

STADT ZERBST/ANHALT
OT JÜTRICHAU

**Bebauungsplan Nr. 2
Allgemeines Wohngebiet
„Mühlsdorfer Weg“ Jütrichau**

1. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

ENTWURF
Zerbst/Anhalt –August 2021

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45, 39261 Zerbst/Anhalt
iwu-zerbst@web.de / 03923-783431

Inhalt

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
1.1 Flächennutzungsplan	3
1.2 Bebauungsplan	3
1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zerbst/Anhalt einschließlich der Ortschaften – ISEK – 2016	3
1.4 Verfahrensstand	3
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	5
3. BESTANDSSITUATION.....	6
3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum.....	6
3.2 Infrastrukturelle Situation	7
4. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG.....	7
5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Teil A - Planzeichnung.....	8
Art der baulichen Nutzung	8
Maß der baulichen Nutzung	8
Bauweise	8
Baugrenze.....	9
örtliche Bauvorschrift	9
Verkehrsfläche	9
Grünflächen	9
Flächen für Wald.....	9
5.2 Teil B – Festsetzungen.....	10
I. Textliche Festsetzungen	10
II. Grünordnerische Festsetzung.....	11
III. Örtliche Bauvorschriften	11
IV. Hinweis	11
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	12
6.1 Erschließung	12
6.2 Brandschutz.....	12
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	12
7.1 Wesentliche Auswirkungen.....	12
7.2 Planungsalternativen.....	13
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege	13
7.4 Umweltprüfung	13
8. KOSTEN	13

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Bis zum 31. Dezember 2009 war Jütrichau eine selbständige Gemeinde mit den zugehörigen Ortsteilen Pakendorf und Wertlau. Am 1. Januar 2010 erfolgte die Eingemeindung nach Zerbst/Anhalt. Die Stadt verfügt seither über 56 Ortsteile.

1.1 Flächennutzungsplan

Es besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller 56 Ortsteile. Der Ortsteil Jütrichau verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt ist das Plangebiet der B-Plan-Änderung nicht enthalten.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Mühlsdorfer Weg“ Jütrichau wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau am 28.06.1996 genehmigt und am 27.03.1997. Aufgrund fehlendem Ausfertigungsvermerk wurde der Plan am 14.10.2011 – rückwirkend zum 27.03.1997 - erneut bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Zudem sind die notwendigen Erschließungsflächen und ein Spielplatz festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebietsflächen sind in offener Bauweise mit einer max. zulässigen eingeschossigen Bebauung anzulegen. Dieser beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes steht die Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen. Der B-Plan Nr. 2 als auch die 1. Änderung wurden/werden als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde – nach vorheriger Anhörung des Ortschaftsrates Jütrichau - am 2021 vom Stadtrat Zerbst/Anhalt gefasst und am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zerbst/Anhalt einschließlich der Ortschaften – ISEK – 2016

Der B-Plan Nr. 2 Jütrichau ist Bestandteil des ISEK unter dem Gliederungspunkt – Wohnbaustandorte in den ländlichen Ortschaften. Folgende Bemerkungen sind enthalten: Erschließung nicht gesichert, Rückbau Trinkwasser- und Abwasserleitung erfolgt, Straße nur geschottert; Insolvenz / Zwangsversteigerung durch Sparkasse.

1.4 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

BVerwG, Urt. v. 09.03.1990 – 8 C 78.88: „Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein, es muss (...) angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung (...) gekannt hätte.“

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung – die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet - nicht berührt. Die Änderung ist erforderlich, um der veränderten Entwicklung in Bezug auf die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser entsprechen zu können. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete).

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich im Abstand von rund 2.600 m ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung an. Dieses ist als NATURA 2000 Gebiet unter nationalem Schutz gestellt:

- Europäisches Vogelschutzgebiet Zerbster Land (SPA0002LSA / DE3938-401)

Das 6.199 ha große Europäische Vogelschutzgebiet (EU SPA) ist in vier räumlich voneinander getrennte Teilgebiete gegliedert, die sich nördlich und südlich von Zerbst befinden. Die vier Teilgebiete (TG) stellen zugleich das LSG Zerbster Land dar, das 1990 unter Schutz gestellt wurde. Das EU SPA Zerbster Land wurde bereits 1992 an die EU-Kommission gemeldet und im Jahr 2000 auf die heutige Flächengröße erweitert. Das Vogelschutzgebiet wurde 2018 mit Inkrafttreten der Landesverordnung Natura 2000 (N2000-LVO LSA) rechtlich gesichert.

Die besondere internationale Bedeutung des Gebietes liegt in einem erhaltenen Reliktorkommen der Großtrappe, zu dessen Schutz hier ab 1972 Trappenschongebiete ausgewiesen wurden. Die heutige Teilung des EU SPA in vier separate Gebiete ergibt sich aus der ursprünglichen Ausweisung der Flächen als Trappenschongebiete und aus der Lage der Trappeneinstandsgebiete.¹

Dem Geltungsbereich am nächsten befindet sich das 2.021 ha große Teilgebiet Steckby.

Die geplante Wohnbebauung stellt aufgrund des Abstandes von mehr als 2.600 m und der baulichen Höhe, die sich der Umgebung anpasst, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes dar.

¹ (<https://www.natura2000-lsa.de/schutzgebiete/natura2000-gebiete/zerbster-land.html?page=1&keyword=>)

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt rund 3,3 ha. Es waren 46 Baugrundstücke sowie ein Spielplatz geplant.

Nach Insolvenz des Eigentümers / Erschließungsträgers konnten einzelne Flurstücke im westlichen Teilbereich versteigert und zum Teil bereits bebaut werden.

Bisher wurden 5 Einfamilienhäuser errichtet, wobei aufgrund des relativ kleinflächigen Zuschnittes (ab 400 m²) mehrere Flurstücke zusammengelegt wurden.

Die Flächen konnten in 2020 an einen Investor veräußert werden.

Die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches geplante Erschließung durch eine Ringstraße und die damit verbundenen kleinflächigen Grundstückszuschnitte stehen der derzeitigen Nachfrage nach größeren Baugrundstücken entgegen.

Zudem ist die im Baugebiet festgesetzte Spielplatzfläche nicht mehr erforderlich, da sich am Mühlsdorfer Weg, zwischen 200 bis 600 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt, bereits ein Spielplatz befindet.

Vorrangiges Ziel der Stadt Zerbst/Anhalt ist die Deckung der Baulandnachfrage. Der anhaltenden Baulandnachfrage innerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt kann derzeit nicht entsprochen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 im Ortsteil Jütrichau befindet sich nur rund 6 Fahr-Kilometer bzw. 7 Fahrminuten (Pkw) von der Zerbster Ortsmitte (Markt) und nur 3 Fahr-Kilometer vom Ortseingang Zerbst (Gewerbegebiet Kirschallee) entfernt.

Somit kann Bauwilligen mit dem Baugebiet Mühlsdorfer Weg eine erwägenswerte Alternative angeboten werden.

Die Änderung ist zwingend erforderlich, um der Nachfrage nach Baugrundstücken verschiedenster Größenordnungen in Stadtnähe zu entsprechen und somit einer Abwanderung der Einwohner entgegenzuwirken.

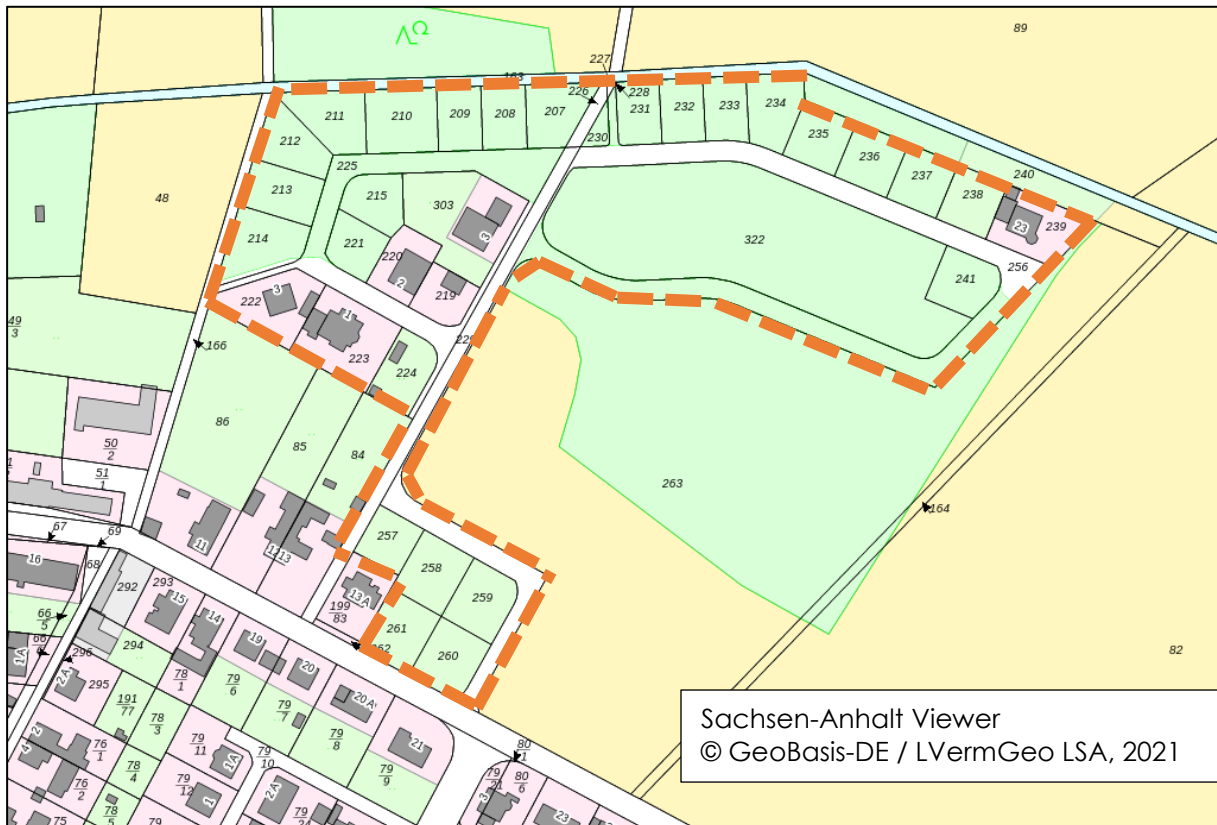
Durch die B-Plan-Änderung wird – entgegen dem Trend der zunehmenden Flächenverdichtung – eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erzielt.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 5 Einfamilienhäuser. Im westlichen Teilbereich (= Änderungsbereich) befindet sich seit mehr als 20 Jahren lediglich ein Wohnhaus am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

Abbildung 1: Übersicht städtebauliche Situation



Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming (NUP007LSA).

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“ (LSG0077_) an den Geltungsbereich bzw. den Änderungsbereich an.

Im Norden begrenzt der Mergelkutengraben - ein Gewässer 2. Ordnung – den Geltungsbereich. Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im Außenbereich entlang Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Aufgrund der bisher nicht umgesetzten Bebauung und dem Brachfallen der ehemaligen Ackerflächen hatten sich sukzessive Gehölzbestände entwickelt, die zum Großteil gemäß § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) als Wald eingestuft waren. Entsprechend der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde werden ein

Antrag auf Waldumwandlung in eine andere Nutzung sowie ein Antrag zur Erstaufforstung gestellt.

Im Nordwesten hat sich ein Erlenbruch etabliert. Dieser Bestand stellt einen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotop dar. Vor Veräußerung / Bebauung dieser Flächen ist ein adäquater Ausgleich zu erbringen und zusätzlich eine Ersatzaufforstung vorzunehmen.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Wohngebietes ist – nach Querung des Mühlsdorfer Weges - über den Heideweg, der auf die Bundesstraße B 184 bindet, gewährleistet.

Das Wohngebiet wird gegenwärtig straßenverkehrstechnisch durch geschotterte Verkehrsflächen der Planstraßen A, B (Sandbreite / Schlehenweg) und C erschlossen. Lediglich der südlichste Radienbereich der Planstraße A sowie die Anbindung der Planstraße C (Sandbreite) auf die Planstraße B (Schlehenweg) sind provisorisch befestigt (Betonplatten). Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Busverkehr ist über die Haltestellen Mühlsdorfer Weg und Heideweg gegeben.

Die verkehrstechnische Erschließung – Ausbau der Planstraßen – wird durch den Investor umgesetzt. Die Verkehrsflächen werden – mittels städtebaulichen Vertrags – nach Fertigstellung durch die Stadt Zerbst/Anhalt übernommen.

Innerhalb der inneren Erschließung wurden die Medien sämtlicher Versorgungsträger bereits verlegt. Der Änderungsbereich ist medientechnisch vollständig erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Trafo (Strom), eine Pumpstation (Abwasser) sowie 2 Verteilerkästen (Strom).

4. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG

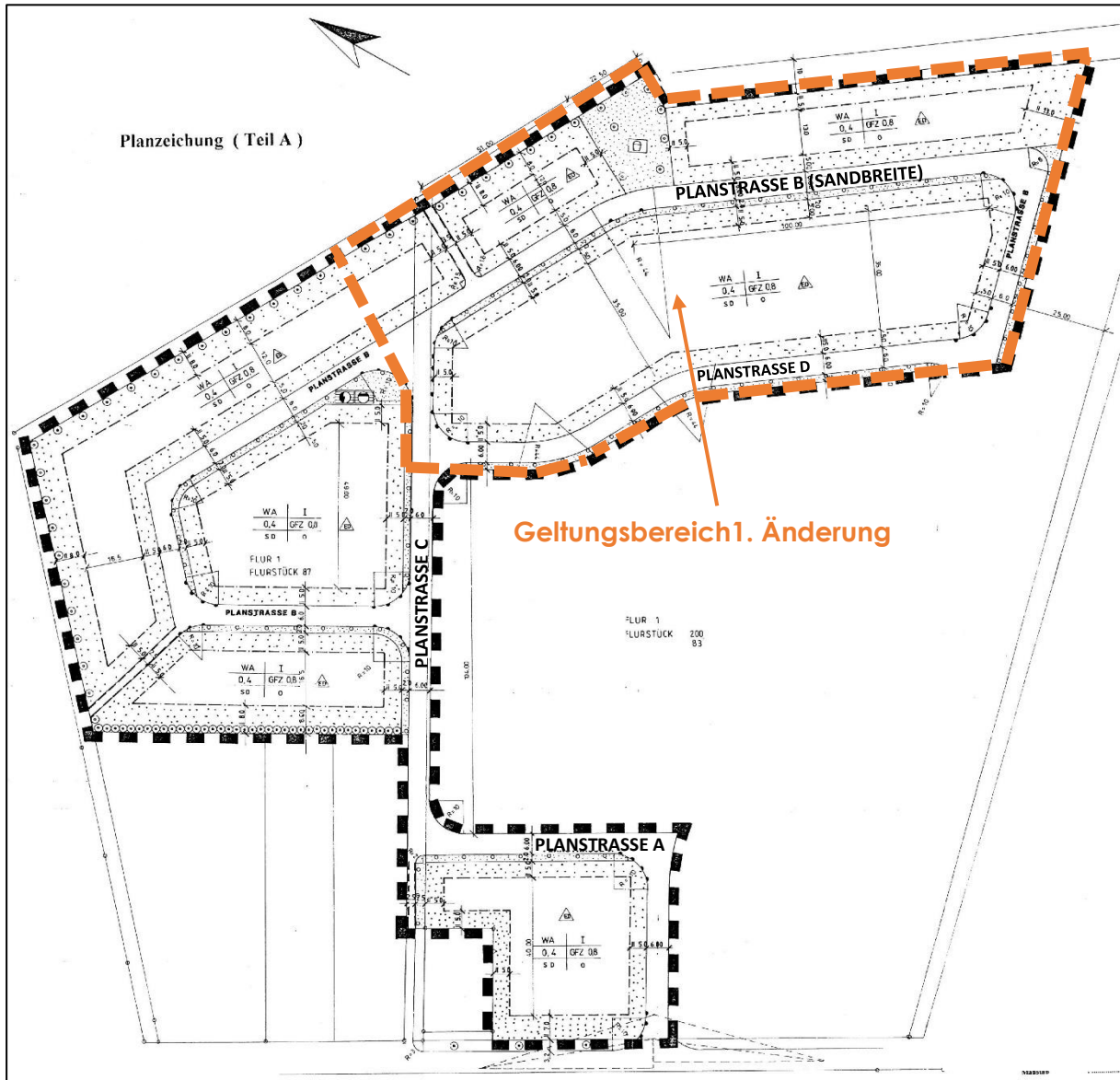
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Mühlsdorfer Weg“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Jütrichau und umfasst eine Fläche von rund 3,3 ha. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1a „An der B 184“ Jütrichau an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 2 werden nicht verändert. Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst den östlichen, bisher weitestgehend unbebauten Teil des B-Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 16.380 m². Er beinhaltet den östlichen Teilbereich des Baugebietes.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung 2: Geltungsbereich 1. Änderung innerhalb Geltungsbereich B-Plan Nr. 2



5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Teil A - Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet = keine Änderung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ-Grundflächenzahl 0,4 = keine Änderung

GFZ-Geschossflächenzahl 0,8 = entfällt

Zahl der Vollgeschosse I = Änderung in II Vollgeschosse, um dem derzeitigen Bautrend entsprechen zu können

Bauweise

offene Bauweise = keine Änderung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig = keine Änderung

Baugrenze

Aufgrund der Änderung der Spielplatzfläche in Bauland, entsteht im Norden ein durchgängiges Baufeld. Da insbesondere die nördlichen Bauflächen eine geringe Tiefe aufweisen (23 m / 25 m), soll das Baufeld vergrößert werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird von 5 m auf 3 m reduziert. Der Abstand zum angrenzenden Graben wird von 8 m auf 5 m (Gewässerrandstreifen), zum angrenzenden Gehölzbestand von 5 m auf 3 m reduziert.

Örtliche Bauvorschrift

Satteldach = entfällt, da bereits jetzt abweichend zu dieser Vorschrift gebaut wurde

Öffentliche Verkehrsfläche / öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün

Änderungen:

- Straßenführung
Eine Ringstraße (Planstraße B – Sandbreite - und D) ist nicht mehr erforderlich. Daher entfällt Planstraße D und Planstraße B (Sandbreite) wird eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit.
- Ausbaubreite
 - Geplant war die Anlage von Wohnstraßen mit Geh- und Radwegen in Verbundsteinpflaster mit beidseitiger Bordeinfassung auf einer Gesamtbreite von 6 m sowie 2 m Straßenbegleitgrün.
 - Änderung = Die Planstraße B (Sandbreite) stellt innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches eine Anliegerstraße (Wohnweg) dar. Sie soll gemäß RAS 06² mit einer Mindestbreite von 4,75 m (zuzüglich beidseitiger Bordanlage) ausgebaut werden (Mischungsprinzip). Aufgrund der Breite des Verkehrsflächen-Flurstücks von 8 m wird der Bereich des Straßenbegleitgrüns verbreitert.

Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - entfällt, da sich in der Nähe des Baugebietes ein Spielplatz befindet. Diese Fläche wird als Bauland festgesetzt.

Flächen für Wald

Auf den für Planstraße D vorgesehenen Flächen hat sich sukzessive Wald entwickelt. Da die Planstraße entfällt, wird die Fläche als Wald festgesetzt.

Für die Überplanung der Grünfläche Spielplatz wird als Ersatz der damit entzogenen Grünfläche eine Teilfläche des nordwestlichen Erlenbruchwaldes als Wald festgesetzt. Die Fläche unterliegt dem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

² Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006

5.2 Teil B – Festsetzungen

Folgende Änderungen/Ergänzungen gegenüber den bestehenden textlichen Festsetzungen werden notwendig:

I. Textliche Festsetzungen

1. Die Festsetzung betrifft das Sichtdreieck im Bereich der Anbindung an den Mühlsdorfer Weg. Dieses ist nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

2. Nebenanlagen

Die Festsetzung wird wie folgt geändert:

überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün und Baugrenze sind Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Freihaltung des Straßenrandbereiches von Sichthindernissen.

3. Die Festsetzungen zum Niederschlagswasser bleiben wie folgt bestehen:

„Das anfallende Regenwasser innerhalb der Parzellen ist jeweils innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen zu versickern. Das Oberflächenwasser innerhalb des öffentlichen Straßenbereiches ist in Sickerrohren zu fassen. Dieses Sickerrohrsystem erhält einen Notüberlauf, der an der Nord-Grenze in den vorhandenen Graben mündet und nur bei plötzlichem straken Gewitterguß Wasser ableiten wird.

Lt. Baugrundgutachten ist eine Versickerung möglich und auch angezeigt.“

Folgende textliche Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung zusätzlich getroffen:

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe ist mit Bezug auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten, am Grundstück angrenzenden Planstraße bestimmt.

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe (FH) darf 8,50 m zum Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Gebäuden ohne First wird die Gebäudehöhe durch den Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Bezugspunkt bemessen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie das technisch notwendige Maß nicht überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Ziels, Wohnbauland für Einfamilienhäuser zu schaffen und ein einheitliches Siedlungsbild zu prägen. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Ziels, auch sogenannte `Stadtvillen` (2 Vollgeschosse) zuzulassen. Eine Errichtung von 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss soll mit der Festsetzung unterbunden werden, da die Gebäude sich in der Gesamthöhe nicht dem vorhandenen Baubestand und der dörflichen Siedlungsstruktur anpassen.

II. Grünordnerische Festsetzung

(xxx – Änderung/Ergänzung ~~xxx~~ – entfällt)

1. Auf einer Seite der gesamten Wohnstraßen werden in einem Abstand von ca. 15 m Laubgehölze I. Größenordnung (Pflanzqualität: gebietseigen, VGK 2, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-15 14 cm) angepflanzt (~~Ahorn und Robinie~~ Winterlinde - *Tilia cordata*, Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*).

Die Festsetzungen wird bezüglich der Pflanzqualität aktualisiert / korrigiert:

- gebietseigen, Vorkommensgebiet (VGK) 2 entspricht dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (Sonderfall Straßenbegleitgrün); dementsprechend auch die angepasste Artenauswahl
- Stammumfanges auf 12 – 14 cm entspricht der üblichen Abmessung von Baumschulware entspricht.

III. Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen Verkehrsbereich) sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.

Ausgenommen im Vorgarten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfosten), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen.

Heckenpflanzungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

„Schottergärten“

Es gilt § 8 Absatz 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

Gemäß § 8 BauO LSA sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Diese Vorgabe verbietet die Anlage sogenannter `Schottergärten`. Demnach ist es unzulässig, die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Kies und Schotter (und vergleichbaren Baumaterialen) sowie wasserundurchlässigem Vlies und Folie anzulegen.

Da es sich bei Schottergärten um bauliche Anlagen sowohl im Sinne des Bauordnungsrechtes als auch sowie des Bauplanungsrechtes³, sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

IV. Hinweis

Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne

³ Ferber, K.: Kommunale Instrumente gegen Schottergärten IN: Natur und Recht (2021) 43:370-378

Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

a)	bis zu	1,50 Meter Höhe	0,50 Meter
b)	bis zu	3 Meter Höhe	1 Meter
c)	bis zu	5 Meter Höhe	1,25 Meter
d)	bis zu	15 Meter Höhe	3 Meter
e)	über	15 Meter Höhe	6 Meter.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den Investor umzusetzen.

Die zur Erschließung notwendigen Medien sind innerhalb der Verkehrsflächen bereits verlegt.

6.2 Brandschutz

Auf Grundlage der Planungsunterlagen, der geplanten baulichen Art und Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Zur Berechnung sind ausschließlich Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen.

Als mögliche Löschwasserentnahmestelle steht hier ein Löschwasserbrunnen, Heideweg Ecke Dornstrauchbreite, mit einer Ergiebigkeit von ca. 1.100 l/min, zur Verfügung.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebietes ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ (MBL, LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zur Zeit gültigen Fassung, anzuwenden und umzusetzen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 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.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Wesentliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Änderung kann dem Nachfragebedarf nach Bauland in unterschiedlichen Größenordnungen in der Nähe zur Stadt Zerbst/Anhalt entsprochen werden.

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen B-Plan wird die Versiegelungsrate durch die Reduzierung der Verkehrsflächen und damit der Anzahl der zu bebauenden Grundstücke deutlich herabgesetzt.

Zur Umsetzung der Planung sind die Umnutzung des sukzessiv entwickelten Waldes sowie die Ersatzaufforstung erforderlich.

7.2 Planungsalternativen

Alternativen zur geplanten Änderung bestehen nicht.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung schon jetzt Allgemeines Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest.

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Mit der Änderung sind – gegenüber der genehmigten Planfassung - weniger Verkehrsflächen sowie eine geringere Anzahl an Wohnhäusern verbunden.

Gemäß § 1a Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (BVerwG, Beschluss vom 20.05.2003 – 4 BN 57.02).

Straßenbegleitend wurden 5 Erlen (Nr. 65 bis 69, Durchmesser zwischen 19 und 37 cm) im Baumkatasters der Stadt Zerbst/Anhalt aufgenommen. Eine Einmessung erfolgte nicht. Nummer 68 und 69 unterliegen der Baumschutzsatzung. Durch Ausnahmeantrag kann eine Fällung erfolgen. Die Bäume sind im Verhältnis 1 : 1 nachzupflanzen.

7.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2007 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Die Kosten der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 sowie die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen trägt der Flächeneigentümer.

Der Stadt Zerbst/Anhalt entstehen aufgrund von anteiligem Flächeneigentum im Bereich Verkehrsfläche Erschließungskosten.