



Bauleitplanung der Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr. 8a

„Weizenberge“

1. Abschnitt

Satzung (01/2001)

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25-21102-AZE 51067/8a-1.A
Dessau, den 20.07.01
 Regierungspräsidium Dessau Im Auftrage

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad Adenauer Straße 16
35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

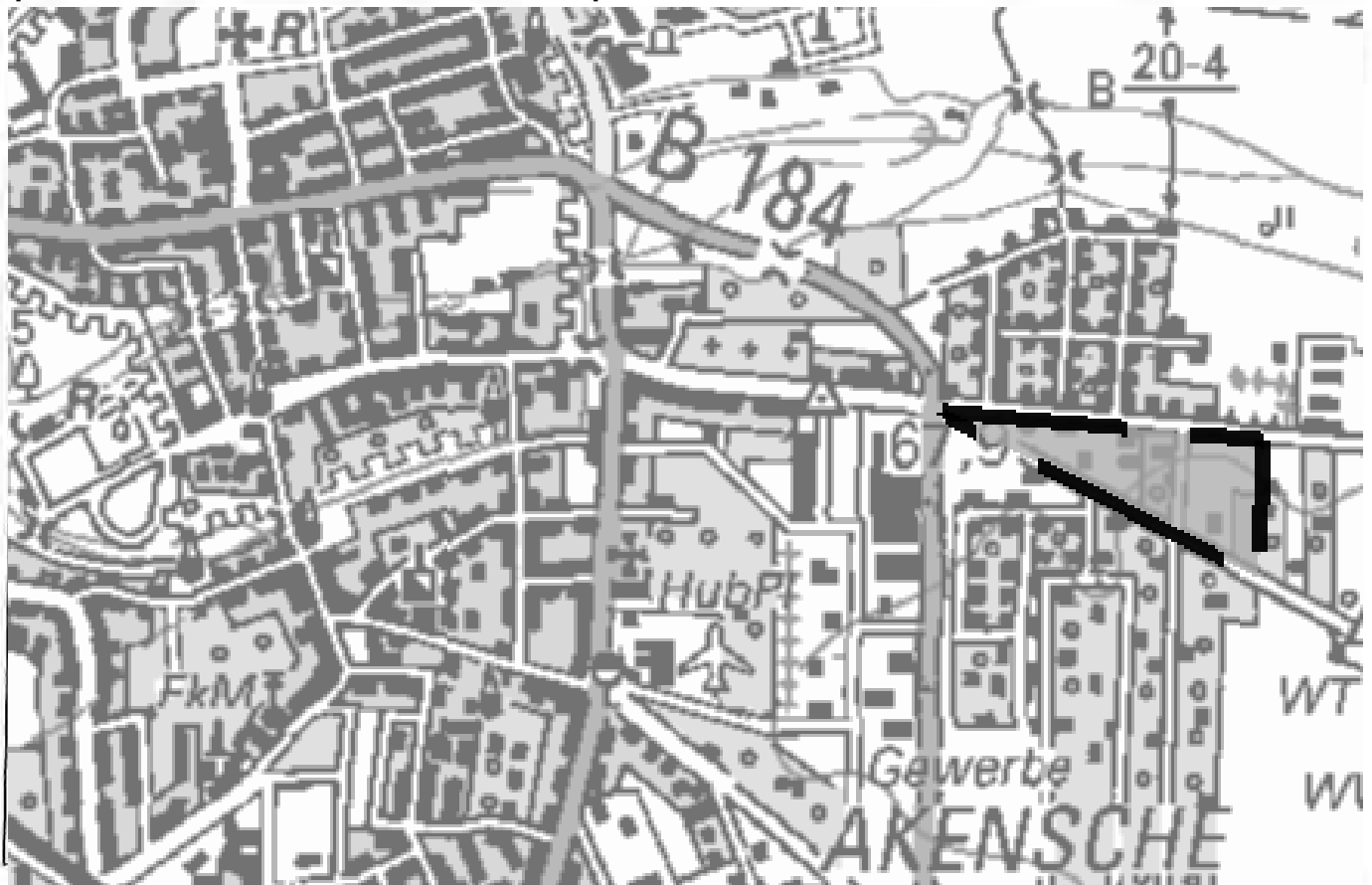
Inhalt

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Lage und Größe
 - 1.2 Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.3 Standortalternativen
2. Inhalt und Festsetzungen
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Landschaftspflege
5. Flächenbilanz
6. Wasserwirtschaft, Altlasten
7. Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege, Baugrund
8. Kosten
9. Sonstige Hinweise

Anlage/Landschaftsplan

Übersichtskarte

[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, TOP 50, A18-223-2009-7]



1. Vorbemerkungen (vorauslaufende Planungen)

Raumordnung und Landesentwicklung

Die Stadt Zerbst ist gegenwärtig als Mittelzentrum eingestuft. Um einer rückläufigen Einwohnerzahl entgegen zu wirken und die Funktion des Mittelzentrums zu stärken, wird ausreichend Bauland neu ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist parallel zum Bebauungsplan offengelegt worden (7. Offenlage, Beschluss vom 29.03.2000). Aufgrund einer verstärkten Nachfrage nach Bauplätzen und zur Stärkung der Funktion Zerbst als Kreisstadt, werden in der Stadt Zerbst weitere Flächen für Siedlungserweiterungen ausgewiesen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a steht der östliche Geltungsbereich vor der Umsetzung der Planung, hier gibt es entsprechende Investoren und konkrete Umsetzungspläne.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird analog des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weizenberge" der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Varianten / Vorgaben Bebauungsplan

Im Vorfeld zum Bebauungsplan sind verschiedene städtebauliche Konzepte für den Gesamtbereich "Weizenberge" erstellt und in den städtischen Gremien diskutiert worden. Der 1. Abschnitt ist aus dem Bebauungsplan Weizenberge entwickelt und das Planungskonzept übernommen worden. Durch den Bebauungsplan Nr. 8a wird ein Abschnitt des bisherigen Bebauungsplanes planerisch erfaßt und geringfügiger Detailänderungen vorgenommen.

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Zerbst und ist ca. 3,4ha groß. Neben bestehenden Wohngebäuden im westlichen Geltungsbereich sind weitere einzelne Wohnhäuser südlich des Sportplatzes an der Marcellstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den Teilbereich Weizenberge zu erzielen. Die Fläche des Plangebietes ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 70m ü.NN. Die Nutzung der Flächen beschränkt sich überwiegend auf Acker- und Grünlandnutzung, Baugrundstücke sowie privaten Kleingartenflächen, Grabeland und Obstbaumwiesen.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, dringend benötigtes Bauland bauplanungsrechtlich vorzubereiten, um der starken Nachfrage der Bevölkerung nach baureifen Grundstücken gerecht zu werden. Aufgrund konkreter Anfragen von Investoren sollen Teilbereiche kurzfristig umgesetzt und für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Zerbst versucht mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 8a "Weizenberge" den vorläufigen Bedarf an Wohnraum zu decken. Da die Umsetzung der Gesamtplanung "Weizenberge" aufgrund der Größe mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen verbunden ist, wird der östliche Abschnitt über einen weiteren Bebauungsplan (Nr. 8a) bedarfsgerecht entwickelt. Gleichzeitig erfolgt die Umlegung für den unerschlossenen Bereich des Geltungsbereiches gemäß § 45 ff BauGB (siehe auch Kapitel 9).

Die heutige Nutzung der Flächen soll überplant und auf Ebene des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden. Die künftige Flächenaufteilung ist das Ergebnis einer städtebaulichen Voruntersuchung aus dem Jahre 1993. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich auf- einander abgestimmte Nutzungsabfolge zu erreichen, die in den nächsten Jahren eine sukzessive Ausweisung einzelner Baugebiete ermöglicht.

In das städtebauliche Gesamtkonzept integriert sind die zahlreichen Grünflächen mit den Nutzungsformen Kleingarten und Obstbaumwiesen, die in regelmäßiger Abwechslung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen den heutigen Charakter des Plangebietes prägen. Da diese Flächen neben dem Freizeit- und Erholungswert auch ökologische und kleinklimatische Auswirkungen auf die umliegenden Flächen besitzen, wurde der heutige Bestand weitestgehend in die Planung integriert. Somit wird neben den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet sowie Biotope gesichert.

Neben der deutlichen Steigerung der Wohnqualität stellt die Bestandssicherung auch eine Eingriffsminimierung in den Naturhaushalt sowie in das Landschaftsbild dar. Neben der Sicherung bestehender Biotopstrukturen werden neue Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Planung aufgenommen. Ergänzt werden diese Flächen durch öffentliche Grünflächen, Baum- und Strauchanpflanzungen im Bereich der Wohnbauflächen sowie privater Grünflächen Zweckbestimmung Kleingarten.

Die städtebauliche Neuordnung ist von Westen nach Osten wie folgt geplant:

- Die westlichen Bereiche sind als Allg. Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen, da die ursprünglich kleingewerbliche Nutzung in diesem Bereich zurückgedrängt wurde und mittlerweile durch Wohnnutzung geprägt wird.
- Nach Osten hin angrenzend ist ebenfalls eine Wohnbaunutzung (WA 2) geplant. Die Wohnbauflächen mit verschiedenen Verdichtungsbereichen (Einzel- und Doppelhäuser) werden durch die bestehenden Kleingartenflächen ergänzt.

Im Bereich der Baufenster sind die Gebäude und Grundrisse so auszurichten, daß die Wohn- und Kinderzimmer eine ausreichende Besonnung erfahren. Ein optimale Südexponierung der Gebäudekörper ist auf den überwiegenden Teil der Grundstücke möglich und städtebaulich gewollt.

1.3 Standortalternativen

Auf eine umfangreiche Alternativendiskussion wird auf Ebene des Bebauungsplanes verzichtet, da die Siedlungserweiterungsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind.

2. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind: 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

- Ausweisung von Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage und Kleingarten, um den Innerortsbereich zu durchgrünen und Flächen für die lokale kleinräumige Erholung zu schaffen.

- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (1) und der Bauweise (offene Bauweise) um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und die Höhenentwicklung von Baumas- sen auf exportierten Standorten (künftiger Ortsrand) zu verhindern.

- Festsetzung von Baugrenzen, die sich u.a. an bestehenden Gebäuden und Leitungstrassen orientieren und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zulassen. Somit ist zum einen sonnenoptimiertes und flächensparendes Bauen möglich.

- Festsetzung einer Dachneigung von 25°-45° in den Allgemeinen Wohngebieten, um die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten und um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

- Festsetzung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, um die baulichen Anlagen auf bestimmte Bereiche der Baugrundstücke zu konzentrieren bzw. um den Straßenraum von parkierenden Fahrzeugen zu entlasten.

- Erschließung der Baugrundstücke über bestehende und geplante Straßen, die sich primär nach dem schon vorhandenen Feldwege- und angrenzenden Verkehrsnetz im Geltungs- bereich orientiert.

- Festsetzung von einer Mindestbegrünung von Verkehrsflächen, um den Straßenraum aus Gründen der Wohnqualität sowie der Verkehrssicherheit (visuelle Sichtbarrieren zur Herabset- zung der Geschwindigkeit) zu gestalten.

- Festsetzung vorhandener Bäume und Sträucher außerhalb der Baugrenze, um bestehende Strukturen zu sichern und somit den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

- Festsetzung zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträu- chern gemäß § 9(1)25 BauGB, um den besiedelten Bereich aus ökologischer und landschafts- ästhetischer Sicht positiv zu gestalten und gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren.

- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt durch eine deutliche ökologische Aufwertung von anderen Flächen auszugleichen und um ökologisch wertvolle Biotopstrukturen zu schützen und zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt, die Umsetzung der Maßnahmen über einen

städtebaulichen Vertrag geregelt. Aus diesen Gründen erfolgt keine Festsetzung oder Darstellung in der Plankarte.

- Festsetzung von Maßnahmen wie die durchlässige Befestigung von Stellplätzen und die Begrünung von Nebenanlagen mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.
- Gestalterische Festsetzungen bei der Errichtung von Einfriedungen, um zwischen den Grundstücken eine Freiraum- und somit Wohnqualität zu erzielen, die durch hohe Einfriedungen stark eingeschränkt werden würde.
- Festsetzungen zur Eingrünung der Außenwände von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sowie Angaben über die Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen, um die Durchgrünung auf den Baugrundstücken im Plangebiet zu sichern.
- Festsetzungen zur Eingrünung von Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind aus dem Landschaftsplan entwickelt und in den Bebauungsplan integriert worden.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Diskussion zur städtebaulichen Voruntersuchung stellte die Erschließung und ein künftiges Verkehrskonzept für den gesamten Bereich das zentrale Problem dar. Ziel der geplanten Erschließung ist es daher,

- Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung beim Bau neuer Erschließungsstraßen durch die Nutzung vorhandener und schon teilweise versiegelter Straßen und Feldwege,
- Bau von verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Bereich der Wohnbebauung,
- die Vermeidung von zusätzlichem Durchgangsverkehr in den Wohnstraßen durch Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche,
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit durch visuelle Barrieren durch entsprechende Anpflanzungen,
- Einrichtung von Stellplätzen im Straßenraum.

Die gesamte Erschließung erfolgt über die beiden Kreisstraßen nach Bone (Marcellstraße) und Luso (Weizenberge). Die Anbindungen an die Kreisstraße sind so auszuführen, daß kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraßen geführt wird. Die in der Plankarte dargestellten Einmündungsbereiche der Erschließungsstraße auf die Kreisstraßen sind zwischen der Stadt, dem Landkreis und dem Investor abgestimmt und lassen ausreichend Raum für die erforderlichen Schleppkurven im unmittelbaren Knotenpunkt. Die Erschließungsstraße im Baugebiet verläuft in Nord-Südrichtung, so daß sich das künftige Verkehrsaufkommen in Richtung Stadtkern gleichmäßig auf die zwei Kreisstraßen verteilen kann.

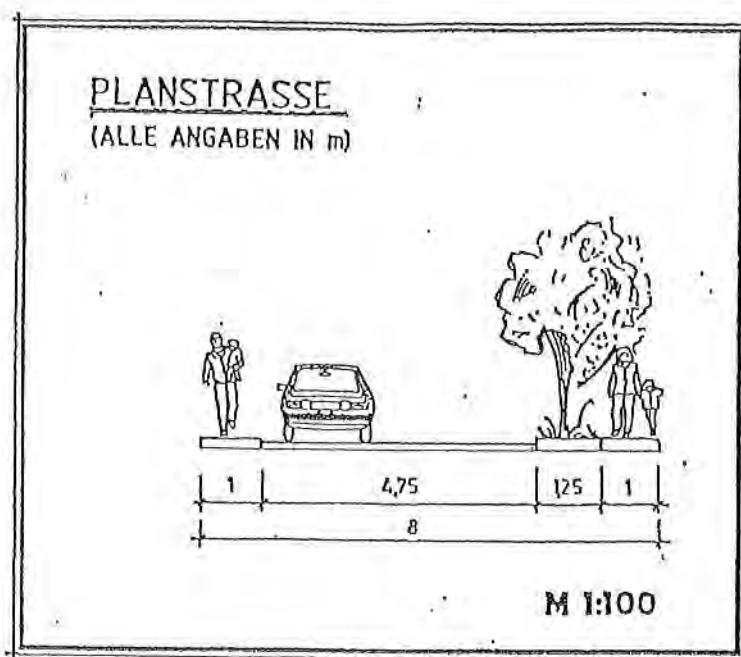
Die Nord-Südausrichtung ist aufgrund des bestehenden Feldwegenetzes, des flächenschonenden Umganges mit Grund und Boden sowie der späteren Aufteilung der Baugrundstücke ge-

wählt worden. Um weitere Teilbereiche zu erschließen, ist die Planung einer Wendeanlage mit aufgenommen worden.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien und abschnittsweise eine nähere Zweckbestimmung wie z.B. verkehrsberuhigter Bereich angegeben, da die eigentliche Straßenraumgestaltung erst auf Ebene der Erschließungs- und Ausbauplanung erfolgt. Die folgenden Empfehlungen sind mit der Stadt abgestimmt und müssen daher als Vorschlag einer künftigen Gestaltung der Planstraßen verstanden werden.

Planstraße mit 8m Breite:

Der Straßenraum ist mit einer Gesamtbreite von 8m geplant und dient primär dem Anliegerverkehr. Der Verkehrsraum soll wie folgt aufgeteilt werden:



Die 4,75m breite Fahrbahn wird beiderseits durch einen 1m breiten Fußgängerweg begrenzt, wobei hier auf einer Straßenseite eine räumliche Trennung durch einen 1,25m breiten Pflanzstreifen vorgenommen werden soll. Da der Bereich als verkehrsberuhigte Zone geplant ist (Tempo 30), reicht die vorgegebene Straßenbreite für den Begegnungsfall Lkw/Pkw aus. Als weitere Maßnahme, die Nutzungs- und Wohnqualität verbessern könnte, kommt vor allem die Anlage offener Vorgartenbereiche zur besseren Einbindung der Verkehrsflächen in den Straßenraum in Betracht. Eine visuelle Gliederung des Straßenraumes wird durch Baumanpflanzungen (je 15m) entlang der Planstraßen vorgenommen.

Im östlichen Geltungsbereich verläuft neben der Erschließungsstraße noch ein zusätzlicher Fußgängerweg, der bereits vorhanden ist und eine fußläufige Verbindung zu den Kleingartenflächen darstellt.

Verkehrsberuhigter Bereich und Spielstraßen

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen und Spielstraßen soll nur eine optische Trennung der Fahrbahn- und Fußgängerbereiche vorgenommen werden. Von daher liegt die Breite der Straßenbegrenzungslinien zwischen 5 und 7m. Als gestalterisches Element sollten versetzt Pflanzinseln mit Baumanpflanzungen eingeplant werden. Als weitere Maßnahme, die die Wohnqualität verbessern könnte, kommt vor allem die Anlage offener Vorgartenbereiche zur besseren Einbindung der Verkehrsflächen in den Straßenraum in Betracht. Diese Maßnahmen verleihen dem Straßenraum den Charakter einer Wohnstraße und steigern somit deutlich die Wohnumfeld- und Freiraumqualität.

Beispiel für die künftige Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche:



Für den Bereich der Wohngebietes 2 ist eine Wendeanlagen geplant (Empfehlung der EAE 85):

2. Wendeschleife für Lastkraftwagen bis 10,0m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0t, Wendeanlagentyp 6)

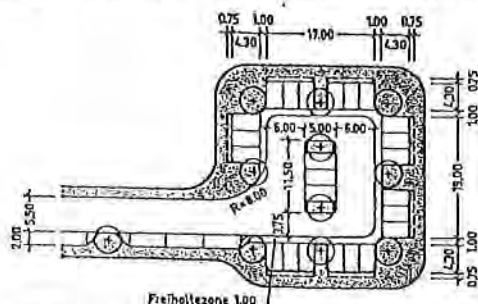


Bild 34: Wendeschleife für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge
(3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) (Wendeanlagentyp 6)

Beim Neubau von Straßen sollten die Planungen so gestaltet werden, daß die einschlägigen Immissionswerte bzw. Grenzwerte für Lärm gemäß DIN 18005 und TA-Lärm eingehalten werden.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad-/und Fußweg werden primär im Bereich der Grünanlagen eingerichtet. Darüber hinaus verbinden Fuß- und Radwege die Grünflächen bzw. die angrenzenden Wohngebiete. Geplant ist eine wasserdurchlässige Befestigung, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Trinkwasserversorgung mit ausreichendem qualitätsgerechtem Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist beim heutigen Bestand gewährleistet. Für die künftigen Erweiterungen werden derzeit entsprechende Planungen bei der Stadt Zerbst eingeleitet.

Für den Bereich Marcellstraße ist der Löschwassergrundsatz gewährleistet (HAWLE – Freistromunterflurhydrant). Die Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer ist erfolgt.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom

Im Bereich der vorhandenen Straßen und Wege befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Anlagen ausgeschlossen werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 84 der Deutschen Telekom AG, Alt Dellnau 4, 06842 Dessau, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Sollten Änderungen an den bestehenden Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten. Die Höhe der zu erstattenden Kosten wird Ihnen die zuständige Niederlassung mitteilen, sobald sie aufgrund detaillierter Ausbaupläne dazu in der Lage ist (Kostenübernahmevereinbarung).

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Versorgung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der NL 1 Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Abfallwirtschaft

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998 (GVBl. LSA Nr. 1111998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluß- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung. Für alle beim Bau anfallenden Abfälle besteht der Anschluß- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz zu verbringen.

Die Ablagerung der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf einer dafür zugelassenen Deponie des LK Anhalt-Zerbst zulässig.

EVM

Die EVM ist für die Planung, Realisierung und Finanzierung der für die Stromversorgung notwendigen Maßnahmen zuständig und weist auf folgende Informationen, die für die Planung notwendig sind, hin:

- ein bestätigter Bebauungsplan im M 1:500 mit den eingezeichneten Hausanschlußpunkten der einzelnen Wohngebäude;

- den terminlichen Ablauf, wie Baubeginn, Bauabschnitte;
- der elektrischen Leistungsbedarf,
- Angaben zu den Trägern der Anschlußkosten- und der Baukostenzuschüsse.

EMS

Bei den Leitungsplanungen sind Trassen für Gasleitungen vorzusehen.

Hygieneinstitut Sachsen-Anhalt

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften W345, DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" zu achten und es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Bauordnungsamt

Bei der Planung für die baulichen Anlagen sind der § 4 (Bebauung von Grundstücken), der § 5 (Zugänge und Zufahrten) und der § 6 (Abstandsflächen) des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S 723) einzuhalten.

Auf Vorschriften des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes, insbesondere auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr (§ 5 BauO LSA) und die Absicherung des ausreichenden Löschwasserbedarfs (§ 43 BauO LSA), wird besonders verwiesen.

RP Dessau

Nach erfolgter Abstufung der K 1259 zur Gemeindestraße wird sich die jetzige Kreisstraße in der Straßenbaulastträgerschaft der Stadt Zerbst befinden.

WBW mbH

Die Erschließungen sind durch die Investoren vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Es sind Erschließungsverträge zwischen den Investoren und der WBW mbH vor Baubeginn abzuschließen, da sie die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch unsere Gesellschaft ist.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindungspunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung der Einbindung usw. mit der WBW, abzustimmen.

Abwasserverband Zerbst

Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes in diesem Gebiet sind durch den vorhandenen Kanalbestand vollständig durch den Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungsunterlagen für die Abwasserentsorgung sind vor Baubeginn den Abwasserzweckverband Zerbst zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

RP Dessau – Verkehrsplanung

Die Anbindung des B-Plangebietes an die Kreisstraßen K 1259 und K 1260 ist mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst als Träger der Straßenbaulast dieser Kreisstraßen abzustimmen.

Stromversorgung Zerbst

Für die Planung der Stromversorgung sind folgende Informationen rechtzeitig zu übergeben:

- ein bestätigter Bebauungsplan mit den eingezeichneten Hausanschlusspunkten
- den terminlichen Ablauf
- der elektrische Leistungsbedarf
- die Angaben zu den Trägern der Anschlusskosten- und der Baukostenzuschüsse

Zum Satzungsbeschuß ist die Trinkwasserleitung DN 200 der Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Gleichzeitig sind die bestehenden Geh- Fahr- und Leitungsrechte übernommen worden. Die Baugrenze musste entsprechend zurückgenommen werden.

11/01

4. Landschaftspflege

Nutzung

Neben den bereits bebauten Flächen im Plangebiet (ca. 1,29 ha) werden die Teilbereiche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung während der Bestandsaufnahme im April 1993 teilte sich wie folgt auf:

- bebaute Fläche	1,29	ha
- Acker	1,03	ha
- Kleingärten, Grabeld.	0,52	ha
- Sonstige Flächen	0,56	ha
 - Gesamt	 3,4	 ha

Die Verteilung der einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich ist der Karte im Landschaftsplan zu entnehmen.

Auf den Ackerrandstreifen sowie den Ackerbrachen ist eine artenarme Ackerwildkrautflora zu finden. Grund dafür ist die momentane bzw. frühere intensive ackerbauliche Bewirtschaftung. Die Obstbaumwiesen werden mäßig intensiv bewirtschaftet, so daß sich auch auf diesen Flächen keine wertvollen Pflanzen bzw. Gesellschaften befinden.

Vor allem im Bereich der Kleingärten gilt es die zahlreichen Obstbäume, Laubbäume und -sträucher sowie die kleinflächigen Biotopstrukturen zu erhalten zu schützen, wobei die heutige Funktion der Kleingärten wie Erholungswert, Freizeit und der Anbau von Produkten zur Selbstversorgung beibehalten werden muß. Neben dieser speziellen Funktion haben die Flächen mit der Zweckbestimmung Kleingarten eine bedeutende lokalklimatische Funktion sowie die Steigerung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes.

In Teilbereichen sind auf den Baugrundstücken die Gehölze (Bäume und Sträucher) außerhalb der Baugrenze zum Erhalt festgesetzt bzw. zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen, um den Eingriff nochmals zu minimieren.

Bewertung

Aufgrund der Bestandserhebung und den Aussagen des Landschaftsplanes ist eine Bebauung der geplanten Baugrundstücke aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar, zumal die wenigen wertvolleren Biotopstrukturen erhalten bleiben. Biotope, die nach § 20c(1) BNatSchG oder § 30(1) NatSchGLSA geschützt sind, kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Streuobstbäume befinden sich überwiegend innerhalb der als Kleingarten ausgewiesenen Grünfläche oder auf den bestehenden Baugrundstücken.

Neben dem Erhalt verschiedener Biotopstrukturen sind eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen in die Planung aufgenommen, die den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und ausgleichen.

Eine genaue Eingriffsbewertung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt aus landschaftspflegerischer Sicht im Landschaftsplan.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft und den Verlust an pot. Lebensraum gemäß §§ 8a BNatSchG und NatSchG LSA in Verbindung mit § 1a BauGB zu kompensieren, wird die Stadt Zerbst Maßnahmen auf zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen durchführen. Der Umfang und die Umsetzung der Maßnahmen ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse (Eigentümer ist die Stadt) und einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis geregelt, der den Verfahrensordnern des Bebauungsplanes beigelegt wird.

Die Größe und geplanten Maßnahmen auf der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche ist im Anhang i.V.m der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher beschrieben.

5. Flächenbilanz

Für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich wurde eine Flächenbilanz erstellt. (Plani-metriert auf der Kartengrundlage im Maßstab 1:1000)

Gesamtfläche			
Art der Nutzung	GRZ	Fläche	max. mögliche Versiegelung
Wohngebiete		(2,737)	(0,919)
WA 1 (Bestand)	0,4	1,205	0,00
WA 2	0,4	1,532	0,919
Erschließungsstraße Planung		0,172	0,155
Erschließungsstraße Bestand		0,225	0,00
Rad-/Fußweg		0,02	0,00
Versorgungsfläche		0,01	0,00
Grünflächen		(0,245)	
- Kleingärten		0,205	
- Parkanlage		0,04	
Gesamt		3,4	1,074 (Neuversiegelung)

Die max. Neuversiegelung in den Baugebieten bezieht sich auf die Grundflächenzahl zuzüglich 50% für Nebenanlagen. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 mit einer Gesamtfläche von 1,532ha ist eine maximale Versiegelung von 0,919ha möglich. Der reale Wert dürfte aber deutlich niedriger sein, zumal verschiedene eingriffsminimierende Maßnahmen einen größeren Versiegelungsgrad verhindern. Im Bereich des Allg. Wohngebietes 1 (1,205ha) ist der Versiegelungsgrad abhängig von der weiteren künftigen Nutzung im Bestand, kann aber aufgrund der Beschränkung durch die Grundflächenzahl maximal 0,723ha betragen. Aufgrund des Gebäudebestandes ist hier aber kaum eine Neuversiegelung zu erwarten.

Zu der Versiegelung auf den Baugrundstücken kommt der Flächenanteil der Erschließungsstraßen hinzu, der je nach späterer Ausbauplanung und -ausführung unterschiedlich ausfallen kann und auf Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend zu bestimmen ist. Von daher geht die Flächenbilanz von einem Maximalwert aus, abzüglich 10% der Verkehrsflächen gemäß der textlichen Festsetzung.

Eine konkrete Bestimmung der Versiegelungsfläche ist erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich, so daß die Werte in der Flächenbilanz als Richtwerte (maximal mögliche Versiegelung) zu verstehen sind.

6. Wasserwirtschaft, Altlasten

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Begrenzung der Versiegelung durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Stell- und Hofflächen.

Hinzu kommen umfangreiche Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und zur Begrenzung der Abflußverschärfung beitragen.

Weitergehende Maßnahmen, insbesondere die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen ist nach Möglichkeit am Entstehungsort zu versickern. Neu zu erschließende Wege und Stellplätze sollten mit Materialien gestaltet werden, die einen hohen Grad der Versickerung erzielen.

Die Aufnahme der gezielten Versickerung des Niederschlagswassers erfordert geohydrologische Untersuchungen des Untergrundes (Sickermöglichkeiten, Berechnung der Restmenge bei der Brauchwassernutzung, Qualität, künftige Verdichtung des Baugrundes, Bodenabtrag usw.). Diese Fragestellungen können aber erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend gelöst werden und fallen demnach nicht in den Regelungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Auf dieser Ebene können detaillierte Ausführungen über Bodenabtrag, Geländemodellierung, Aufbau des Untergrundes, künftige Verdichtung usw. gemacht werden.

Die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken selbst muß von den Bauherren bzw. Bauträgern **im Vorfeld des Bauantrages** geprüft und nachgewiesen werden.

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

SG Wasserwirtschaft

Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs.2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS LSA) vom 25 Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei Änderungen, Wiederherstellungen und Errichtungen von stehenden und fließenden Gewässern ist gemäß § 120 WG LSA vorher ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

7. Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege, Baugrund

Ein Bodenordnungsverfahren wird gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Archäologie

Im Falle freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde im Plangebiet gilt es für die bauausführenden Betriebe die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA vom 28.10.1991) einzuhalten. Die wissenschaftliche

Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale ist gemäß § 14(9) DSchG-LSA durch den jeweiligen Vorhabenträger zu gewährleisten.

RP Dessau – Obere Denkmalschutzbehörde

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Entsprechend dem geologischen Messtischblatt Zerbst (Blatt-Nr. 4038), Berlin 1913, ist für den nordöstlichen Teil des Plangebietes eine ehemalige Abbaustelle (Lehmgrube) vermerkt. Hinweise zur ursprünglichen Erstreckung und Abbautiefe liegen nicht vor. Ebenso ist unbekannt inwieweit die Abbaustelle später verfüllt wurde und daher möglicherweise morphologisch nicht mehr in Erscheinung tritt.

Der Erschließungsträger hat bereits eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

8. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich Kosten (unverbindliche Schätzung) für den Ausbau der geplanten Erschließungsstraße mit Wendeanlage sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Herstellung der Erschließungsstraße		
Straßenraum 8m Breite: 152m	a'300.-DM	45.600.-DM
Straßenraum 6m Breite: 50m	a'250.-DM	12.500.-DM
incl. Wendeanlage		7.500.-DM
Wasserleitungen im		
öffentlichen Straßenraum: ≈ 200m	a' 180.-DM	36.000.-DM
Abwasserleitungen im		
öffentlichen Straßenraum: ≈ 200m	a'400.-DM	80.000.- DM
Gesamt		181.600.-DM

Hinzu kommen Kosten für Straßenbeleuchtung, Vermessung, Planungs- und Bauleitung sowie Grünordnung im Straßenraum. Diese und weitere Kosten, die erst in der Detailplanung (Erschließungsplanung und Gestaltung des Straßenraums) genauer ermittelt werden, können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abgeschätzt werden.

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes und die Umsetzung der Planung werden von einem Vorhabenträger übernommen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wurde bereits abgeschlossen. Eine Kopie wird den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

9. Sonstige Hinweise

Katasteramt Dessau

In der Sitzung des Umlegungsausschusses der Stadt Zerbst wurde am 18.02.1999 mit der Beschlusvorlage Nr. 2199 der Umlegungsbeschluss Weizenberge Teil 1 gefasst. Das Umlegungsgebiet umfasst die Flurstücke 217, 218, 219 der Flur 5 in der Gemarkung Zerbst.

Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH VVBVV

Die Löschwasserversorgung ist Sache der Kommune. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Zerbst und Linden, Januar 2001

Zerbst und Linden, Januar 2001

Bearbeiter: Dipl.-Geograph Mathias Wolf

(BGWeizen1ab10.doc)



Zerbst, den 09.04.2001


Bürgermeister

Übersicht des Geltungsbereiches BP-Nr. 8 „Weizenberge“



[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, TOP 50, A18-223-2009-7]