

Stadt Zerbst  
Ortschaft Pulpforde

---

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan  
Nr. 2  
„Hainichte Wiesen“

---

Unterlagen für die  
frühzeitigen Beteiligungen  
der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Stand: 04.11.2024

**Auftraggeber:** REAL BAU Dessau GmbH  
Kreuzbergstraße 50  
06349 Dessau-Roßlau

**Auftragnehmer:** **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
**DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK**  
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau  
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31,  
06366 Köthen (Anhalt)  
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20  
E-Mail: info@buero-raumplanung.de

**Bearbeitung:** Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung  
Juliane Henze, M.Sc. Geographie  
Manuela Köhler, Techn. Mitarbeiterin

**Planungsstand:** Vorentwurf vom 04.11.2024  
Exemplar für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungserfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planungserfordernis.....	4
1.2 Ziele der Planung.....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
<b>2. Überörtliche und örtliche Planungen</b> .....	<b>7</b>
2.1 Landesplanung .....	7
2.2 Regionalplanung .....	11
2.3 Flächennutzungsplanung.....	13
2.4 Bebauungspläne .....	14
2.5 Landschaftsplanung.....	17
<b>3. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>18</b>
3.1 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Nutzungen .....	18
3.2 Bevölkerungsentwicklung .....	21
3.3 Immissionsschutz.....	22
3.4 Denkmalschutz/Archäologie .....	22
3.5 Altlasten/Bodenschutz .....	23
3.6 Kampfmittel .....	23
3.7 Verkehrserschließung .....	23
3.8 Ver- und Entsorgung.....	23
3.9 Baugrund und Regenentwässerung .....	24
<b>4. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>24</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	26
4.2.2 Grundflächenzahl .....	27
4.2.3 Vollgeschosse .....	27
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....	28
4.3.1 Bauweise .....	28
4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen .....	28
4.4 Verkehrsflächen .....	29
4.5 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	29
<b>5. Planungsstatistik</b> .....	<b>30</b>
<b>6. Verfahren</b> .....	<b>31</b>
<b>7. Quellen und Literaturverzeichnis</b> .....	<b>32</b>

## 1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

### 1.1 Planungserfordernis

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens ist das konkrete Bauvorhaben der Real Bau Dessau GmbH, Kreuzbergstraße 50 in Dessau-Roßlau, vornehmlich den noch nicht realisierten Bauabschnitt im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ im Ortsteil Pulspforde neu zu ordnen und der aktuellen Nachfrage anzupassen. Es werden Festsetzung getroffen, die auch „moderne“ und heute nachgefragte Haustypen mit Flach- bzw. Pultdach ermöglichen. insbesondere, da bereits im östlichen, ersten Bauabschnitt über Befreiungen von den Festsetzungen, derartige Haustypen realisiert wurden.

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht sich damit sowohl auf den unbebauten westlichen als auch auf den bereits überwiegend bebauten östlichen Teil des Plangebietes. Es sollen alle ursprünglichen Festsetzungen aufgehoben werden und für den Planbereich neue Festsetzungen getroffen werden, sodass hier eine eindeutige Rechtsgrundlage geschaffen wird.

Die Planung basiert auf den städtebaulichen Zielsetzungen und Darstellungen der 1. ERGÄNZUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT ZERBST vom Oktober 2003 und soll die dort erfolgte Wohnbauflächenausweisung weiterhin konkretisieren.

In der Vergangenheit wurde für das vorliegende Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ bereits ein Planungserfordernis gesehen. Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ sollte das Wohngebiet „Hainichte Wiesen“ verringert und auf den bereits „erschlossenen Teil“ reduziert werden. Planungsanlass der Teilaufhebung war die damalige Einschätzung der unverhältnismäßigen Größe des Gebiets, die fehlende Nachfrage sowie die Liquidation des Erschließungsträgers und der daraus folgenden Kündigung des Erschließungsvertrages durch die Stadt Zerbst/Anhalt. Eine Weiterverfolgung der Erschließung sollte aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Kosten ebenfalls entfallen. Die Teilaufhebung ist nicht zur Genehmigung eingereicht und damit nicht rechtskräftig geworden. Ebenfalls stellt sich in der 1. ERGÄNZUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST (2004) der Geltungsbereich weiterhin als Wohnbaufläche dar.

Die überwiegenden Grundstücke des noch unbebauten Bereiches des Plangebietes sind im Eigentum eines Investors, welcher den Antrag auf Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ bei der Stadt Zerbst/Anhalt gestellt hat. Für 2,26 ha im westlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung soll nun ebenfalls die Erschließung für die ehemals geplante Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern gesichert werden. Die ehemals geplante Erschließung wird größtenteils wieder aufgenommen und die vorhandenen Straßen ‚Am Erlengrund‘ und ‚Hainichte Wiesen‘ verlängert und als Ringerschließung miteinander verbunden. Lediglich die im Nordwesten gelegene Stichstraße, die in das Nachbargrundstück mündet, wird nicht beibehalten. Da eine Erweiterung des Siedlungsbereiches nicht weiterverfolgt werden soll, ist dieser Abschnitt der Erschließungsstraße obsolet.

Die städtebaulichen Gründe bzw. das Erfordernis für die ehemals geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind somit aufgehoben bzw. obsolet.

Die Stadt Zerbst und der Ortschaftsrat Pulspforde hält jedoch weiterhin an der Aufhebung des südlichen Geltungsbereiches fest, weshalb neben der 1. Änderung, ebenfalls eine Teilaufhebung erfolgt. Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, die bereits lange vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 errichtet wurden. Für diesen Bereich wird eine verbindliche Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet.



Gemäß § 1 Abs. 3 BAUGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan steuert die zukünftige Entwicklung des Gebietes, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen somit als Bemessungs- und Genehmigungsgrundlage für zukünftige Vorhaben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung der Planungsziele verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Aufstellungsschluss zur 1. Änderung und Teilaufhebung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "HAINICHTE WIESEN" wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/Anhalt am .....2024 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## 1.2 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, am nordwestlichen Ortsausgang der Ortschaft Pulsforde südlich der L121 und westlich der ‚Dorfstraße‘ ein Baugebiet neu zu gestalten bzw. neu zu ordnen und damit die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Zerbst/Anhalt zu decken. Zudem sollen die Festsetzungen „moderne“ und heute nachgefragte Haustypen mit Flach- bzw. Pultdach ermöglichen.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens soll gemäß § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für ein Wohngebiet, welches sich an die aktuelle Nachfrage orientiert,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Plangebietes,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUGB,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BAUGB,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BAUGB,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB,
- die ‚Bodenschutzklausel‘ des § 1a Abs. 2 BAUGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist,
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ befindet sich

- nordwestlich der bebauten Ortslage von Pulszforde,
- nördlich und westlich der ‚Dorfstraße‘
- östlich von Ackerflächen
- südlich der Landesstraße L121,

der Gemarkung Pulszforde der Stadt Zerbst/Anhalt.

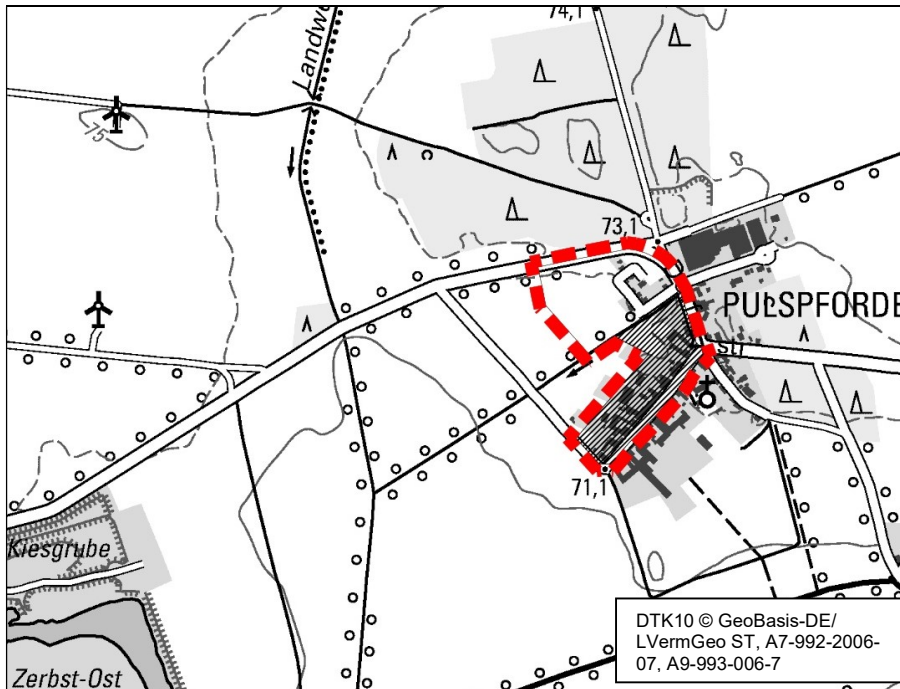


Abbildung 1: Lage Geltungsbereich der 1. Änderung Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 3,72 ha und umfasst die Flurstücke 9/2, 9/3, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 76/1 tlw., 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/17, 76/18, 76/19, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/10, 77/15, 77/16, 77/17 tlw., 77/18, 78/1, 78/3, 78/4, 78/5, 78/7, 78/13, 78/16, 78/17, 79/1, 79/2, 79/4, 79/5, 79/6, 79/8, 79/11, 79/13, 79/14, 79/15, 79/16, 79/17, 79/20, 80/1, 80/2, 80/3, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 81/1, 81/2, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 83/1, 83/2, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4 tlw., 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288 der Flur 1 der Gemarkung Pulszforde.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung hat eine Größe von ca. 3,59 ha und umfasst die Flurstücke 1 tlw., 2 tlw., 5 tlw., 6/1, 6/2 tlw., 7, 8 tlw., 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 10, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 12/2, 178, 271 tlw., 272 tlw., 273, 274 tlw. der Flur 1 der Gemarkung Pulszforde.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über bereits vorhandene Straßen und neu festgesetzte Straßenverkehrsflächen in Verlängerung der Straßen ‚Hainichte Wiesen‘ und ‚Am Erlengrund‘ bzw. deren Verbindungsstraße vorgesehen. Die Straße ‚Am Erlengrund‘ mündet auf die ‚Dorfstraße‘ (L121) im Osten.

## 1.4. Planungsrechtliche Grundlagen

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung der 1. Änderung und der Teilaufhebung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "HAINICHTE WIESEN" DER STADT ZERBST, ORTSCHAFT PULSPFORDE insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 394)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Die vorliegende Planung tangiert keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA-Gebiete). Die gesamte Ortschaft Pulspforde liegt innerhalb des Naturparks „Fläming/Sachsen-Anhalt“ (gem. § 27 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG). Ansonsten liegen keine weiteren Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 28 BNATSCHG in den Geltungsbereichen der vorliegenden Planung. Im Westen in ca. 120 m Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“.

Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNATSCHG bzw. § 22 Abs. 1 NATSCHG LSA eingetragen und/oder vorhanden.

## 2. Überörtliche und örtliche Planungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist bereits umfänglich bebaut. Die Aufhebung des Teilbereiches stellt zudem keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen zu überörtlichen und örtlichen Planungen ausschließlich auf den noch nicht realisierten Bereich bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“.

### 2.1 Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Die Ziele sind dabei abschließend abgewogen und für nachfolgende Planungsebenen verbindlich zu beachten. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen und auf der nachfolgenden Planungsebene offen für Abwägungsentscheidungen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden keine Festlegungen in der kartographischen Darstellung getroffen.

Südlich an den Siedlungsbereich von Pulsforde grenzt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ an. Unmittelbar im Norden verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (L121).

Das Plangebiet gehört laut Beikarte 1 bzw. Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur" des LEP LSA 2010 dem ländlichen Raum an und leistet damit aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Zudem sind im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden sowie für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen (Z 15).

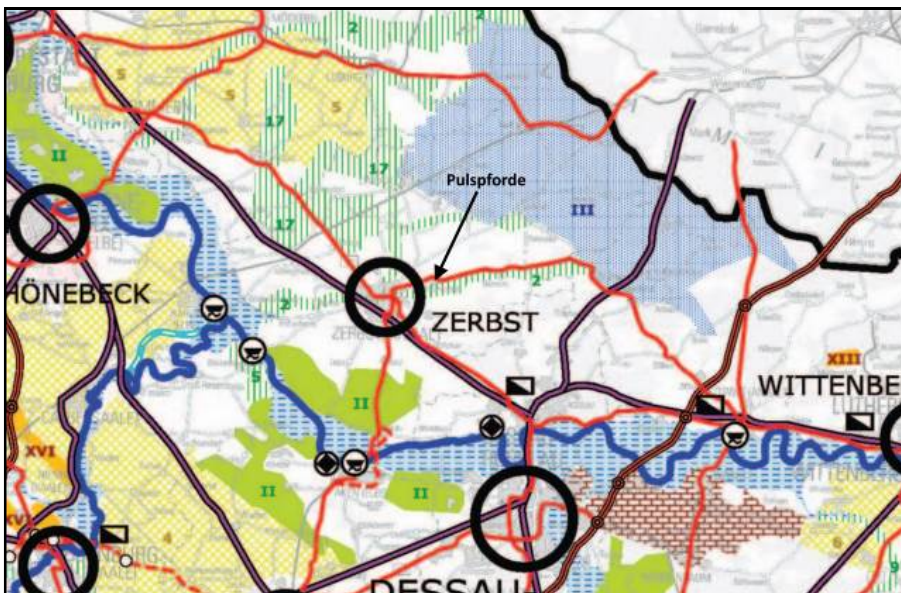


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der G 8 des LEP LSA 2010 unterscheidet entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten vier Grundtypen des ländlichen Raums, welche durch die Regionalplanung räumlich präzisiert werden können.

Laut Begründung des LEP LSA 2010 weist der ländliche Raum unterschiedliche Strukturen auf, weshalb für die Entwicklung auch unterschiedliche Strategien und Maßnahmen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen erforderlich sind. Die Siedlungsstruktur des ländlichen Raums ist außerhalb der Zentralen Orte durch eine Vielzahl kleiner Siedlungen geprägt, und die weitere Siedlungsentwicklung soll sich weitestgehend auf die Zentralen Orte konzentrieren. Mit diesem Ansatz soll die Auslastung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert werden, um bei rückläufiger Einwohnerentwicklung die öffentliche Daseinsvorsorge der Bevölkerung auch langfristig sicherzustellen. Die Entwicklungsmöglichkeiten/erfordernisse sind kleinräumig und differenziert zu betrachten. Von wesentlicher Bedeutung für

die Entwicklung des ländlichen Raums ist die bedarfsgerechte Entwicklung seiner Städte und Dörfer für die hier lebende Bevölkerung und für die ansässige Wirtschaft. Es ist entsprechend darauf hinzuwirken, Voraussetzungen zu schaffen, die die Bedeutung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt insgesamt hervorheben und seiner Stärkung dienen.

Das Kapitel 2 ‚Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur‘ des LEP LSA 2010 beschäftigt sich im Allgemeinen mit der Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Entsprechend Grundsatz G 12 LEP LSA 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen dabei vorrangig vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlung- und Erschließungsformen angewendet werden.

Im Weiteren wurden dahingehend Vorgaben festgelegt, dass eine ungegliederte Siedlungsstruktur zu vermeiden (LEP LSA 2010, Z 22) und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (LEP LSA 2010, Z 23) ist.

Die Stadt Zerbst/Anhalt wird im LEP LSA 2010 als Mittelzentrum dargestellt. Für die Ortschaft Pulspforde erfolgt keine Darstellung nach dem ‚zentralörtlichen System‘.

Gem. Z 24 dienen die Entwicklung und Sicherung von Zentralen Orten der öffentlichen Daseinsvorsorge und sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken. Im Gegensatz hierzu sind gem. Z 26 in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung abzustellen. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Mit Beschluss vom 08. März 2022 hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt die Einleitung des Verfahrens zur **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt** beschlossen. Am 22. Dezember 2023 wurde von der Landesregierung der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2023) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) freigegeben. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024.

Auch in der kartographischen Darstellung des LEP LSA 2023 werden für die 1. Änderung keine Festlegungen getroffen.

Südlich an den Siedlungsbereich von Pulspforde grenzt ebenfalls das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Bachsystem im Vorfläming“ an (G 7.2.2-5 Nr. 1, Kap. 7.2.2 „Natur- und Landschaftsschutz“). Für die unmittelbar im Norden verlaufende Landesstraße L121 wird hingegen keine Festlegung mehr getroffen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt wird weiterhin als Mittelzentrum dargestellt und für die Ortschaft Pulspforde erfolgt ebenfalls keine Darstellung nach dem ‚zentralörtlichen System‘.

Gemäß der Festlegungskarte 1 bzw. Kapitel 1 "Raumstruktur" des LEP LSA 2023 liegt die Stadt Zerbst/Anhalt zusammen mit der Ortschaft Pulspforde im ländlichen Raum (Z 2.3-1).





Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2023

Um dem neuen Entwicklungsziel Z 2.3.2-1 ländlicher Raum unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln gerecht zu werden, sollen insbesondere:

- die Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt
- die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Dienstleistungen und Infrastrukturen unter Beachtung des zentralen Orte-Systems gewährleistet und bei Bedarf ausgebaut,
- die Erreichbarkeit der Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe gesichert und bei Bedarf ausgebaut und
- die landschaftliche und kulturlandschaftliche Vielfalt und Eigenart erhalten und gestaltet werden.

Der Grundsatz G 2.3.2-2 beschäftigt sich konkret mit den dünn besiedelten ländlichen Räumen, welche spezifischen Herausforderungen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge entgegenstehen. Diesen soll künftig im besonderen Maße Rechnung getragen werden. Dazu sollen vorrangig die Flächenpotenziale innerhalb der Ortsteile zur Bündelung der Einrichtungen der wohnortnahen Daseinsvorsorge genutzt werden, Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler, mobiler oder interkommunaler Lösungen abgebaut und die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch die Nutzung alternativer Mobilitätsformen des ÖPNV gesichert werden.

Wichtig für die Sicherung des ländlichen Raums als Wohn- und Lebensort ist das Angebot an Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen in angemessener Nähe zum Wohnort. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die zentralen Orte mit ihren überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Gemäß Z 3.1-3 ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise und zur Gewährleistung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, hauptsächlich Wohnbauflächen, auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In nicht-zentralen Or-

ten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken (Z 3.1-4).

## 2.2 Regionalplanung

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Allgemein wird die Stadt Zerbst/Anhalt als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.

Für die Ortschaft Pulsforde enthält die kartographische Darstellung keine Festlegungen.

Südlich der Ortschaft Pulsforde grenzt das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ sowie das Vorranggebiet für Hochwasserschutz I „Boner Nuthe“ an. Unmittelbar im Norden verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (L121).



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplan A-B-W 2018

Wie im Pkt. 2.1 ‚Landesplanung‘ bereits ausgeführt, unterscheidet der G 8 des LEP LSA 2010 entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten vier Grundtypen des ländlichen Raums, welche durch die Regionalplanung räumlich präzisiert werden können. Während im bereits außer Kraft gesetzten REGIONALPLAN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2005) solch eine Kategorisierung noch erfolgte, wurde im REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2018) von dieser Präzisierung abgesehen. Auch der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (2014) nimmt diese Festlegungen nicht vor.

Im Kapitel 3 „Leitbild der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ des REP A-B-W 2018 wird als Handlungsfeld für die Ausgestaltung des Leitbildes der „ländliche Raum und dessen Neuinterpretation als Zukunftsraum“ aufgeführt. Mit dem Ziel eines Verständnisses über einen ganzheitlichen Raum, in welchem die weniger besiedelten Bereiche eine Basisbedeutung für die Zukunftsfähigkeit bekommen, soll von der isolierten Entwicklung von Stadt und Land Abstand genommen werden. Insbesondere da in dieser Region regionale Ressourcen (z. B. Flä-

chen, regenerative Rohstoffe, insbesondere Wald und Wasser) einer resilienten Struktur vorhanden sind.

Im Sachlichen Teilplan „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ (ST DASEINSVORSORGE A-B-W), beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, wird der Stadt Zerbst/Anhalt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentrum ist laut Kap. 3.1.3.1 der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Städte einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.4 im Anhang A des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt in der Ortschaft Pulspforde.

Das Ziel 4 des ST DASEINSVORSORGE A-B-W legt fest, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen sind. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Diese Festlegung erfolgte auf Grundlage des 30-ha-Ziels der Bundes- und Landespolitik (Verminderung der Versiegelung). Das Interesse der Gemeinden dabei ist die Erhaltung der innerstädtischen und dörflichen Bereiche. Allgemein wird hierbei auf die Zunahme des innerörtlichen Leerstandes bei rückläufiger Bevölkerungs- bzw. Einwohnerentwicklung abgestellt und deren mittelbarer Einfluss auf die Attraktivität der Orte und die wachsenden Infrastrukturkosten für die verbleibenden Einwohner. Der Fokus bei der Siedlungsentwicklung sollte deshalb vorrangig auf der Innenentwicklung liegen. Da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen bei der Innenentwicklung erforderlich sind, ist diese kosten- sowie flächensparend. Zur Reduzierung von Baulücken von im Flächennutzungsplan bereits rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen sollen die Städte und Gemeinden durch Eigeninitiative zu einer Mobilisierung und Marktverfügbarkeit der betreffenden Wohnbaugrundstücke beitragen. Baulandausweisungen sollen allerdings nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist. Die Veräußerung von Baugrundstücken soll an die Verpflichtung geknüpft werden, die Grundstücke innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu bebauen (ST DASEINSVORSORGE A-B-W 2014, S. 22).

Wie bereits erwähnt, wird der Bereich in der 1. ERGÄNZUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST/ANHALT FÜR DIE ORTSCHAFT PULSPFORDE weiterhin als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Mit der Planung wird ein allgemeines Wohngebiet auf einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche konkretisiert bzw. der aktuellen Nachfrage angepasst.

Aufgrund der direkten Anbindung an das Mittelzentrum Zerbst/Anhalt über die im Norden an das Plangebiet angrenzende L121 stellt diese Lage des Quartiers weiterhin eine attraktive Möglichkeit zum Wohnen dar und kann außerdem zur Eigenentwicklung der Stadt Zerbst/Anhalt dienen.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den aktuellen Erfordernissen des Landesentwicklungsplanes des Lan-



des Sachsen-Anhalt 2010 und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 an bzw. steht diesen nicht entgegen.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für die jeweilige Gebietskörperschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002, welcher mehrfach geändert und ergänzt wurde. Für die Ortschaften Pulsforde und Bonitz existiert die 1. ERGÄNZUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST (2004). In dieser rechtswirksamen 1. ERGÄNZUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BAUNVO dargestellt. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan eine nachrichtliche Übernahme einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung. Zwischen dem Geltungsbereich der Aufhebung und der 1. Änderung verläuft ein Graben.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes stimmt somit mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt überein bzw. lässt sich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BAUGB entwickeln.

Nach Aufhebung des südlichen Teilbereiches ist eine Wohn- bzw. gemischte Baunutzung weiterhin möglich. Der dargestellte Spielplatz ist bereits realisiert.

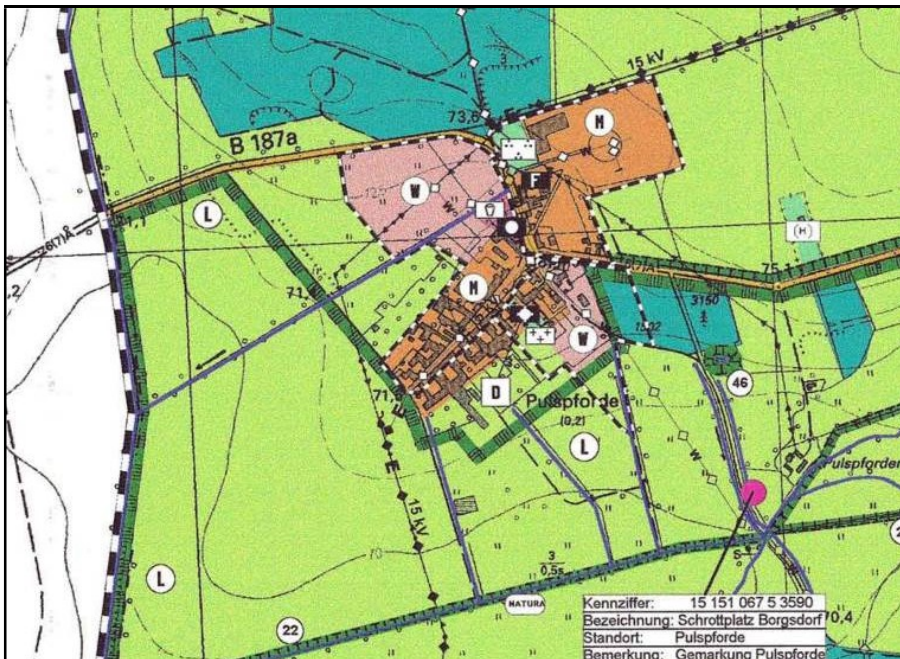


Abbildung 5: Auszug aus der rechtswirksamen 1. Ergänzung des TFNP Zerbst/Anhalt

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist damit weiterhin gegeben.

## 2.4 Bebauungspläne

Wie bereits erwähnt, existiert für das Plangebiet der BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „HAINICHTE WIESEN“ DER STADT ZERBST/ANHALT, Gemarkung Pulszforde, rechtskräftig seit 1993.

Für den **Geltungsbereich der 1. Änderung** wurden nachfolgende Festsetzung getroffen (vgl. Abb. 6):

Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: offene Bauweise; I Vollgeschoss; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; GRZ 0,4; GFZ 0,7

Ansonsten werden im Ursprungs-Bebauungsplan für die Änderungsfläche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün, Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg sowie eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und eine oberirdische Hauptverkehrsleitung festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Als örtliche Bauvorschriften werden Dachneigungen von 30 bis 50 Grad festgesetzt sowie die Verwendung von lebenden Einfriedungen im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche bis zu einer Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Bereich der L121, die damals noch als Bundesstraße geführt wurde, sind im Bereich von 50 m von der Bundesstraße Außerhüllkonstruktionen mit einem Schalldämmmaß von mind. 45 dB auszustatten.

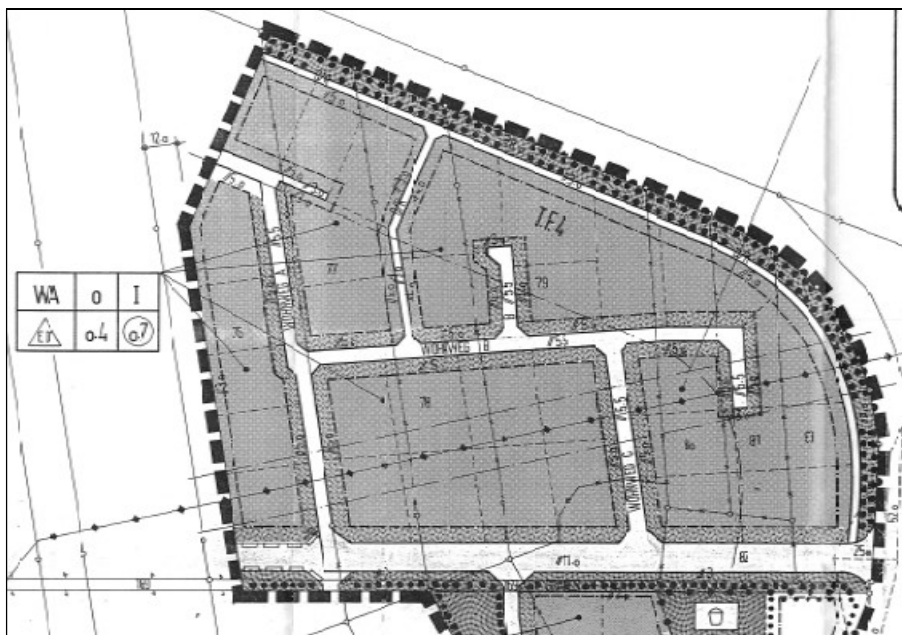


Abbildung 6: Festsetzungen Ursprungs-Bebauungsplan für die vorliegende 1. Änderung

Auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet beibehalten bzw. festgesetzt. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird dem bereits vorhandenen Baubestand sowie der aktuellen Nachfrage angepasst (siehe Tabelle 1 bzw. Pkt. 4 „Festsetzungen des Bebauungsplanes“).

Der von der Straße ‚Hainichte Wiesen‘ in nördlicher Richtung verlaufende festgesetzte Geh- und Radweg, der in den Geh- und Radweg entlang der L121 mündet, wird überplant und den

angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen bzw. als allgemeines Wohngebiet und in einem kleinen Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten, welche nach Westen in das Nachbargrundstück führt, wird ebenfalls herausgenommen, da hier keine Erweiterung der Wohnbaufläche mehr geplant ist.

Für die Erschließung der nördlichen Grundstücke werden die ehemals festgesetzten nach Norden verlaufenden Stichstraßen miteinander verbunden.

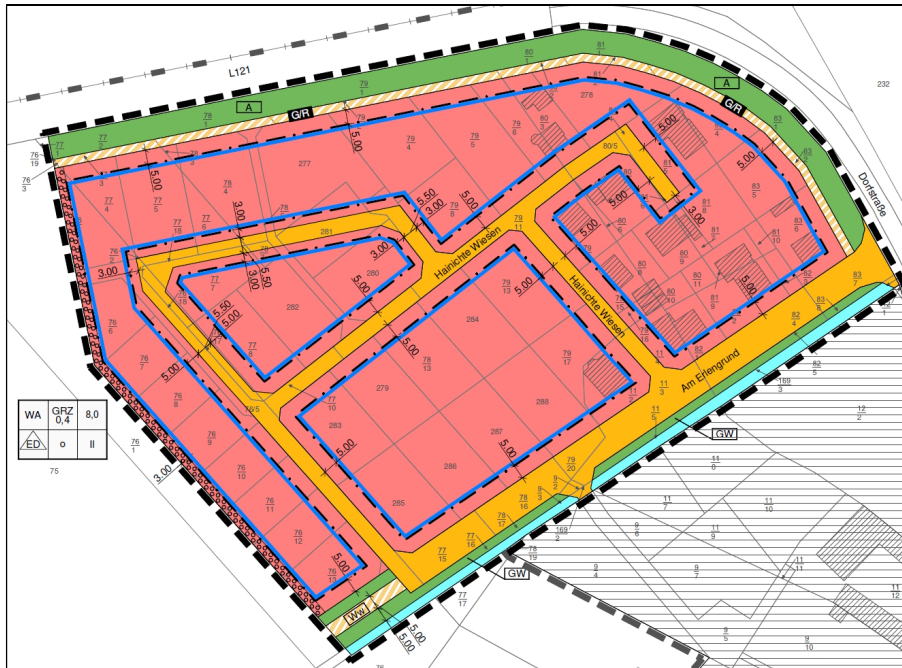


Abbildung 7: Festsetzung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem innerhalb der WA eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die ehemals öffentlichen Grünflächen werden in der 1. Änderung als private Grünflächen festgesetzt und die innerhalb liegenden Umgrenzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden gänzlich herausgenommen.

So wird die Grünfläche im Norden entlang der L121 nunmehr als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche und die Grünflächen im Süden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen bzw. Wasserflächen hier: Graben festgesetzt.

Die nachrichtliche Übernahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird herausgenommen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg und im Norden eine private Grünfläche sowie im Süden eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen festgesetzt.

Die oberirdischen Leitungen sind in der Zwischenzeit nicht mehr vorhanden, weshalb auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet wird.

In der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BAUGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BAUO LSA über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, wie z. B. Dachform und -neigung, abgesehen. Die ehemals getroffenen Regelungen sind in der Zwischenzeit nicht mehr rechtswirksam.

Tabelle 1: Vergleich der Festsetzungen

Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 2 „Hainichte Wiesen“	Geplante Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“
WA GRZ 0,4 GFZ 0,7 o - Z I ED	WA GRZ 0,4 - o OK 8,0 m Z II ED
WA	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsflächen	WA Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Geh- und Radweg	WA Straßenverkehrsfläche
Grünflächen, öffentlich	Grünflächen, privat mit Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen
Grünflächen, öffentlich überlagernd mit Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Grünflächen, privat mit Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche Wasserflächen hier: Graben
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Grünfläche, privat Grünfläche, privat mit Zweckbestimmung: Gewässerschonstreifen
Hauptversorgungsleitung, oberirdisch	-

Für den **Geltungsbereich der Teilaufhebung** wurden nachfolgende Festsetzungen getroffen (vgl. Abb. 6):

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: offene Bauweise; I Vollgeschoss; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; GRZ 0,4; GFZ 0,7



Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche: öffentliche Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung: offene Bauweise; II Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,8

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung: offene Bauweise; II Vollgeschosse; GRZ 0,6; GFZ 1,2

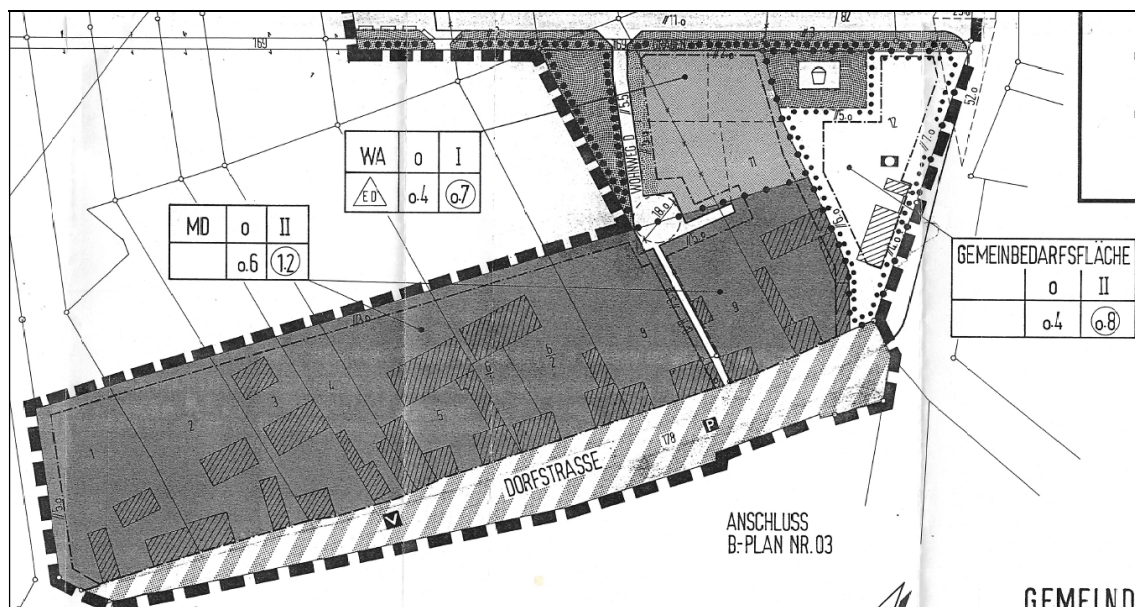


Abbildung 8: Festsetzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“

Ansonsten werden im Ursprungs-Bebauungsplan für die Teilaufhebung Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz, Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen und Verkehrsberuhigter Bereich sowie eine öffentliche Verkehrsfläche (Wohnweg) festgesetzt.

Im Jahr 2008 wurde für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ eine Teilaufhebung eingeleitet, welche allerdings nicht zur Genehmigung eingereicht wurde und damit nicht in Kraft trat.

## 2.5 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT (2007) gibt Auskunft über die Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet. Die Bestandsdaten hierzu wurden im Jahr 2001 erhoben und im Jahr 2006 verifiziert. Ziel und Maßnahmenkonzeption sind auf dem Stand von 2007.

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT (2007) beinhaltet auch Aussagen zum Geltungsbereich der 1. Änderung.

Gemäß der Entwicklungskonzeption soll die Siedlungsentwicklung grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen. Die Siedlungserweiterungen (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) sollen vorrangig auf bestehenden Altstandorten oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche vollzogen werden. Außerdem sind landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen im Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen als lokalklimatisch bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete zu erhalten.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der 1. Ergänzung des TFNP der Stadt Zerbst/Anhalt ist es ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Karte 15 „Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als mesophiles Grünland dargestellt. Im Norden entlang der L121 wird als Maßnahme die Reduzierung von Lärmemissionen von Verkehrswegen festgelegt. Zudem wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung die Maßnahme formuliert, dass strukturarme Ortsränder unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten optimiert werden. Im Süden ist beidseitig des Grabens eine lückige Baumreihe - einreihig dargestellt.

In der Karte 17 „Geplante Eingriffe und potenzielle Kompensationsflächen“ wird für die westliche Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung ‚Entwicklungsflächen an Feldwegen und in der Feldflur‘ dargestellt und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der L121 ‚Straßen- und wegbegleitende Entwicklungsflächen‘.

In der Karte 16 „Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ werden diese Maßnahmen noch einmal konkretisiert. In der Karte 16 heißt es, dass zur Integration von Siedlungsgebieten in den offenen Landschaftsraum strukturarme Ortsrandbereiche mit naturnahen Hecken und Gebüsch oder ortstypischen Baumreihen und Streuobstbeständen auszustatten sind, konkret südlich der L121, westlich der ‚Dorfstraße‘ sowie am westlichen Rand der 1. Änderung. Zudem wird im Süden beidseitig des dargestellten Fließgewässers (Graben) festgelegt, dass gewässerbegleitende Gehölzbestände im Rahmen der Gewässerbewirtschaftung vor Beeinträchtigungen bewahrt bleiben und fachgerecht gepflegt werden. Die ortstypischen Erlenbestände werden hierbei durch Einzelstammentnahmen oder abschnittsweise geführte Stockhiebsmaßnahmen im 20-Jahreturnus verjüngt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Pulpforde, am westlichen Rand eines durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches, südlich einer Landesstraße (L121) und westlich sowie nördlich der Straße ‚Dorfstraße‘.

Der östliche Teilbereich des Änderungsgebietes ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwei Wohngebäude befinden sich in der Bauphase, und ein Grundstück ist noch unbebaut.

Das direkte Umfeld sowie der östliche und südliche Bereich des Plangebietes werden baulich bestimmt durch Einfamilienhausbebauung, die sich entlang der Straße ‚Am Erlengrund‘ sowie der ‚Dorfstraße‘ erstreckt. Innerhalb der Ortschaft gibt es keine leerstehenden Wohngebäude, und der vorhandene Bestand ist überwiegend in gutem baulichem Zustand. Lediglich eine Baulücke ist in der Ortschaft vorhanden.

Der westliche Teilbereich des Änderungsbereiches stellt sich als offene Grünfläche dar. Einzelgehölze sind auf der freien Fläche nicht vorhanden. Im Südwesten entlang des Grabens befindet sich eine zweireihige Baumreihe (Großbäume) beidseitig eines unbefestigten Weges.

Südlich des Grabens innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung befindet sich zudem ein Spielplatz mit Bolzplatz sowie eine Pferdekoppel.

Westlich des Plangebietes erstrecken sich Ackerflächen, und im Osten ist der Fleischereigroßbetrieb Hans-Felix Rätzel GmbH ansässig.





Abbildung 9: Blick von der L121 auf den westlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.



Abbildung 10: Blick von der L121 auf den bebauten Bereich des östlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung.



Abbildung 11: Blick von der Dorfstraße in die im Plangebiet der 1. Änderung gelegene Erschließungsstraße 'Am Erlengrund'.



Abbildung 12: Blick von der Erschließungsstraße 'Am Erlengrund' auf den südwestlich der 1. Änderung gelegenen Graben und der dort vorhandenen Baumreihe. Dahinter die Pferdekoppel innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung.



Abbildung 13: Blick von der südwestlichen Plangebietsgrenze der 1. Änderung in den westlichen, unbebauten Bereich. Am Bildrand eine abwassertechnische Anlage des "Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming".



Abbildung 14: Blick auf die Baumreihen im südwestlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“.





Abbildung 15: Blick vom Rand des bebauten Bereiches der 1. Änderung in Richtung Westen. Im Bildhintergrund Windenergieanlagen in > 1.000 m Entfernung zum Geltungsbereich.



Abbildung 16: Blick vom Rand des bebauten Bereiches der 1. Änderung in Richtung Nord-Nordwest. Die Gehölze im Bildhintergrund befinden sich nördlich der L121.



Abbildung 17: Blick aus dem nordöstlichen bebauten Bereich von der Straße ‚Hainichte Wiesen‘ auf den nordwestlich unbebauten Teil der 1. Änderung.



Abbildung 18: Blick von der ‚Dorfstraße‘ auf einen Neubau im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.



Abbildung 19: Blick auf die nördliche innere Erschließungsstraße ‚Hainichte Wiesen‘ im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.



Abbildung 20: Blick auf eine der nach Süden verlaufenden inneren Erschließungsstraße ‚Hainichte Wiesen‘ im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.





Abbildung 21: Blick von der Straße 'Am Erlengrund' auf den südöstlich des Grabens gelegenen Spielplatzes/Bolzplatzes im Geltungsbereich der Teilaufhebung.



Abbildung 22: Blick von der Straße 'Am Erlengrund' auf die südlich des Grabens gelegene Pferdekoppel im Geltungsbereich der Teilaufhebung.



Abbildung 23: Blick von der letzten Bebauung der ‚Dorfstraße‘ in Richtung Osten. Links im Bild die Wohnbebauung im Geltungsbereich der Teilaufhebung.



Abbildung 24: Zentraler Bereich der südlich im Geltungsbereich der Teilaufhebung verlaufenden ‚Dorfstraße‘. Links im Bild die Wohnbebauung der Teilaufhebung.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Zerbst/Anhalt gehört nach der Demographie-Typisierung der Bertelsmann Stiftung (2020) zum Typ 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“. Charakteristik solcher Kommunen ist vor allem die geringe Kaufkraft der privaten Haushalte, ein hohes Medianalter (zunehmende Alterung), ein hoher Anteil an Einzelhaushalten sowie eine hohe SBG II-Quote (private Haushalte, die Sozialleistungen erhalten). Dies hat zur Folge, dass die Bevölkerungszahlen schrumpfen, das Durchschnittsalter steigt sowie große sozioökonomische Herausforderungen diesen Typ prägen.

Als Handlungsempfehlungen werden, insbesondere bezogen auf den Wohnungsausbau, die Vorhaltung von barrierefreiem Wohnraum für die ältere Bevölkerung, das Angebot einer Vielfalt von unterschiedlichen Wohnungstypen (auch Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommensklassen/Einzelpersonenhaushalte/Integration von Migranten und Geflüchteten) formuliert.

Die tatsächliche Einwohnerzahl in der Stadt Zerbst/Anhalt ist im nachfolgend betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2022 kontinuierlich gesunken, in absoluter Zahl um 754 Personen und prozentual um 5,18 %. Dabei haben sich unterschiedliche Regionen bzw. Ortschaften innerhalb des Stadtgebietes aus den verschiedensten Gründen unterschiedlich entwickelt.

	2010	2015	2020	2021	2022	%
<b>EW Stadt Zerbst</b>	14.564	13.995	13.594	13.513	13.810	<b>-5,2</b>

	2010	2015	2020	2021	2022	%
<b>EW Pulspforde</b>	190	176	163	159	164	<b>-13,7</b>

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt

Der Trend des Bevölkerungsrückgangs ist auch in der Ortschaft Pulspforde erkennbar. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 hat die Einwohneranzahl um 26 Personen abgenommen. Das bedeutet einen prozentualen Verlust von 13,7 %, der somit bedeutend höher als in der Gesamtstadt ausfällt.

Trotz des Bevölkerungsrückgangs ist in der Ortschaft, wie bereits erwähnt, kaum Leerstand vorhanden und auch die vorhandenen Baufelder des östlichen Bauabschnitts der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie Baulücken im zentralen Siedlungsbereich sind beinahe (bis auf zwei mögliche Potenzialflächen) ausgeschöpft.

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt das Ziel, ein vielseitiges und quantitatives Wohnungsangebot vorzuhalten, um so den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und -ansprüchen aktuell und auch künftig gerecht zu werden. Hierzu sollen insbesondere gut angebundene und bereits für solche Nutzung vorgesehene Flächen genutzt werden.

### 3.3 Immissionsschutz

Vom Plangebiet selbst gehen keine beachtlichen Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen aus.

Im Norden an den Geltungsbereich verläuft die Landstraße L121. Der An- und Ablieferungsverkehr des Fleischereigroßbetriebes erfolgt ebenfalls über diese Straße, weshalb von einer Lärmbelastung durch den Verkehr auszugehen ist.

Im Falle der geplanten Wohnbebauung wird weder eine neue bzw. zusätzliche Beeinträchtigung (Existenzeinschränkung) des Fleischereibetriebes durch heranrückende Wohnbebauung noch im Umkehrschluss eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch die schon vorhandene Ansiedlung verursacht. Dies begründet sich folgendermaßen:

Die Genehmigung und der Betrieb des Gewerbebetriebes setzen die Einhaltung eines Mindestabstands zu bestehender Wohnbebauung voraus. Da im östlichen Geltungsbereich an der ‚Dorfstraße‘ aktuell weitere Wohngebäude errichtet werden, wird davon ausgegangen, dass auch die Umsetzung des Baugebietes im Westen mit keinen Einschränkungen einhergehen wird.

### 3.4 Denkmalschutz/Archäologie

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind zum derzeitigen Planungsstand keine Baudenkmale bekannt.

Gem. § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA).

### 3.5 Altlasten/Bodenschutz

Es ist derzeit nicht bekannt, ob für den Geltungsbereich ein Altlastenverdacht vorliegt.

### 3.6 Kampfmittel

Es ist derzeit nicht bekannt, ob für den Geltungsbereich eine Belastung mit Kampfmitteln vorliegt.

Vorsorglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten also bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld über den Sachverhalt zu informieren.

### 3.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt über die vorhandene Straße ‚Hainichte Wiesen‘ sowie über die Straße ‚Am Erlengrund‘, die mit der ‚Dorfstraße‘ verbunden ist. Die innere Erschließung des noch nicht umgesetzten Bereiches im Westen des Plangebietes erfolgt über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die eine Verlängerung der Straßen ‚Am Erlengrund‘ und ‚Hainichte Wiesen‘ sowie deren Verbindung darstellt.

Die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist weiterhin und dauerhaft über die Straße ‚Dorfstraße‘ gesichert.

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** wird in Pulspforde durch die Heidewasser GmbH als kommunaler Dienstleister für Zerbst gewährleistet.

Die **Löschwasserversorgung** entsprechend dem BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BRSCHG) ist Angelegenheit der Kommune. Die für den Grundschutz erforderliche Menge an Löschwasser ist gem. § 2 Abs. 3 Pkt. 1 BRSCHG durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVWG – Arbeitsblatt W 405 (2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in allgemeinen Wohngebieten eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bis 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Um-

kreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch die Heidewasser GmbH.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Abfallentsorgung der neu entstehenden Wohngrundstücke innerhalb des Plangebietes ist gewährleistet, da die Befahrbarkeit des neuen Wohngebietes für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 10 m möglich ist.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die E.ON Energie Deutschland GmbH als Grundversorger. Die neuen Wohnbaugrundstücke können an vorhandene Leitungen angebunden werden.

### **3.9 Baugrund und Regenentwässerung**

Die Entsorgung des Regenwassers auf den neuen Baugrundstücken im westlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der auf dem Grundstück verbleibenden unversiegelten Flächen verbleibt ausreichend Platz für die Versickerung.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Der nordöstliche Bereich der vorliegenden Planung wurde überwiegend umgesetzt und die Festsetzungen an den aktuellen Bestand angepasst bzw. planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auch weiterhin, für den Bereich der 1. Änderung die Entstehung einer Einfamilienhaussiedlung.

Da die Bebauung im 1. Bauabschnitt bereits von den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes abweicht und mittels „Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes“ beantragt wurden, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ebenfalls eine Anpassung einzelner Festsetzungen in diesem Abschnitt vorgenommen.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BAUGB i. V. m § 85 Abs. 3 BAUO LSA über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, wie z. B. Dachform und -neigung wird abgesehen. Die im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Regelungen sind in der Zwischenzeit nicht mehr rechtswirksam. Einheitliche Gestaltungsregeln für das gesamte Baugebiet sind somit weder aus dem Bestand heraus abzuleiten, noch sind sie isoliert für den nun vorliegenden zweiten Bauabschnitt zu begründen.

Der festgesetzte Geh- und Radweg, welcher von der Straße ‚Hainichte Wiesen‘ in nördlicher Richtung verläuft und auf den Geh- und Radweg entlang der L121 mündet, wird überplant. Sollte eine Radwegeverbindung von Pulspforde nach Zerbst/Anhalt entlang der L121 geplant sein, ist dieser auch über das östlich festgesetzte Verbindungstück, welches an die Straße ‚Am Erlengrund‘ anbindet, zu erreichen. Die ehemals festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten, welche nach Westen abbiegt und in das Nachbargrundstück führt, wird ebenfalls herausgenommen, da hier keine Erweiterung der Wohnbaufläche mehr geplant ist. An der Geltungsbereichsgrenze wird in diesem Zuge die Anpflanzungsfläche geschlossen.

Der separat dargestellte Teilbereich im Süden des Bebauungsplans Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ wird aufgehoben.

Festsetzung:

Rechtliche Wirkung der 1. Änderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ treten innerhalb des Änderungsbereiches die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, in Kraft gesetzt durch Bekanntmachung vom 20.06.1994, außer Kraft.

Festsetzung:

Rechtliche Wirkung der Teilaufhebung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung treten mit Inkraftsetzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“, in Kraft gesetzt durch Bekanntmachung vom 20.06.1994, außer Kraft.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BAUNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sollen Einfamilienhäuser entstehen. Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO.

Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ansonsten aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BAUNVO sind nicht zulässig.

**Begründung:**

Der Ausschluss der in der Festsetzung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus Gründen der vorhandenen Siedlungsstruktur bzw. Funktion dieser Ortschaft, insbesondere unter dem Aspekt der ‚Zentralörtlichen Funktionen‘ (LEP LSA 2010, ST DASEINSVORSORGE A-B-W). Das Umfeld ist geprägt durch einen Dorf- und Mischgebietscharakter. Östlich der Dorfstraße befindet sich ein Fleischereigroßbetrieb mit Logistikzentrum. Im Norden verläuft die L121. Um weitere gewerbliche Immissionen zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BAUNVO (Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Diese sind der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Pulpforde bzw. der Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum vorbehalten.

**Festsetzung:**

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**Begründung:**

Wie bereits oben erwähnt, wird durch diese Festsetzung der angestrebte Gebietscharakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Darüber hinaus kommt dieser Festsetzung eine nachbarschützende Wirkung zu, insbesondere für die geplante und angrenzend bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters als Einfamilienhausgebiet wird deshalb festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig sind.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan nach § 16 BAUNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

**4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 18 BAUNVO)

**Festsetzung:**

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BAUNVO)

Als maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) wird 8,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der inneren Erschließungsstraße vor der jeweiligen Grundstücksmittelpunkt festgesetzt.

**Begründung:**

Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine eindeutige Begrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, und es werden dadurch die Interessen der benachbarten Wohnnutzungen sowie die bereits umgesetzten Wohnnutzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches geschützt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die mittlere Höhe der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Grundstücksmittle angegeben. Der obere Bezugspunkt ist bei einem Haus mit Dachfläche die Firsthöhe (FH) (und bei einem Flach- bzw. Pultdach die Oberkante (OK) des Gebäudes).

#### 4.2.2 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. §§ 17, 19 BAUNVO)

Festsetzung:

Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Begründung:

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BAUNVO der zulässigen Obergrenze und wird entsprechend der Zielsetzung zur Verdichtung des Siedlungsbereiches und dem gestiegenen Wohnstandard gewählt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BAUNVO zu beachten, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BAUNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BAUNVO um 50 v.H. überschritten werden. Da im Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden, erhöht sich in diesem Sinne ein Versiegelungsgrad von 40 % auf bis zu 60 % der Grundstücksfläche.

#### 4.2.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 20 BAUNVO)

Festsetzung:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BAUNVO)

Es werden 2 Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Damit soll die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Einfamilienhausbebauung homogen fortgesetzt und die im östlichen Geltungsbereich vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird für die Architektur der Wohnhäuser ein großer gestalterischer Spielraum eingeräumt. Es können damit Einfamilienhäuser mit Satteldach errichtet werden, wobei das Dach zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Es ist aber auch die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Flach- bzw. Pultdach möglich. Auch der bereits umgesetzte östliche Teil des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wissen“ weist bereits eine gemischte Bebauung auf.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich. Durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist das mögliche Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **4.3.1 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 22 BAUNVO)

Die Bauweise wird als 'offen' festgesetzt, d. h., dass sich die entsprechenden Grenzabstände aus der Bauordnung ergeben.

##### Festsetzung:

###### Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

##### Begründung:

Die offene Bauweise wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 „Hainichte Wiesen“ festgesetzt. An dieser aufgelockerten Bebauung soll auch weiterhin festgehalten werden. Ergänzend werden zur Umsetzung dieser Zielstellung der Gebäudetyp, hier Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt. Hierdurch sind variable Bauformen und eine individuelle Anordnung der Gebäude möglich.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 23 BAUNVO)

##### Festsetzung:

###### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Generell können im Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BAUNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Es gilt folgende Ausnahme:

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich sind als Nebenanlagen ausschließlich Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Einfriedungen zulässig.

##### Begründung:

Auf den Baugrundstücken des noch nicht umgesetzten westlichen Bereiches der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) mit Hilfe von Baugrenzen neu definiert. Die konkrete Ausdehnung der Baufelder ist der Planzeichnung und der dort enthaltenen Bemaßung zu entnehmen.

Innerhalb dieser Baufelder ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig.

Die Steuerung zur Einhaltung eines Mindestabstandes der Bebauung zum Straßenraum erfolgt durch ein Abrücken der Baufelder vom Straßenraum nach "hinten" in einer Tiefe von mindestens 3,0 m bzw. 5,0 m entlang der „Haupt“-Erschließungsstraßen ‚Hainichte Wiesen‘ und ‚Am Erlengrund‘. Entlang der kleinen Stichstraßen sowie entlang des Fuß- und Radweges ist ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,0 m mittels Baugrenze festgesetzt. Im Norden des Plangebiets wird der Abstand zum Fuß- und Radweg und somit zur Landesstraße vergrößert.



Um zu gewährleisten, dass die Vorgartenzonen von größeren Nebenanlagen und Garagen freigehalten werden, wird textlich festgesetzt, dass nur die benannten Nebenanlagen zulässig sind.

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und dem bereits realisierten Bauabschnitt des östlichen Baugebietes.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BAUNVO ist im gesamten Baugebiet zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Baubereich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wird ebenfalls nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Für eine anderslautende Regelung wird kein Erfordernis gesehen.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)

Die Baugrundstücke werden über die nach Westen zu erweiternden Straßen ‚Am Erlengrund‘ und ‚Hainichte Wiesen‘ sowie deren Verbindungsstraße erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz (L121) angebunden.

Der im Ursprungs-Bebauungsplan von der Straße ‚Hainichte Wiesen‘ in nördlicher Richtung verlaufende Geh- und Radweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, wird nicht mehr festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg im Norden des Geltungsbereiches entlang der L121 soll erhalten bleiben und so eine Wegeverbindung nach Zerbst/Anhalt ermöglichen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten, welche nach Westen abbiegt und in das Nachbargrundstück führt, wird ebenfalls herausgenommen, da hier keine Erweiterung verfolgt werden soll.

Die im Süden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wurde an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

#### **4.5 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BAUGB)

Im Norden und Süden des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Die nördliche Grünfläche dient der landschaftlichen Eingrünung und liegt zwischen dem Baugebiet und der Landesstraße. Hier soll eine Baum-Strauchhecke gepflanzt werden, die eine gestalterische Aufwertung des Baugebietes darstellt und gleichzeitig die Einsehbarkeit der Baugrundstücke von der Straße verhindert. Als Zweckbestimmung für die Grünfläche wird eine Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB festgesetzt, da die mit der Realisierung der Bauvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in erster Linie an dieser Stelle ausgeglichen werden sollen.

Im Süden des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässer-schonstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB festgesetzt. Diese Grünfläche befindet sich entlang des als Wasserfläche festgesetzten Grabens.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist in dem allgemeinen Baugebiet eine Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB festgesetzt. Auf diesen Flächen ist vorgesehen, dass die Anwohner

dieser Grundstücke entsprechende Anpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes auf ihren Grundstücken als Ausgleichsmaßnahmen pflanzen müssen.

Mit diesen geplanten Maßnahmen ist das Baugebiet in die freie Landschaft eingebunden, von der Landesstraße abgegrenzt und die Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zum vorhandenen Gewässer (Graben).

Die genaue Bilanzierung der Eingriffe und Festlegung bzw. Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, der im weiteren Verlauf der Planung erstellt wird.

## 5. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in ha
<b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2</b>		<b>3,72</b>
Allgemeines Wohngebiet		2,71
davon: Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	0,05	
Straßenverkehrsflächen		0,51
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,10
davon Zweckbestimmung: Geh-/Radweg	0,09	
davon Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	0,01	
Private Grünflächen		0,33
davon: Zweckbestimmung Ausgleichsfläche	0,26	
davon: Zweckbestimmung Gewässerschonstreifen	0,07	
Wasserflächen hier Graben		0,07
<b>Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2</b>		<b>3,59</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>7,31</b>

## 6. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am .....2024 die Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "HAINICHTE WIESEN" gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Unterlagen können auf der Homepage der Stadt Zerbst/Anhalt unter

<https://www.stadt-zerbst.de/de/sonstige-bekanntmachungen.html>  
(Startseite Zerbst/Anhalt → Stadt + Bürger → Stadtverwaltung → Öffentlichkeitsbeteiligung →)

eingesehen werden.

Außerdem können die Unterlagen im Bau- und Liegenschaftsamt der Stadt Zerbst/Anhalt, Zimmer 2.05, Verwaltungsgebäude Breite Straße 86 a in 39261 Zerbst/Anhalt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

## 7. Quellen und Literaturverzeichnis

1. ERGÄNZUNG TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ANHALT (2004), erarbeitet durch Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt - Bau- und Ordnungsdezernat, Zerbst/Anhalt.
- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT – BAUO LSA, i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).
- BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „HAINICHTE WIESEN“ -TEILAUFBEBUNG DER STADT ZERBST/ANHALT (2010), erarbeitet durch das Architekturbüro Brenner, Pulspforde, nicht genehmigt.
- BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZ LAND SACHSEN-ANHALT – BODSCHAG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHT DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel.
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – BRSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108).
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG – BBODSCHV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BIMSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I 2024 S. 225).
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, 98. Auflage, C.H. Beck.

- FICKERT, HANS, CARL/FIESELER, HERBERT (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer.
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT – LENTWG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23).
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – NATSCHG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).
- RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT - BITTERFELD - WITTENBERG 2018 mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Genehmigungsfassung, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt am 21.12.2018, in Kraft seit 26.4.2019.
- REP - SACHLICHER TEILPLAN "DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG" vom 27. März 2014, genehmigt 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014.
- SCHWIER, VOLKER PROF. DR.-ING (2002): HANDBUCH DER BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN, Verlag C.H. Beck, München.
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS – PLANZV 90, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT – WG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).
- WASSERHAUSHALTGESETZ – WHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).