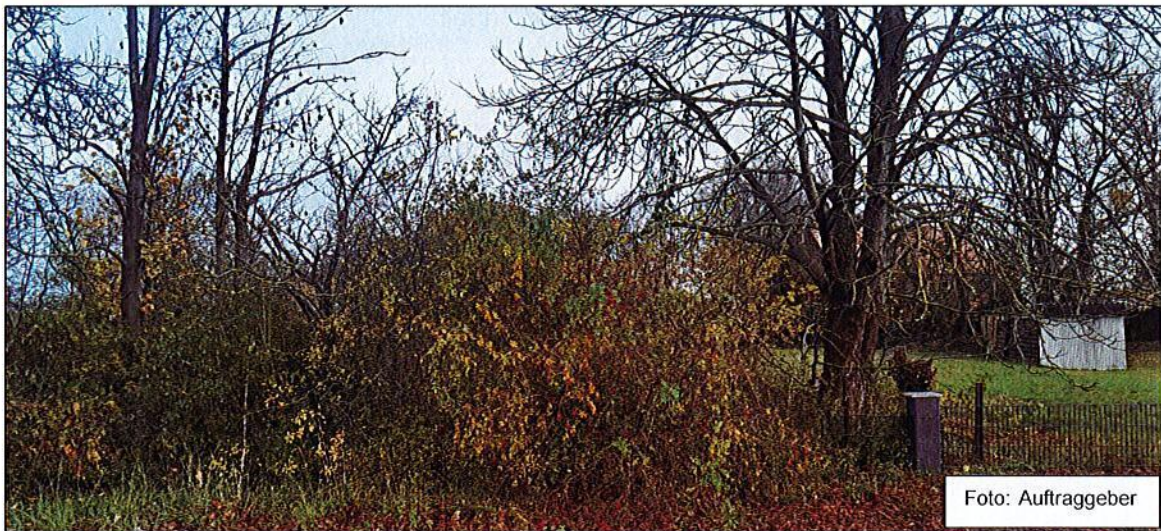


**Stadt Zerbst/ Anhalt**  
**Einbeziehungssatzung Schulstraße 4**  
**im Ortsteil Buhlendorf**



14. Juni 2024

## **Begründung**

### **zur Einbeziehungssatzung Schulstraße 4 im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/ Anhalt**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Planungsträger:</b>    | Stadt Zerbst/ Anhalt<br>Schlossfreiheit 12<br>39261 Zerbst/Anhalt  |
| <b>Auftraggeber:</b>      | Familie Herrmann<br>Schulstraße 4<br>39261 Zerbst/ Anhalt  |
| <b>Auftragnehmer:</b>     | StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung<br>Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR<br>Händelstraße 8<br>06114 Halle (Saale)<br><br>Tel.: (03 45) 23 97 72-0 |
| <b>Autoren:</b>           | Dipl.-Geograf<br>Christine Freckmann<br><br>Dipl.-Agraring.<br>Anke Bäume<br><br>Yvette Trebel<br>CAD-Bearbeitung  |
| <b>Vorhaben- Nr.:</b>     | 23-528   |
| <b>Bearbeitungsstand:</b> | Satzung<br>14. Juni 2024   |

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG           | 4  |
| 2 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN                 | 4  |
| 3 | BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES      | 7  |
| 4 | SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN        | 7  |
| 5 | NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE | 10 |
| 6 | ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG       | 11 |
| 7 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN                | 12 |
| 8 | VERFAHREN                               | 15 |
| 9 | RECHTSGRUNDLAGEN                        | 15 |

### **Anlagen:**

Anlage 1: Einbeziehungssatzung Schulstraße 4 im Ortsteil Buhendorf  
der Stadt Zerbst/ Anhalt

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag

## 1 Veranlassung und Zielstellung

Im Norden des Ortsteils Buhlendorf ist auf dem Grundstück Schulstraße 4 (Flurstück 101) eine ergänzende Wohnbebauung geplant.

Das Flurstück wird gegenwärtig im Süden durch eine Wohnbebauung sowie nördlich anschließend durch eine Gartenfläche genutzt. Auf dieser Gartenfläche soll zukünftig eine Wohnbebauung zugelassen werden.

Da für diesen Bereich gegenwärtig kein Baurecht besteht, soll dieses durch die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hergestellt werden.

Westlich, südlich und südöstlich des Flurstückes grenzt unmittelbar weitere Wohnbebauung mit entsprechenden Haus- und Wirtschaftsgärten an. Der Gartenbereich des Flurstückes 101 stellt die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche dar. Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Wohnbaufläche fügt sich das Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Umgebung ein und entspricht damit der Gebietsprägung. Die einzubeziehende Fläche ist durch die Schulstraße erschlossen.

Der seit dem 23.11.1993 wirksame Teil-Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Buhlendorf weist die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche an der Schulstraße als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten aus. Die Stadt Zerbst beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. In diesem Aufstellungsverfahren ist die vorliegende Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

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

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

## 2 Übergeordnete Planungen

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

- das Raumordnungsgesetz (ROG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),  
zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.  
1328),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)  
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes  
Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),  
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

(mit den Planungsinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“, i.V.m. den Sachlichen Teilplänen „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 2018 (in Kraft getreten am 27.04.2019) und „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.05.2016. Er ersetzt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

### **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**

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

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

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

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

Für den Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/ Anhalt sind im Zusammenhang mit der Satzung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

- Zentralörtliche Gliederung:
- Buhlendorf besitzt keine zentralörtliche Funktion, wodurch sich die Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt.
- Festgelegte Vorranggebiete

Der Siedlungskern Buhlendorf wird nicht durch festgelegte Vorranggebiete überlagert.

An den Ortsteil Buhlendorf grenzt im Süden das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Pkt. 4.4.1.1 Z14 Nr. VII Zerbster Land) an den Ortsteil. Im Norden grenzt das festgelegte Vorranggebiet für Landwirtschaft (Pkt. 4.4.2.1 Z17 Nr. VII Nr. III Gebiete im Zerbster Ackerland) an.

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

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Für das Stadtgebiet Zerbst/ Anhalt liegt noch kein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan vor. Es bestehen einzelne Teil-Flächennutzungspläne (Teil-FNP) der ehemals selbstständigen Gemeinden, die gemäß § 204 Abs. 2 BauGB unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fortgelten.

Der Teil-FNP Buhlendorf ist seit dem 23.11.1993 rechtswirksam und weist die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche an der Schulstraße als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten aus.

Die Stadt Zerbst beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. In diesem Verfahren ist vorliegende Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Darstellung des Satzungsgebietes im Flächennutzungsplan als Baufläche ist im Gegensatz zu einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine Einbeziehungssatzung nach Nr. 3 nicht zwingend erforderlich.

Die Einbeziehungssatzung kann zudem nur in einfachen, konfliktarmen Fällen angewendet werden. Konflikte durch ein Nebeneinander nicht miteinander vereinbarter Nutzungen entstehen durch die Planung nicht, da sich mit Einbeziehung des Geltungsbereiches in den Innenbereich lediglich die Wohnbebauung geringfügig nach Norden verschoben wird. Es besteht kein diffuser Gebietscharakter, da der einzubeziehende Bereich durch die im Westen, Süden und Südosten angrenzende Wohnnutzung klar geprägt ist.

Die weiteren Bedingungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ (LSG0030) grenzt im Süden an den Ortsteil Buhlendorf an und wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante maßvolle Einbeziehung des Fläche an der Schulstraße den Erfordernissen der übergeordneten Planungen (LEP, REP, FNP) entspricht.

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/ Anhalt.

Das östlich der Schulstraße angrenzende Flurstück 101 soll anteilig in den Innenbereich einbezogen werden, um eine geringfügige Ergänzung der Bebauung zuzulassen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 101 der Flur 2 der Gemarkung Buhlendorf anteilig und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 104 (Wohngrundstück mit Hausgarten)
- im Süden durch das Flurstück 102 (Kegelbahn und öffentliche Grünfläche)
- im Westen durch die Flurstücke 88 und 1/64 (Schulstraße Buhlendorf)
- im Norden durch die Gartenfläche mit Baumbestand des Flurstücks 101

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,31 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das betreffende Flurstück befindet sich in privatem Eigentum.

Die Satzungsfläche wird bislang als Wohngrundstück mit Hausgarten genutzt. Das Plangebiet ist eben und weist keine erhebliche Geländeneigung auf.

### 4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der vorliegenden Satzung ist eine geringfügige Ergänzung der Bebauung östlich der Schulstraße durch ein Wohnhaus sowie entsprechenden Nebengebäuden.

Das unmittelbare Umfeld der einzubeziehenden Satzungsfläche ist durch eine ländliche Wohnbebauung geprägt. Entlang der Schulstraße reihen sich vorwiegend 2-geschossige Hauptgebäude auf. Dabei handelt es sich um größere Hofanlagen sowie teilweise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Diesen sind im rückwärtigen Bereich Nebengebäude und Hausgärten zugeordnet. Bei den Nebengebäuden handelt es sich um dorftypische Nutzungen wie Scheune und Stallanlage, Werkstatt-/ Lager-/ Garagenflächen u.ä..

Das städtebauliche Ziel der Arrondierung besteht darin, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet fortzusetzen. Die zu ergänzende Baufläche wird nach Umsetzung der Satzung den Charakter der umgebenden Bebauung (Haupt- und Nebengebäude mit Hausgarten) aufweisen.

Durch die maßvolle Einbeziehung des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Buhlendorf.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch § 34 BauGB gegeben. Somit müssen sich bei Entwicklung des Geltungsbereiches die baulichen Anlagen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Schulstraße gesichert. Hier liegen die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien an.

Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Um die städtebauliche Ordnung des Satzungsgebietes zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

## Festsetzungen

### **1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Ergänzend zur Beurteilung von Bauvorhaben wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO festgesetzte Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenze wird aus städtebaulicher Sicht im Norden, Westen und Süden in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze geführt.

Die Tiefe des Baufensters beträgt 25 m.

Mit der Festsetzung der Baugrenze ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichend großes Baufeld, auf dem eine flexible Bebauung unter Berücksichtigung der Eigenart der umgebenden Bebauung gegeben ist. Es erfolgt die Fortsetzung der sich entlang des Straßenraumes aufreihenden Hauptgebäude sowie die Einhaltung der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze entsprechend der Vorgaben der Bauordnung Sachsen-Anhalts.

Die Festsetzung der Tiefe des Baufensters erfolgen, um den innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und zu ergänzen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

*TF 2.1 Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.*

Der zulässige Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in Mischgebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,6 und für allgemeine Wohngebiete bei 0,4.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung besteht genügend Spielraum für die geplante Entwicklung.

Die Begrenzung erfolgt auch aus Gründen des Bodenschutzes und der Eingriffsminimierung.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Geschossigkeit, Höhe der Bebauung, Bauweise – sind nicht erforderlich, da sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

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



### 3. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

*TF 3.1 Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von 265 m<sup>2</sup> aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.*

*Pflanzenabstand: 1,50 m x 1,50 m*

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

*TF 3.2 Der Gehölzbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.*

Die grünordnerischen Festsetzungen werden insbesondere vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung getroffen. Entlang der Schulstraße steht eine Pappelreihe auf der Satzungsfläche. Die Pappeln haben ihren Lebenshorizont überschritten. Zum einen um die Straßenraumgestaltung zu erhalten und zum anderen als Ausgleichsmaßnahme wird ergänzend die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Inwieweit die Hecke zunächst als Unterpflanzung der Bäume oder bereits als Ersatz für die Pappeln angelegt wird, obliegt dem Bauherrn. Diese Hecke wird in der Satzung nicht zeichnerisch festgesetzt, um dem künftigen Bauherrn einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Zufahrt zu gewähren.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind Einzelbäume und -sträucher sowie ein Brombeergebüsch vorhanden. Diese Zäsur soll mindestens erhalten bleiben. Die Ausbildung einer Hecke ist wünschenswert, wird aber nicht explizit festgesetzt. Jedoch sind abgängige Gehölze zu ersetzen.

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

Die Satzungsfläche weist aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen ein Potential für Brutvögel auf. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

*TF 4.1 Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Zu Belangen des Artenschutzes ist ein Fachgutachten erstellt worden. Abgeleitet aus den vorhandenen Strukturen innerhalb der Eingriffsfläche kann ein Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Da alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt sind, ist gleichfalls § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Daher wird auch unter Berücksichtigung von § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung auf die Zeitspanne außerhalb der Brutzeit der Vögel eingeschränkt.

*TF 4.2 Zu fällende Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm sind auf Quartiersstrukturen von Fledermäusen zu untersuchen.*

Es kann des Weiteren ein Quartierspotenzial insbesondere in den Pappeln nicht ausgeschlossen werden. Von daher sollten diese auf eine Quartiereignung untersucht werden. Die Kontrolle sollte vorzugsweise am gefälltten Baum durch einen Fachgutachter erfolgen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Bei Nachweisen einer Quartiersnutzung sind die notwendigen Maßnahmen durch den Fachgutachter festzulegen.

## **5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

### Archäologische Denkmale

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) bekannt.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten.

Im Falle von geplanten Baumaßnahmen ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

### Grenzeinrichtungen (Grenzmarken)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), die nicht zerstört werden dürfen.

### Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld über den Sachverhalt zu informieren.

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

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungssatzung von der Schulstraße aus ist gegeben. Die Schulstraße ist als Gemeindestraße gewidmet. Es ist die erforderliche Zufahrt für die Neubebauung herzustellen.

In der Schulstraße liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien an. Eine Erschließung des Plangebietes ist über einen herzustellenden Hausanschluss von der Schulstraße aus möglich.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Buhlendorf erfolgt durch die Heidewasser GmbH.

### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Buhlendorf erfolgt durch den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming.

### Regenwasser

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

### Löschwasser

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

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist gemäß Tabelle des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschezit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 96 m<sup>3</sup>. Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Gemäß Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Zerbst/ Anhalt vom 25.05.2016 ist die Löschwasserversorgung des Ortsteils Buhlendorf größtenteils ausreichend gesichert. Der Bereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung ausreichend gesichert.

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

### Strom

Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Niederspannungsnetz der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG möglich.

## 7 Wesentliche Auswirkungen

### *Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung*

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine geringfügige und maßvolle Erweiterung des dörflich geprägten Ortes Buhlendorf in Form einer ortstypischen Bebauung ermöglicht.

Die unter Pkt. 4 erläuterten Festsetzungen regeln in Verbindung mit § 34 BauGB, dass sich die Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt und deren Eigenart widerspiegelt.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Gemeinde nicht zu erwarten. Die Entwicklung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt nachfragegemäß für den Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils.

### *Auswirkungen auf die Umwelt*

#### *Bestand im Geltungsbereich*

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

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 101 ist ein Gehölz vorhanden, das erhalten werden soll. Es wird daher nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Darüber hinaus befinden sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Bäume und Sträucher. Auch an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Gehölze vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Schulstraße eine Strauchhecke vorhanden ist. Diese befindet sich jedoch außerhalb der Satzungsfläche. Auch der Einzelbaum (siehe Foto) steht außerhalb des Geltungsbereichs.

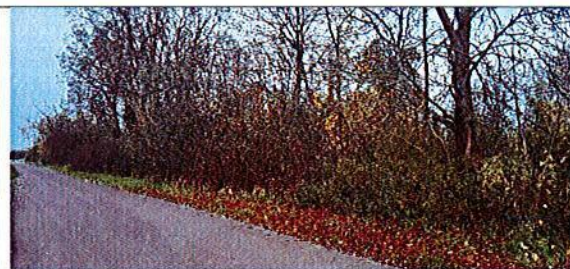
Der südliche Bereich des Geltungsbereiches ist mit einem Wohnhaus, Nebengebäude sowie einer Garage bebaut.

Die verbleibende Fläche stellt sich als Gartenfläche (ausschließlich Scherrasen) dar.

Im Satzungsgebiet sind keine geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA) vorhanden.



östliche Randeingrünung



Schulstraße mit Randeingrünung

Fotos: SLG

Abb. 1: Nutzung der Flurstückes 101 (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer)



### Auswirkungen nach Ausführung

Mit Umsetzung der Satzung erfolgt die Entwicklung einer Baufläche. Die Satzung trifft keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Ziel der Satzung ist die Errichtung eines Wohnhauses, das sich aus der umgebenden Bebauung herleiten lässt. Für den Geltungsbereich der Satzungsfläche wurde zum einen dieses Ziel sowie die bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt. Die festgesetzte GRZ (0,3) ermöglicht einen ausreichend großen Spielraum zur Umsetzung des Planungsziels.

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenze (vgl. Pkt. 4) werden die ökologisch hochwertigen Flächen mit Gehölzbestand erhalten bzw. können mit den festgesetzten Maßnahmen aufgewertet werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der geringen zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nur in geringem Umfang zu einer Erweiterung der Ortslage und keine Auswirkungen auf den Straßenraum bzw. das Ortsbild haben wird.

Zur Kontrolle dieser verbalen Einschätzung wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Das Ergebnis der Gegenüberstellung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Mit Umsetzung der Satzung auch im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Biotop- und Nutzungstyp                  | Wert-Faktor | Flächengröße in m <sup>2</sup> |         | Biotopwert |            |
|--|-------------|--------------------------------|---------|------------|------------|
|  |             | Bestand                        | Planung | Bestand    | Planung    |
| <u>Ausgangswert</u>                      |             |                                |         |            |            |
| BS Gebäude, bauliche Anlagen             | 0           | 275                            | -       | -          | -          |
| VP. versiegelte Flächen                  | 0           | 480                            | -       | -          | -          |
| GSB Scherrasen                           | 7           | 1.890                          | -       | 13.230     | -          |
| HRC Baumreihe, nicht heimisch            | 10          | 265                            | -       | 2.650      | -          |
| HRB Baumreihe, heimisch                  | 16          | 225                            | 225     | 3.600      | 3.600      |
| <u>Planwert</u>                          |             |                                |         |            |            |
| BS bebaubar (GRZ 0,3)                    | 0           | -                              | 941     | -          | -          |
| HHB Baum-Strauch-Hecke                   | 16          | -                              | 265     | -          | 4.240      |
| GSB verbleibende Fl. auß. zul. GRZ (0,7) | 7           | -                              | 1.705   | -          | 11.932     |
| <i>Summe</i>                             |             | 3.135                          | 3.135   | 19.480     | 19.772     |
| <b>Bilanz Satzungsfläche</b>             |             |                                |         |            | <b>292</b> |

### *Belange des Artenschutzes*

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurde auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung geprüft, ob Belange des Artenschutzes bei Umsetzung der Ziele der Satzung betroffen sein können. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Eine Betroffenheit konnte lediglich für Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. In der Satzung wird daher in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG eine zeitliche Regelung zur Fällung bzw. Kontrolle von Gehölzen getroffen.

Mit der getroffenen Festsetzung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

## **8 Verfahren**

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

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am ~~27.03.24~~ <sup>27.03.24</sup> die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Schulstraße 4 im Ortsteil Buhlendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsboten Zerbst/ Anhalt, dem Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile Nr. ~~4.~~ vom ~~26.04.24~~ <sup>24.</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## **9 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

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