommen.

Für das Vorhaben wurde im 2. Halbjahr 2019 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (aFB)¹³ erstellt. Avifauna und Reptilien wurden von Mai bis August 2019 vor Ort erfasst, für weitere Artengruppen wurden die Vorkommen anhand der Habitatausstattung und einer worst-case Betrachtung beurteilt.

Avifauna

Im westlichen Plangebiet wurden im Gebüsch Brutvorkommen von Grünfink, Amsel und Mönchsgrasmücke festgestellt; am östlich gelegenen Gehöft wurden mehrere Brutstandorte des Haussperlings erfasst und eine Rauchschwalbe beobachtet.

Im zentralen Plangebiet, im eingriffsrelevanten Bereich, wurden keine wertgebenden Arten festgestellt. An den dortigen Bäumen wurden keine Gebüsch- oder Baumbrüter festgestellt, für Höhlenbrüter fehlt es an geeigneten Strukturen. Offenlandbrüter wurden ebenfalls nicht festgestellt, wegen der Siedlungsnähe, der regelmäßigen Nutzung und weiteren Störungen durch freilaufende

¹³ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 41 "Wohnbebauung am Wertlauer Weg", Stand 18.11.2019

Hunde und Katzen etc. besteht diesbezüglich auch kein Potenzial. Das Gebiet besitzt lt. Gutachter insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel.

Reptilien

Bei keiner der durchgeführten Begehungen konnten Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Augenscheinlich ist insbesondere im zentralen eingriffsrelevanten Plangebiet für die Habitatansprüche der Zauneidechse keine hinreichende Strukturvielfalt gegeben. Dazu kommen die mit der Siedlungsrandlage verbundenen Störeinflüsse durch Haustiere (s. o.). Im westlichen Plangebiet, im Streuobstbestand, besteht Besiedlungspotenzial, so dass zumindest potenziell einzelne Individuen vorkommen könnten. Die Einwanderung in das Plangebiet ist aber wegen umgebender Barrieren, wie der Straßen, kaum möglich. Da der Straßengraben intensiv gepflegt wird, kann er auch kaum als Trittsteinbiotop fungieren. Für weitere Reptilienarten fehlt es an ausreichenden Strukturen.

Weitere Artengruppen

Alle Bäume im Plangebiet wurden auf Höhlen sowie potenzielle Fledermausquartiere untersucht, es wurden keine Vorkommen oder Potenziale ermittelt. Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse, Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen nicht vor. Amphibienvorkommen können aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Insekten wurden nicht festgestellt, es fehlt an geeigneten Lebensräumen mit den geeigneten Wirtspflanzen. Für Insekten besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung.

Obstbäume können für Hirschkäfer wichtige Habitate darstellen, meist kommen die Tiere aber in älteren Parkanlagen oder Gärten vor. Die Obstbäume im Plangebiet bieten keine idealen Habitatbedingungen, weil in der Umgebung weitere Strukturen, wie ältere Eichen, fehlen. Einzelvorkommen des Hirschkäfers können nicht ausgeschlossen werden, sie wären aber nur im Bereich des Streuobstbestandes im Westen möglich und damit außerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches.

Da sich der Plangeltungsbereich im Europäischen Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" befindet, wurde im Vorfeld der Planung eine Verträglichkeitsuntersuchung¹⁴ durchgeführt, deren Ergebnis als Basis der Entscheidung für das Vorhaben diente.

Als untersuchungsrelevant wurden zwei Arten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie ermittelt:

¹⁴ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE3938-401) Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stand 13.11.2018

- Emberiza hortulana Ortolan
- Lanius collurio Neuntöter

sowie die als wertgebende Art:

- Emberiza calandra Grauammer

Für alle drei Arten wurde festgestellt, dass sich die Erhaltungszustände durch das Vorhaben nicht verschlechtern werden. Das Ergebnis der Untersuchung wird wie nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

In den Grenzen des Bebauungsplanes und absolut in den festgesetzten Baugrenzen befinden sich keine potenziellen Bruthabitate des Ortolans. Das Vorhaben stellt in seiner Kleinteiligkeit und mit seiner Lage am Ortsrand keine Beeinträchtigung des Neuntöters dar. Der Erhaltungszustand der Art wird im Vergleich zum Status quo nicht verschlechtert. Die vorhandenen Habitatstrukturen sind als Brutrevier für die Grauammer geeignet. In der Nähe des Plangebietes befinden sich Reviere der Art. Im Vergleich zur Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrenzen deutlich reduziert, so dass Habitate der Art nicht betroffen werden. Bei nicht auszuschließender Störung durch das Vorhaben kann die Grauammer auf andere Habitate ausweichen.

d) Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die landwirtschaftliche Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert, die Funktions- und Leistungsfähigkeit ist aber mit Ausnahme der bereits bebauten und versiegelten Flächen noch gegeben.

Laut Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld kommt das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das sich aus der Reichsbodenschätzung sowie neuen Daten zu einer guten Gesamtbewertung für den Standort zusammensetzt, zur Anwendung. Dies beruht hauptsächlich auf der guten Ertragsfähigkeit und dem mit mittel bewerteten Wasserhaushaltspotenzial, die Naturnähe wurde mit gering bewertet. Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind somit zwar bereits eingeschränkt, es werden aber mit der geplanten Bebauung bisherige Freiflächen mit noch aktiven Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme des offenen Grabens auf der Nordseite des Wertlauer Weges nicht vorhanden. Der Graben kommt von Osten und entwässert in den Feuerlöschteich südlich des Wertlauer Weges. Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

f) Schutzgut Klima

Der Landschaftsraum wird klimatisch durch das mitteldeutsche Binnenlandklima geprägt. Für Zerbst/Anhalt werden im Landschaftsprogramm mittlere Jahrestemperaturen von 8,7° C und für Juli von 18° C angegeben, die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit um die 569 mm vergleichsweise gering. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, die Lage im Übergang vom locker bebauten Ortsrand zur offenen Landschaft gewährt dem Plangebiet eine ausreichende Durchlüftung und eine gute nächtliche Abkühlung.

Die kleinklimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als allgemein gering belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben. Für die Zukunft wird nur in geringem Maß mit Emissionen aus Heizanlagen usw. gerechnet. Zusätzliche Belastungen des Lokalklimas werden erkennbar nicht ausgelöst.

Mit der neuen Nutzung im Plangebiet und den damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren der Anwohner entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe. Mit gesundheitsrelevanten luftbelastenden Immissionen ist durch die angestrebten Wohnnutzungen nicht zu rechnen.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Störende Wirkungen auf die umgebende Landschaft werden mit dem Vorhaben nicht hervorgerufen. Die entstehenden ca. drei neuen Gebäude werden den jetzigen Raumeindruck nur direkt an Ort und Stelle dauerhaft verändern, wenn, wie vorgesehen, eine maßvolle Baudichte in Orientierung an der Umgebung angestrebt wird. Für den westlichen Bereich wird es keine Veränderung geben, da dort Grünfläche festgesetzt ist und die jetzigen Nutzungen sowie die alten Obstbäume (im Nordwesten) bestehen bleiben.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Baudenkmal vorhanden. In der Umgebung sind innerhalb der Ortslage von Steutz verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Lagebedingt ist das hiesige neue Baugebiet vom historischen Ortskern nicht einsehbar, relevante Sichtachsen sind nicht betroffen. Zur Vermeidung von Konflikten wird eine geringe bauliche Versiegelung zugelassen und für die Gebäude wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß in Orientierung an der Umgebungsbebauung festgesetzt.

i) Schutzgebiete

Das ca. 70 m südlich des Plangebietes beginnende Biosphärenreservat Mittelbe (Schutzzone III) ist vom hiesigen kleinteiligen, nur auf den Standort wirkenden Vorhaben nicht betroffen. Da der Plangeltungsbereich zu Beginn des Planverfahrens sowie zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorentwurfsfassung aber

vom Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land" mit dem NSG "Osterwesten" (NSG-Grenzen für das hiesige Verfahren nicht von Belang) überlagert wurde und vom gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet [SPA] (die Grenze bildet der Wertlauer Weg) auch weiterhin überlagert wird, wurde eine Verträglichkeitsstudie¹⁵ zur Ermittlung möglicher Auswirkungen erstellt, die den natur-schutzfachlich wesentlichen Teil für die gemäß § 34 BNatSchG vom Vorhabenträger beizubringenden Unterlagen für die Verträglichkeitsprüfung enthält. Das Gutachten ist als Anhang vollumfänglich Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Für den Bebauungsplan wurde ein LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt und im Dezember 2020 erfolgreich abgeschlossen, damit kann die hier aufgestellte Bauleitplanung rechtskonform vollzogen werden (vgl. hierzu auch Kap. 1. und 3.). Durch die LSG-Änderungsverordnung zur 1. Änderung des LSG "Zerbster Land" mit dem NSG "Osterwesten", die am 19.12.2020 in Kraft getreten ist, befindet sich der Plangeltungsbereich nunmehr außerhalb des LSG.

- Natura 2000/SPA-Gebiet:

In Sachsen-Anhalt wird das zusammenhängende europäische ökologische Biotopverbundprojekt Natura 2000 von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten gebildet. Laut § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes zu prüfen, wenn sie geeignet sind das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen, gemeldeten Lebensräume nach Europäischer Vogelschutzrichtlinie sowie Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Das SPA "Zerbster Land" besteht aus mehreren Teilflächen, die südlichste davon – das Teilgebiet Steckby – umfasst rd. 2.061 ha und reicht bis nach Steutz. Die südliche Gebietsabgrenzung verläuft im Bereich des Wertlauer Weges und überlagert somit das Plangebiet. Die Verträglichkeitsprüfung wird daher obligatorisch. Die für die Beurteilung der Sachlage im Vorfeld der Planung erarbeitete Verträglichkeitsstudie kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine Beeinträchtigung des SPA "Zerbster Land" darstellt und die Erhaltungszustände der betroffenen Arten nicht verschlechtert werden.

Für das SPA "Zerbster Land" sind gemäß Standarddatenbogen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) folgende Arten in ihrem guten Erhaltungszustand zu sichern:

- Vogelarten gemäß Anhang I der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie
Anthus campestris, Branta leucopsis, Circus aeruginosus, Circus cyaneus, Circus pygargus, Cygnus columbianus bewickii, Cygnus cygnus, Emberiza

¹⁵ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE3938-401) Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stand 13.11.2018

hortulana, Falco columbarius, Grus grus, Haliaeetus albicilla, Lanius collurio, Milvus migrans, Milvus milvus, Otis tarda, Pluvialis apricaria

- Zugvogelarten

Anas penelope, Anser albifrons, Anser fabalis, Buteo lagopus, Calcarius lapponicus, Coturni coturnix, Eremophila alpestris, Falco subbuteo, Lanius excubitor, Vanellus vanellus

Voraussetzung für Sicherung des guten Erhaltungszustandes ist die Erhaltung der typischen Habitatstrukturen der Landschaft:

- Weite steppenartige, intensiv genutzte Ackerlandschaft, die Acker-schläge von unterschiedlicher Größe werden von Trockenrasen, Ruder-
derflächen sowie markanten Obstbaumalleen und Einzelbäumen auf-
gelockert.

- Biotopkomplexe im SPA

| | |
|--|------|
| o Acker | 96 % |
| o Grünland | 2 % |
| o Nadelwald | 1 % |
| o anthropogen stark überformte Biotope | 1 % |

Zugvögel sind für das Vorhaben nicht relevant wegen der geringen Fläche und weil es sich nahe am Ortsrand befindet, den die Zugvögel meiden.

Von den zu erhaltenden Brutvogelarten für das Plangebiet relevant sind

- Emberiza hortulana Ortolan
- Lanius collurio Neuntöter

sowie als wertgebende Art

- Emberiza calandra Grauammer

Das Plangebiet wurde von den Gutachtern daraufhin untersucht, ob geeig-
nete Strukturen für die drei relevanten Arten vorhanden sind und ob für diese
durch das Vorhaben Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dabei waren
die Faktoren Lebensraumansprüche, Häufigkeit und Gefährdung die wesentli-
chen Parameter. Im Ergebnis wurde für alle drei Arten festgestellt, dass nicht mit
erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden muss, folgend in Aus-
schnitten zitiert aus der Verträglichkeitsstudie¹⁶:

¹⁶ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE3938-401)
Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stand 13.11.2018, S. 18-
21

"In den Grenzen des Bebauungsplanes und absolut in den Baugrenzen befinden sich keine potenziellen Bruthabitate des Ortolans.

Das Vorhaben stellt in seiner Kleinteiligkeit und mit seiner Lage am Ortsrand keine Beeinträchtigung des Neuntötters da. Der Erhaltungszustand der Art wird im Vergleich zum Status quo nicht verschlechtert.

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind als Brutrevier für die Grauammer geeignet. In der Nähe des Plangebietes befinden sich Reviere der Art. Im Vergleich zur Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrenzen deutlich reduziert, so dass Habitate der Art nicht betroffen werden. Bei nicht auszuschließender Störung durch das Vorhaben kann die Grauammer auf andere Habitate ausweichen."

- Landschaftsschutzgebiet:

"Gegenwärtig¹⁷ befindet sich der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches (noch) im Landschaftsschutzgebiet. Parallel zum hiesigen Aufstellungsverfahren wird bzgl. der geplanten Baugebiete ein LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, die Bauleitplanung dann rechtskonform vollziehen zu können. Die festgesetzten Grünbereiche sollen im LSG verbleiben."

Da sich die Höhe der zukünftigen Gebäude und die möglichen baulichen Erweiterungen an der Bestandssituation in der Umgebung orientieren, der alte Obstbaumbestand erhalten und eine Entwicklungsfläche zur Ortsrandeingrünung im Norden festgesetzt wird, können Beeinträchtigungen des LSG "Zerbster Land" vermieden werden. Negative Auswirkungen für die Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft bzgl. der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist wegen seiner geringen Nutzungsintensität und Kleinräumigkeit sowie der Entfernung von rd. 70 m nicht geeignet, das auf der anderen Seite des Ortes gelegene LSG "Mittlere Elbe" – gleichzeitig Zone III des Biosphärenreservat "Mittel-elbe" zu beeinträchtigen.

j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BImSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

¹⁷ zum Zeitpunkt der Erstellung der FFH-Verträglichkeitsstudie

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es teilweise zur Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Flächenzugriffs werden mit Nutzung bestehender Wege und der Erhaltung der Biotopstrukturen im westlichen Plangebiet sowie geschützter Bäume festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche, erhebliche Emissionen durch das Vorhaben werden nicht entstehen, da es sich im Wesentlichen um wohnbauliche Nutzungen in geringem Umfang handeln wird und nur Anwohnerverkehr zu erwarten ist. Die zu erwartenden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden voraussichtlich dieselben bleiben wie bisher. Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel 6.9. der Begründung verwiesen.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität können vermieden werden, wenn der Bestand an alten Obstbäumen so erhalten wird, dass keine Nist- oder Brutstätten betroffen sind und möglichst viel vom sonstigen Gehölzbestand erhalten bleibt oder durch Neuanpflanzen ersetzt wird. Im westlichen Plangebiet findet dies seinen Niederschlag in der Festsetzung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland". Davon erfasst werden auch die vorhandenen Obstbäume und Gebüsche, die lt. Gutachter gemäß aFB am ehesten geeignet wären für Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Mit dem Erhalt der Strukturen können Beeinträchtigungen potenzieller Vorkommen sowie Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Vom Eingriff, der mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden ist, sind häufig auftretende und ersetzbare Biotopstrukturen wie Acker und Grünland betroffen. Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden. Weiterhin gilt die städtische Baumschutzsatzung, wenn Bäume mit Schutzstatus betroffen sind, müssen diese entsprechend ersetzt werden.

Im nördlichen Plangeltungsbereich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern vorgesehen, die eine durchgängige lineare Gehölzstruktur bilden werden sowie die Anlage einer Wiese mit

Obstbäumen. Damit werden Strukturen aufgebaut, die im Zusammenwirken mit den im Umfeld vorhandenen Altobstbeständen positiv hinsichtlich des Habitatpotenzials zu werten sind.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass vorhandene Befestigungsflächen weiter genutzt werden und keine neuen Verkehrsflächen entstehen. Mit der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,35 können die Bodenfunktionen, insbesondere die Oberflächenversickerung und Verdunstung erhalten werden.

e) Schutzgut Wasser

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 kann Freifläche erhalten sowie die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers weiterhin an Ort und Stelle stattfinden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Die nur geringfügige zusätzliche Nutzung führt nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Umgebung und die alten Obstbäume sowie geschützten Bäume bleiben bestehen, damit kann auch deren Funktion zum Klimaausgleich und als CO₂-Speicher erhalten werden.

g) Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie des Ausmaßes und der Baudichte vermieden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird nicht zur Fernwirkung führen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Entwicklungsfläche festgesetzt, die als Streuobstwiese gestaltet wird und auch der Ortsrandeingrünung dient, so kann ein harmonischer Übergang zur landschaftlichen Umgebung geschaffen werden.

h) Kultur und Sachgüter

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen von Denkmälern in der Ortslage und auch nicht für die Wohngrundstücke an der südlichen Straßenseite oder das Gehöft im Osten. Die zukünftige Bebauung wird als einzelne Gebäude in lockerer Bauweise ausgeführt und in Maß und Höhe am Bestand orientiert.

i) Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Da mit den o. g. Maßnahmen im Plangebiet die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden auch Maßnahmen auf einer externen Fläche durchgeführt.

Die Fläche befindet sich unweit des Eingriffsortes am östlichen Ortsrand (Außenbereich) von Steutz an der Roßlauer Straße, wo ein für die hiesige ländliche Region typischer Nutzungsmix aus Acker, Grünland, Grabeland und Nutzgärten betrieben wird. Eine Überlagerung mit Schutzgebietsausweisungen besteht nicht, gegenwärtig findet auf der Kompensationsfläche hauptsächlich landwirtschaftliche (Acker, Grünland) und auf einem geringen Flächenanteil auch gärtnerische Nutzung statt. Außer einigen kleinen Obstbäumen sind keine nennenswerten Gehölze vorzufinden.

Flurstück 9, Flur 5, Gemarkung Steutz:

Auf rd. 1.400 m² ist hier eine Wiese mit Streuobst anzulegen. Dazu sind 15 Hochstamm-Obstbäume in lockerem Stand zu pflanzen, optional können ergänzend heimische Obststräucher und Nussbäume gepflanzt werden.

Der Bereich ist strukturreich zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist zur ökologischen Aufwertung des Standortes geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter kann verbessert werden, die Maßnahme trägt zur Anreicherung der Biotopstruktur und Habitat-eignung im Sinne der Förderung der Biodiversität bei.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Im Vorfeld wurde jedoch nach geeigneten Standorten mit möglichst geringem Konfliktpotenzial gesucht und der hiesige Standort, vor allem wegen der vorhandenen Erschließung und des trotz der Schutzgebietsausweisungen geringen Konfliktpotenzials als günstig erachtet.

7.2.5 Bilanzierung

Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes sollen sowohl im Plangebiet als auch auf einer Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches Maßnahmen durchgeführt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

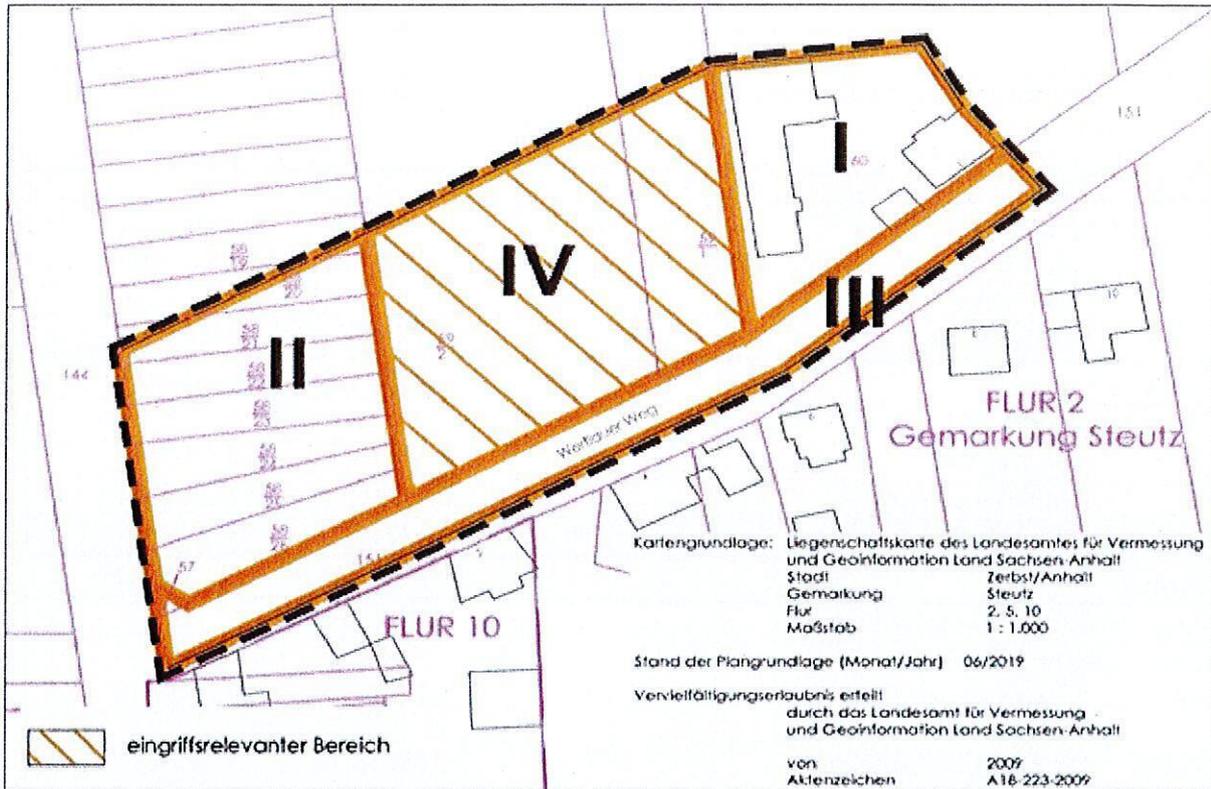


Abbildung: Teilbereiche der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Plangeltungsbereich

Plangeltungsbereich

| Biotopbestand/aktueller Zustand | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | Wertpunkte (WP/m ²) | Fläche | Biotopwert |
| Bereich I | | | | |
| B. | Gebäude | 0 | 570 m ² | 0 WP |
| VP | Hof, wasserdurchlässig befestigt (ca. 50%) | 2 | 630 m ² | 1.260 WP |
| AK. | Hausgarten | 6 | 500 m ² | 3.000 WP |
| Summe I | | | 1.700 m ² | 4.260 WP |
| Bereich II | | | | |
| AKD | Grabeland | 6 | 490 m ² | 2.940 WP |
| GIA | Intensivgrünland | 10 | 1.380 m ² | 13.800 WP |
| HSF | Streuobstbestand | 18 | 520 m ² | 9.360 WP |
| Summe II | | | 2.390 m ² | 26.100 WP |
| Bereich III | | | | |
| Straßenverkehrsfläche, öffentlich | | | | |
| VWB | Weg befestigt (Pflaster) [Straßenverkehrsfläche] | 3 | 1.030 m ² | 3.090 WP |
| GSB/FG. | Scherrasen/Graben [Straßenbegleitgrün] | 7 | 650 m ² | 4.550 WP |
| Summe III | | | 1.680 m ² | 7.640 WP |
| Bereich IV (eingriffsrelevant) | | | | |
| AB. /GM. | Ackerbrache/Grünland | 10 | 3.390 m ² | 33.900 WP |
| Summe IV | | | 3.390 m ² | 33.900 WP |
| Summe I bis IV | | | 9.160 m² | 71.900 WP |

| Planung | | | | |
|---|---|---|----------------------------|------------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | Wert- punkte (WP/m ²) | Fläche | Planwert |
| Bereich I (Allgemeines Wohngebiet) | | | | |
| B. | Gebäude | 0 | 570 m ² | 0 WP |
| VP | Hof, wasserdurchlässig befestigt (ca. 50%) | 2 | 630 m ² | 1.260 WP |
| AK. | Hausgarten | 6 | 500 m ² | 3.000 WP |
| Summe I | | | 1.700 m ² | 4.260 WP |
| Bereich II (Grünfläche) | | | | |
| AKD | Grabeland | 6 | 490 m ² | 2.940 WP |
| GIA | Intensivgrünland | 10 | 1.380 m ² | 13.800 WP |
| HSF | Streuobstbestand | 18 | 520 m ² | 9.360 WP |
| Summe II | | | 2.390 m ² | 26.100 WP |
| Bereich III (Straßenverkehrsfläche) | | | | |
| Straßenverkehrsfläche, öffentlich | | | | |
| VWB | Weg befestigt (Pflaster) [Straßenverkehrsfläche] | 3 | 1.030 m ² | 3.090 WP |
| GSB/FG. | Scherrasen/Graben [Straßenbegleitgrün] | 7 | 650 m ² | 4.550 WP |
| Summe III | | | 1.680 m ² | 7.640 WP |
| Bereich IV (Allgemeines Wohngebiet: Neuversiegelung eingriffsrelevant) | | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | | | | |
| BD. | Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,35) bebaubar | 0 | 950 m ² | 0 WP |
| AKY | WA begrünt Hausgarten | 6 | 1.760 m ² | 10.560 WP |
| Grünfläche privat: Fläche für Maßnahmen | | | | |
| HSA | Neuanlage Streuobstbestand | 15 | 680 m ² | 10.200 WP |
| Summe IV | | | 3.390 m ² | 20.760 WP |
| Summe I bis IV | | | 9.160 m² | 58.760 WP |

| | |
|-------------------------------|------------|
| Kompensation Bereich I bis IV | |
| Bestand | 71.900 WP |
| Planung | 58.760 WP |
| Differenz | -13.140 WP |

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| NEUVERSIEGELUNG | |
| Bestand | Baugebiet 0 m ² |
| Planung | 950 m ² |
| Summe | + 950 m ² |

Externer Kompensationsfläche Flurstück 9, Flur 5, Gemarkung Steutz

| Biotopbestand/aktueller Zustand | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | Wertpunkte (WP/m ²) | Fläche | Biotopwert |
| AK. | Garten-, Grabeland | 6 | 700 m ² | 4.200 WP |
| Al. | intensiv genutzter Acker | 5 | 700 m ² | 3.500 WP |
| Summe | | | 1.400 m ² | 7.700 WP |

| Planung | | | | |
|---------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | Wertpunkte (WP/m ²) | Fläche | Biotopwert |
| HSA | Neuanlage Streuobstbestand | 15 | 1.400 m ² | 21.000 WP |
| Summe | | | 1.400 m ² | 21.000 WP |

| | |
|------------|-----------|
| Biotopwert | 7.700 WP |
| Planwert | 21.000 WP |
| Aufwertung | 13.300 WP |



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" OT Steutz

7.3 Zusatzangaben

7.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Landesentwicklungsplan, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Das Gelände wurde

vom Herbst und Winter 2018 bis Sommer 2019 mehrfach in Augenschein genommen. Aktuelle Angaben zu Vorkommen besonders geschützter Arten liegen – mit Ausnahme der Untersuchungen der Verträglichkeitsstudie – nicht vor. Im Verfahrensverlauf wurden diesbezüglich keine den Ergebnissen der Verträglichkeitsstudie oder dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag widersprechenden Informationen mitgeteilt. Boden- oder Baugrundgutachten sind bis dato nicht erstellt worden.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Ausgleich- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

7.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" umfasst rd. 0,92 ha, wovon der östliche Teil der Flächen bereits bebaut ist und auch die vorhandene Straße mit einbezogen ist. Der tatsächlich für Neubebauung zur Verfügung stehende Bereich umfasst rd. 0,27 ha Landwirtschaftsfläche (Ackerbrache/Grünland) mit wenigen randlichen Gehölzen. Die im westlichen Plangeltungsbereich befindlichen Garten- und Grabelandgrundstücke sowie der dortige Streuobstbestand werden nicht in Anspruch genommen. Im nördlichen Plangeltungsbereich wird eine neue Streuobstwiese entwickelt.

Hauptsächlicher Wirkungsfaktor bezüglich der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes ist die Inanspruchnahme von bisher offener Bodenfläche (mit Vegetation) für Bebauung und Versiegelung, womit die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die übrigen Schutzgüter kommen wegen der Kleinteiligkeit des Vorhabens nicht zustande oder können vermieden werden.

Für den Bebauungsplan wurde das in Sachsen-Anhalt zur Bilanzierung von Eingriffen geltende Bewertungsmodell angewendet, im Plangeltungsbereich kann demnach der notwendige Ausgleich nicht erreicht werden. Daher soll zur vollständigen Abgeltung des Kompensationsbedarfs eine externe Maßnahme durchgeführt werden, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Die Fläche befindet sich unweit des Eingriffsorts am östlichen Ortsrand (Außenbereich) von Steutz an der Roßlauer Straße, gegenwärtig findet auf der Kompensationsfläche hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) statt. Analog der Maßnahme im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches soll hier auf rd. 1.400 m² eine Streuobstwiese entwickelt werden. Die Maßnahme ist zur ökologischen Aufwertung des Standortes geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter kann verbessert werden, die Maßnahme trägt zur Anreicherung der Biotopstruktur und Habitatsignung im Sinne der Förderung der Biodiversität bei.

Als faunistischer Lebensraum ist das hiesige Plangebiet wegen der bisherigen Nutzung insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen – mit Ausnahme der o. g. Strukturen im westlichen Plangebiet, die zu den Habitaten der landschaftlichen Umgebung überleiten. Der zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹⁸ kommt zu dem Schluss, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen werden. Beeinträchtigungen wertgebender Vogelarten, von Fledermäusen, von Zauneidechse oder Hirschkäfer können vermieden werden, weil Bereiche mit entsprechendem Lebensraumpotenzial von den zukünftigen Bauvorhaben nicht betroffen sind.

Da sich der Plangeltungsbereich aber im Europäischen Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" befindet, wurde im Vorfeld der Planung eine Verträglichkeitsuntersuchung¹⁹ für die hier relevanten Arten Ortolan, Neuntöter und Grauammer durchgeführt. Für alle drei Arten wurde festgestellt, dass sich die Erhaltungszustände durch das Vorhaben nicht verschlechtern werden. Vorkommen des Ortolans sind im Plangebiet und in der Nähe nicht bekannt, für den Neuntöter führt das Vorhaben wegen seiner Kleinteiligkeit und der Lage am Ortsrand nicht zu Beeinträchtigungen. Die Grauammer brütete im Umfeld und würde auch im Plangebiet geeignete Strukturen finden, insofern Störungen für die Art auftreten, bestehen hinreichende Ausweichmöglichkeiten in geeignete Habitate in der Umgebung.

Störende Wirkungen auf die umgebende Landschaft werden mit dem Vorhaben nicht hervorgerufen. Die entstehenden, ca. drei neuen Gebäude werden den jetzigen Raumeindruck nur direkt an Ort und Stelle dauerhaft verändern, da mit dem auf 35 % festgesetzten Anteil an bebaubarer Grundfläche und Begrenzungen der Gebäudehöhe eine maßvolle Baudichte in Orientierung an der Umgebung angestrebt wird.

Für den westlichen Bereich wird es keine Veränderung geben, da dort Grünfläche festgesetzt ist und die jetzigen Nutzungen sowie die alten Obstbäume (im Nordwesten) bestehen bleiben. Zur Eingrünung und zur Gestaltung wird nördlich der neuen Bebauung eine Grünfläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese

¹⁸ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stand 18.11.2019

¹⁹ Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE3938-401) Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Stand 13.11.2018

festgesetzt, mit der zur Strukturanreicherung und zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die Landschaft beigetragen wird.

Parallel zum hiesigen Aufstellungsverfahren wurde ein LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, die Bauleitplanung rechtskonform vollziehen zu können. Das Verfahren konnte im Dezember 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Durch die LSG-Änderungsverordnung zur 1. Änderung des LSG "Zerbster Land" mit dem NSG "Osterwesten", die am 19.12.2020 in Kraft getreten ist, befindet sich der Plangeltungsbereich nunmehr außerhalb des LSG.

Da sich die Höhe der zukünftigen Gebäude und die möglichen baulichen Erweiterungen an der Bestandssituation in der Umgebung orientieren, der alte Obstbaumbestand erhalten und eine Entwicklungsfläche zur Ortsrandeingrünung im Norden festgesetzt wird, können Beeinträchtigungen des LSG "Zerbster Land" vermieden werden.

Das Vorhaben ist wegen seiner geringen Nutzungsintensität und Kleinräumigkeit sowie der Entfernung von rd. 70 m nicht geeignet, das auf der anderen Seite des Ortes gelegene LSG "Mittlere Elbe" – gleichzeitig Zone III des Biosphärenreservates "Mittelelbe" zu beeinträchtigen.

7.5 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft getreten am 27.04.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, Fortschreibung 2001
- Ökologisches Verbundsystem im Landkreis Anhalt-Zerbst, 2001
- https://metaver.de/kartendienste:GDI-LSA_BÜK400
- https://metaver.de/kartendienste:LEP2010_LSA
- FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE 3938-401) Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Verfasser: Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 13.11.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Verfasser: Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand 18.11.2019

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld: 1. Änderung des LSG "Zerbster Land" mit dem NSG "Osterwesten" vom 03.12.2020, in Kraft getreten am 19.12.2020

8. FLÄCHENBILANZ

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" | 0,92 ha | 100 % |
| - <u>Baugebiete</u> Allgemeines Wohngebiet | 0,44 ha | 47,8 % |
| - <u>Grünflächen</u> Sonstige Gärten, Streuobstwiese | 0,31 ha | 33,7 % |
| - <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich | 0,17 ha | 18,5 % |

9. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, hier die untere Abfallbehörde, teilt für den Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Behördenbeteiligung am 23.10.2019/15.04.2021 Nachfolgendes mit:

1. Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt:
<https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfallabfallarten/>.
2. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt damit die bisherige LAGA M 20.
"Die Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)".

3. Sollte zur Verfüllung von Leitungs-/Kabelgräben und Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges oder entsprechend Deklarationsanalyse geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.
4. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z. B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z. B. Terrasse, Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen o. ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
6. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.2 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straßen wurde durch die Stadt Zerbst/Anhalt bzw. die ehemals selbstständige Gemeinde Steutz bereits abgeschlossen.

10.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁰

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Der Ortsteil Steutz und im besonderen Maße der nördliche Siedlungsbereich des Wertlauer Weges entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion des Ortsteils Steutz.

11.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung des Ortsteils Steutz, im Einklang mit einer maßstäblichen Anpassung an den vorhandenen Straßenraum und einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum, entstehen.

11.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Wünsche der Bevölkerung nach unterschiedlichen Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe, werden mit vorliegendem Bebauungsplan um ein zusätzliches Angebot lagebezogen bereichert. Die Lage des Wohnstandortes im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage darstellen dürften.

²⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 18.10.2019 und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 23.06.2021 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt als Begründung gebilligt.

Stadt Zerbst/Anhalt, den ...05.08.2021...


Bürgermeister



Anhang als Bestandteil der Begründung:

- FFH-Verträglichkeitsstudie SPA 0002 (DE3938-401) Zerbster Land zur Vorbereitung eines B-Plans "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.), Stand 13.11.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 41 "Wohnbebauung Wertlauer Weg", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau, Stand 18.11.2019

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen, Stand 07.02.2020
- Nutzungsbeispiel, Stand 07.02.2020