

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 45 „Klosterhöfe“ gemäß § 13a BauGB



Mai 2023



Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Planungsanlass und Zielstellung
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1. Verfahrensgrundsätze
 - 3.2. Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3. Regionalplanung
 - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Verfahren
5. Örtliche Ausgangssituation
 - 5.1. Bebauung und Nutzung
 - 5.2. Erschließung
6. Planinhalt
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1. Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 7.2. Eingriffsregelung
 - 7.3. Belange des Umweltschutzes
 - 7.4. Erhalt von Bäumen
 - 7.5. Anwendung der Baumschutzsatzung
 - 7.6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Artenschutz
8. Hinweise zur Umsetzung/Erschließung
 - 8.1. Immissionsschutz
 - 8.2. Abfallrecht
 - 8.3. Boden/Altlasten
 - 8.4. Kampfmittel
 - 8.5. Wasserrecht/Nuthe
 - 8.6. Hydrologie
 - 8.7. Geologie
 - 8.8. Denkmalschutz
 - 8.9. Löschwasser
 - 8.10. Grenzeinrichtungen
 - 8.11. Trinkwasserversorgung
 - 8.12. Strom-/Gas-/Fernwärmeversorgung
 - 8.13. Schmutzwasserentsorgung
 - 8.14. Niederschlagswasser
 - 8.15. Hinweis zu Grundwasserabsenkung
 - 8.16. Dachflächenwasser
 - 8.17. Telekommunikation
9. Verfahrensvermerke
10. Anlage

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die untenstehenden Flurstücke in der Gemarkung Zerbst.

Flur 27: Flurstück 44/3

Flur 28: Flurstück 566

Flur 31: Flurstücke 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68/1; 69/1; 69/2; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 80; 81/1; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93/1; 94/2; 94/3; 95; 96/1; 97,2; 97/3; 98; 99; 100/1; 100/2; 101; 102; 103; 104; 105; 106/1; 106/2; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113/1; 113/2; 302; 303; 304; 305; 306; 307/1; 307/2; 307/3; 308 (Teilfläche); 573 (Teilfläche); 608 (Teilfläche)

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Bebauung auf den Grundstücken Breite 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 und der Freifläche zwischen der Stadtmauer und dem Fluss „Nuthe“
- im Osten durch die Freifläche am Frauentorplatz und der Bebauung auf dem Grundstück Friedrich-Naumann-Straße 2
- im Süden durch die Bebauung auf den Grundstücken Puschkinpromenade 24, 26, 28 und teilweise durch den Walter-Rathenau-Platz
- im Westen durch die Bebauung auf dem Grundstück Breite 54

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von ca. 29.000m².



(Luftbild - Quelle: Google Earth)



2. Planungsanlass und Zielstellung

Ziel der Planung ist die Entwicklung des Quartiers Kleiner und Großer Klosterhof mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung und der Schaffung eines attraktiven Quartiersplatz im Bereich des Großen Klosterhofes. Dies dient der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des neu geschaffenen Verwaltungssitzes der Stadt Zerbst/Anhalt im ehemaligen Zisterzienserinnenkloster. Eine geplante Durchwegung von der Puschkinpromenade über den Großen Klosterhof zur Breite dient der besseren fußläufigen Anbindung der Innenstadt an den Bahnhof und sorgt für eine Belebung des Quartiers und einer neuen Erlebbarkeit des historischen Zerbst.

Das Plangebiet befindet sich in attraktiver Innenstadtlage und grenzt an die historisch wertvolle Stadtmauer und der diese umfassende Grünanlage. Die Straße Breite ist bereits beidseitig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit einer gemischten Nutzung mit bis zu 3 Vollgeschossen bebaut. Im Bereich der Puschkinpromenade sind die Grundstücke mit Einfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen bebaut. Der Kleine und der Große Klosterhof sind durch eine überwiegend kleinteilige Wohnbebauung mit teilweise historischen Fachwerkgebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen geprägt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt,

- o da die Grundfläche unter 20.000m² liegt,
- o es sich um eine Nachverdichtung handelt und
- o er der Innenentwicklung dient und
- o keine weiteren Bebauungspläne im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 Wohnbebauung „Klosterhöfe“ wird als Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichungspflichtig¹.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BNatSchG genannten Schutzgüter zu erwarten.

¹ vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB



3.2. Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Des Weiteren wird in Grundsatz 12 LEP 2010 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass 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 sollen. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden (Ziel 22) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23).

Da das Vorhaben unmittelbar im Innenstadtbereich liegt und die Erschließung über die vorhandene Infrastruktur erfolgen kann, werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes erfüllt.

Der Bebauungsplan steht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.3. Regionalplanung

Entsprechend Ziel 1 Nr. 4 der räumlichen Abgrenzung des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg" in Verbindung mit der Beikarte A.4, befindet sich das Plangebiet innerhalb des festgelegten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als Teilflächennutzungsplan genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2002 wirksam geworden (Teilflächennutzungsplan aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulspforde und Bonitz zum 01. April 2002).

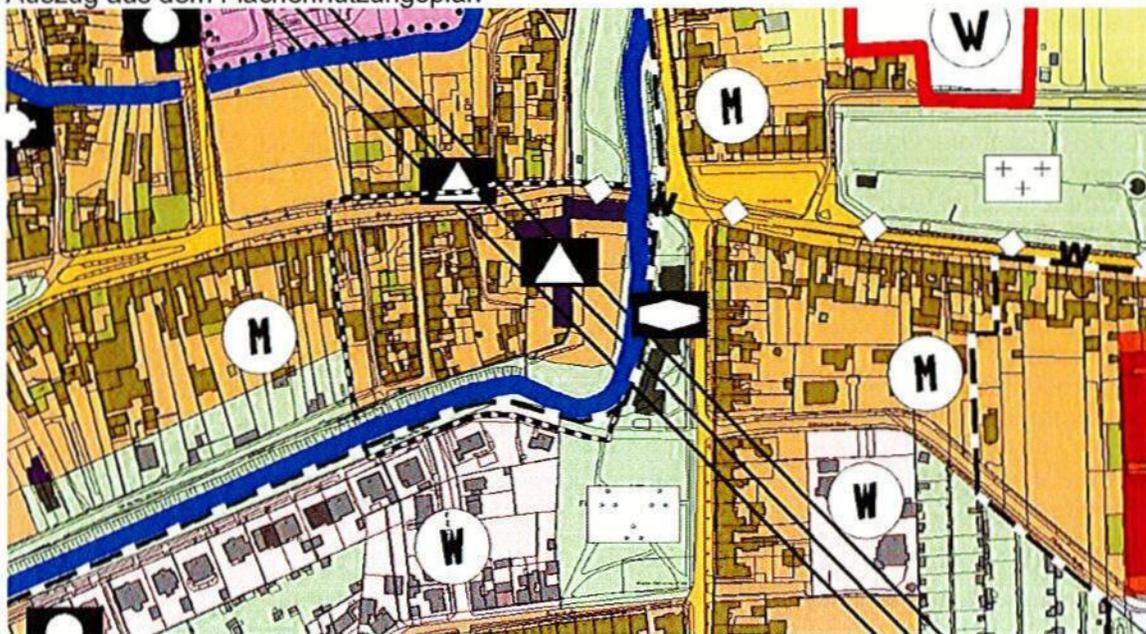
Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlisdorf und Bias am 01. Januar 2005 wurde der Flächennutzungsplan erneut ergänzt (1. Ergänzung des FNP) und nach der Genehmigung am 24. April 2008 mit der Bekanntmachung am 20. Juni 2008 wirksam. Wiederum erfolgte gleichzeitig die Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



DTK/10Stand 2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23. Februar 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Der § 13 Abs. 2 BauGB legt fest, dass im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht. Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als gemischte Baufläche genutzt. Im Norden quert die Straße „Breite“ den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung. Direkt an den Geltungsbereich grenzen nördlich die bebauten Grundstücke der „Breite“ Nr. 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53. Diese weisen bis zu 2 Vollgeschosse und eine Mischnutzung auf. Entlang der Breite überwiegt eine zweigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Frauenklosters im nordöstlichen Teil des



Geltungsbereiches wird öffentlich genutzt und dient als Sitz des Bau- und Liegenschaftsamtes der Stadt Zerbst/Anhalt und als Schulstandort des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Östlich grenzt das bebaute Grundstück „Friedrich-Naumann-Straße“ Nr. 2 an den Geltungsbereich. Durch die AWO wird hier ein Seniorenzentrum betrieben. Durch den Geltungsbereich fließt östlich und südlich die Nuthe, ein Gewässer I. Ordnung, an welches sich ein Grünstreifen anschließt.

Im Süden quert in Ost-West-Richtung die Straße „Puschkinpromenade“ den Geltungsbereich, an welche sich die bebauten Grundstücke „Puschkinpromenade“ Nr. 24, 26 und 28 anschließen. Hier handelt es sich um eine eingeschossige Bebauung welche zum Wohnen genutzt wird.

Westlich des Geltungsbereiches grenzt das bebaute Grundstück „Breite“ Nr. 54 an. Dies weist 2 Vollgeschosse und eine gemischte Nutzung auf.

Der Bereich der Straße „Kleiner Klosterhof“ ist mit überwiegend 1-2 geschossigen Gebäuden bebaut, die hauptsächlich dem Wohnen dienen. Eine Vielzahl der Gebäude sind historische Fachwerkbauten, welche unter Denkmalschutz stehen. Die vorgenannte Gebäudetypologie und Nutzungsstruktur erstreckt sich ebenso auf die Straße „Großer Klosterhof“.

Der Bereich des „Kleinen- und Großen Klosterhofes“ wird nach Süden durch die historische Stadtmauer von dem Fluss Nuthe und der sie umgebenden Grünfläche abgegrenzt.

5.2. Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Breite“ verkehrstechnisch sowie versorgungstechnisch erschlossen. Die Straße „Breite“ verbindet das Plangebiet östlich über den „Frauentorplatz“ und der Straße „Alter Teich“ und „Lusoer Straße“ mit der Bundesstraße 184. Westlich verbindet die Straße „Breite“ das Plangebiet mit der Innenstadt von Zerbst/Anhalt. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen „Kleiner- und Großer Klosterhof“.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.

Niederschlagswasser:

Die Entwässerung hat ordnungsgemäß zu erfolgen und ist von allen versiegelten Flächen nachzuweisen. Wird das Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet, bedarf es gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Wasserrechtlicher Erlaubnis ist beim Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, vor Baubeginn einzureichen.

weitere Medien:

Die Medien – Strom / Telefon / Gas / Breitband (100Mbit/s) / Fernwärme – liegen im öffentlichen Straßenraum.

Der Geltungsbereich kann auf Antrag (Erschließungsvertrag) an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren.



6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Um die einzelnen Grundstücke im Planungsumfeld im Verhältnis untereinander einer verträglichen Nutzung zuzuführen, wird als Art der baulichen Nutzung im Bereich der Straßen „Kleiner- und Großer Klosterhof“ – WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Entlang der Straße „Breite“, für die Flurstücke 54 und 55, Flur 31, Gemarkung Zerbst im südwestlichen Bereich der Straße „Kleiner Klosterhof“ und das Flurstück 113/3, Flur 31, Gemarkung Zerbst im östlichen Bereich der Straße „Großer Klosterhof“ wird als Art der baulichen Nutzung – MI – Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung resultiert aus der vorherrschenden Nutzung der bestehenden Bebauung.

Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der vorherrschenden Nutzungsstruktur.

Im Bereich des „Großen Klosterhofes“ soll ein Quartiersplatz als öffentliche Frei-/Grünfläche entwickelt werden. Dies dient der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des neu geschaffenen Verwaltungssitzes der Stadt Zerbst/Anhalt im ehemaligen Zisterzienserinnenkloster.

Zur Sicherstellung einer Durchwegung und einer fußläufigen Anbindung der Innenstadt an den Bahnhof soll eine Fußgängerbrücke über den Fluss „Nuthe“ errichtet werden.



6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl definiert. Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen, sondern gemäß § 19 Abs. 4 auch die Flächen von Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

zulässige Grundfläche Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig. Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.

zulässige Grundfläche Mischgebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig. Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dient dem Einfügen in den angrenzenden Baubestand.

Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes, Teilgebiet 1, sind II Vollgeschosse, im Baufeld des Mischgebietes, Teilgebiet 2 und 4 sind I Vollgeschoss und im Baufeld des Mischgebietes 3 sind II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet gilt sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise. Durch die Baulinie wird sichergestellt, dass die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB gewahrt bleibt. Des Weiteren wird eine traufständige Dachform als Satteldach festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Für Grundstücke im Mischgebiet, Teilgebiet 2 gilt sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise. Eine Dachform wird nicht festgesetzt. Im Teilgebiet 3 gilt eine geschlossene Bauweise. Die Dachform wird als traufständiges Satteldach festgesetzt. Im Teilgebiet 4 wird keine Bauform festgesetzt. Das Dach ist als traufständiges Satteldach herzustellen. Durch die Baulinie wird sichergestellt, dass die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB gewahrt bleibt. Des Weiteren wird eine firstständige Dachform festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.



7. Auswirkungen der Planung

7.1. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Durch die vorliegende Planung wird ein historischer bebauter Innenstadtbereich erhalten und städtebaulich fortentwickelt. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

7.2. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

7.3. Belange des Umweltschutzes

Auswirkungen auf Tiere

Das Plangebiet ist durch die Bebauung und deren Nutzung (vorwiegend Wohnen sowie Schule/Verwaltung) sowie den innerstädtischen Verkehr anthropogen überprägt. Bedingt dadurch ist nicht mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen. Hinweise auf das Vorkommen störungsempfindlicher Arten bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützten Arten wildlebender Tiere liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere sind mit der Planung nicht verbunden.

Auswirkungen auf Pflanzen

Die Freiflächen zwischen der Nuthe und dem Schul- bzw. Verwaltungsgebäude (Innenhof) sind teilweise befestigt (Pflaster/Schotter) und vereinzelt mit Ziergehölzen (Nadelbäume/Koniferen) bestanden. Im Böschungsbereich der Stadtmauer befinden sich zwei Altbäume (Linden). Der Nuthelauf ist uferbegleitend beidseitig von Bäumen (Eschen – *Fraxinus excelsior*) bestanden.

Der Große Klosterhof ist vorwiegend befestigt. Die entlang der Breite befindliche Baulücke wird derzeit als Baustraße genutzt. Die Baulücke nördlich der Stadtmauer ist ruderalisiert. Sie weist einen sukzessiven Aufwuchs von vorwiegend Ahorn und Holunder auf.

Der Kleine Klosterhof verfügt vereinzelt über kleinere gärtnerisch genutzte private Freiflächen.

Die prägenden Einzelbäume sowie die Ufergehölze der Nuthe sind wertgebend und zu erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen sind mit der Planung nicht verbunden.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser

Die Planung dient dem Erhalt, der Nachverdichtung sowie der Fortentwicklung einer historisch bebauten Innenstadtfäche.

Neben einer zulässigen Bebauung durch Nachverdichtung in noch vorhandenen Baulücken ist insbesondere im Großen Klosterhof mit der Umsetzung langfristig auch ein Gebäuderückbau zugunsten öffentlicher Grünflächen verbunden.



Nachverdichtung sowie Rückbau entsprechen dem Umweltbelang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Geltungsbereich – außerhalb der Stadtmauer - befindet sich ein Abschnitt der Boner Nuthe. Böschungflächen und angrenzende Freiflächen stellen öffentliche Grünflächen dar. Der Abschnitt ist im Bereich der Breite flussabwärts verbaut. Östlich grenzt an die Böschungsoberkante eine Mauer, die unterhalb des Bogens an der Puschkinpromenade endet. Insbesondere der Abschnitt zwischen Breite und Puschkinpromenade weist beidseitig Ufergehölze (vorwiegend Eschen – *Fraxinus excelsior*) auf.

Der Abschnitt stellt keinen natürlichen oder naturnahen Bereich dar und ist daher auch nicht Bestandteil der Liste der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises.

Von der Puschkinpromenade soll zum Großen Klosterhof eine fußläufige Überführung über die Nuthe errichtet werden. Unter Berücksichtigung der ökologischen Durchgängigkeit ist ein Brückenbauwerk (ähnlich der Marienforte) zu errichten.

Erhebliche Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser sind mit der Planung nicht verbunden.

Auswirkungen auf Luft, Klima

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB kommt der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Verantwortung bezüglich der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu.

Entsprechend Landschaftsplan Stadt Zerbst/Anhalt (Karte 13 bioklimatische und Klimaregulationsfunktion) stellt der Nuthelauf einen besonders schutzwürdigen Freiraumkorridor mit lufthygienischer und bioklimatischer Funktion dar. Dieser Korridor wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser sind mit der Planung nicht verbunden.

7.4. Erhalt von Bäumen

Die die `Innenhöfe` prägenden Einzelbäume – Linde und Eiche – sollen erhalten werden. Die Erhaltung dieser vorhandenen Gehölze ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB - Erhaltung von Bäumen – als Festsetzung zu sichern.

7.5. Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen. Art und Pflanzstandort sind mit der Stadt Zerbst/Anhalt, SB Grünordnung, abzustimmen.

7.6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Artenschutz

- Bei der Umsetzung von Vorhaben ist das Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht zu beachten (insbesondere § 19 BNatSchG i.v.m. Umweltschadengesetz)
- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.



- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss bzw. Leerstandssanierung im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Treten bei der Umgestaltung und dem Abriss von Gebäuden Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr 13 und 14 BNatSchG auf, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.



8. Hinweise zur Umsetzung/Erschließung

8.1. Immissionsschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Gesetze, Verordnungen und Normen zu beachten:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002
DIN 4109-1, 01/2018
DIN 18005-1 Teil 1-2

8.2. Abfallrecht

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar
- *Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: <http://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>.*

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

- Nach § 8 der GewAbfV – (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) – sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und Ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- *Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.*
- *Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für dies, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier*



Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige – und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die Abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 31 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

8.3. Boden/Altlasten

Neben der Altlastenverdachtsfläche „Bombenabwurfgebiet Zerbst“ befinden sich keine weiteren Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes.

Bei der Umsetzung von Vorhaben ist folgendes zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren [§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchG LSA) vom 2. April 2002]
- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BodSchG vom 17. März 1998)
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 19. Juli 1999 nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.
- Gem. § 1 (1) BodSchG LSA ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- *Die Verwendung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA).*

8.4. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (FB Bauordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA (Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuell gültigen Fassung) i.v.m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen.



Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

8.5. Wasserrecht/Nuthe

Im Geltungsbereich – außerhalb der Stadtmauer - befindet sich ein Abschnitt der Boner Nuthe. Böschungflächen und angrenzende Freiflächen stellen öffentliche Grünflächen dar. Der Abschnitt ist im Bereich der Breite flussabwärts verbaut. Östlich grenzt an die Böschungsoberkante eine Mauer, die unterhalb des Bogens an der Puschkinpromenade endet. Insbesondere der Abschnitt zwischen Breite und Puschkinpromenade weist beidseitig Ufergehölze (vorwiegend Eschen – *Fraxinus excelsior*) auf.

Der Abschnitt stellt keinen natürlichen oder naturnahen Bereich dar und ist daher auch nicht Bestandteil der Liste der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises.

Von der Puschkinpromenade soll zum Großen Klosterhof eine fußläufige Überführung über die Nuthe errichtet werden. Unter Berücksichtigung der ökologischen Durchgängigkeit ist ein Brückenbauwerk (ähnlich der Marienpforte) zu errichten.

Für den Brückenbau ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 36 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 i.v.m § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 beim Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht (untere Wasserbehörde) des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

8.6. Hydrologie

Den Hauptgrundwasserleiter bilden die pleistozänen Schmelzwassersande, welche eine direkte hydraulische Verbindung zu den Talsanden der Nutheauwe besitzen. Infolge Einschuppung oder Auffaltung bindiger Komplexe (Geschiebemergel, Rupelton) sowie von bindigen holozänen Abschwemmprodukten sind die hydraulischen Verbindungen lokal gestört. In diesen Bereichen ergeben sich komplizierte Grundwasserverhältnisse.

Nächster Vorfluter ist die Boner Nuthe. Das Areal gehört zum unmittelbaren Stromgebiet der Elbe. Der Grundwasserstrom ergibt sich nach Süd bis Südwest. Die Grundwasserstände korrelieren mit den Wasserständen der Vorfluter.¹

8.7. Geologie

Regionalgeologisch gehört das Untersuchungsgebiet zur Flechtingen – Roßlauer – Scholle. Der Standort befindet sich auf einer pleistozänen Hochfläche (saaleglaziale Endmoräne), im Übergangsbereich zum Niederungsgebiet der Nuthe.

Unterhalb größermächtiger quartärer Lockergesteinsbildungen (holozäne Abschwemmprodukte und pleistozäne Schmelzwassersande sowie Geschiebemergel) folgen tertiäre Schichten (Rupelton).

Infolge glazialtektonischer Vorgänge (Eisstauchung) sind die Lagerungsverhältnisse gestört. Durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist mit Auffüllungs- und Umlagerungshorizonten zu rechnen.¹

Im Vorfeld der Errichtung von Neubauten wird empfohlen eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

¹vgl. Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen
Erneuerung Schmutzwasserkanal und Straßenausbau, „Kleiner Klosterhof“, Zerbst



8.8. Denkmalschutz und gesetzliche Meldepflicht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale – Siedlungen: Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, darunter der historische Stadtkern von Zerbst als archäologisches Flächendenkmal mit zahlreichen Einzelfundstellen, z.B. ein mittelalterliches Körpergräberfeld.

Betroffene Kulturdenkmale:

- *Kloster, Breite 86*
- *Stadtbefestigung*
- *Torturm, Breite*
- *Wohnhaus, Breite 54, Tor und Kelleranlage*
- *Wohnhaus, Breite 72*
- *Wohnhaus, Breite 78*
- *Wohnhaus, Breite 80*
- *Breite 10-17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 41-43, 44, 45, 46, 47, 48-50, 52, 54, 56, 56a, 58, 66, 68, 70, 72, 78, 80, 86 (Fachwerk 18. Jh.), Roter Garten; Denkmalbereich - Straßenzug*

Bei jeglicher/-m Baumaßnahme/Bodeneingriff hat ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zu erfolgen. Jegliche/-r Baumaßnahme/Bodeneingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

Das fachgerechte und repräsentative Dokumentationsverfahren ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) durchzuführen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 5 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Als Ansprechpartnerin für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung (Tel.: 0345/5247-496; Fax: 0345/5247-460; E-Mail: dpaddenberg@lda.stk.sachsen-anhalt.de)

8.9. Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Als mögliche Löschwasserentnahmestelle stehen zwei Unterflurhydranten in der Straße „Breite“ mit einer Ergiebigkeit von 1.600 l/min zur Verfügung. Des Weiteren wird die Löschwasserversorgung über weitere vier Hydranten, deren Ergiebigkeit nicht gemessen ist, und ein offenes Gewässer sichergestellt. Des Weiteren ist eine Löschwasserentnahme aus der Boner Nuthe mit einer Ergiebigkeit von 800 l/min über das gesamte Jahr gesichert.



8.10. Grenzeinrichtungen

Im Plangebiet befinden Grenzeinrichtungen (Grenzmarken). Wer unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, handelt ordnungswidrig (§ 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)). Insofern hat der Träger der Baumaßnahme ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

Zum Schutz von Vermessungsmarken kann eine Fläche in Anspruch genommen werden, die nicht überbaut, abgetragen oder sonst verändert werden darf (Schutzfläche).

Wer Grenzmarken unbefugt beseitigt, verändert, einbringt, überbaut handelt ordnungswidrig (vgl. § 22 VermGeoG LSA).

8.11. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Im Bereich des großen Klosterhofes können die neu zu bebauenden Grundstücke durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der TW-Versorgung angebunden werden. Diese sind bei der Heidewasser GmbH zu beantragen.

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.

Im Bereich des Kleinen Klosterhofes wurde im Rahmen der Straßensanierung im Jahr 2021/2022 durch das Land Sachsen-Anhalt ein Gewährleistungsrahmen von 10 Jahren vorgegeben. Der Aufbruch des Straßenkörpers zum Neuanschluss von Grundstücken ist in diesem Zeitraum nicht möglich.

8.12. Strom-/Gas-/Fernwärmeversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Strom-/Gas-/Fernwärmeversorgung Zerbst angeschlossen und kann erweitert werden. Leitungsausgänge sind bei den Stadtwerken Zerbst zu erfragen. Der Neuanschluss von Grundstücken bedarf entsprechend zu beantragende Schachtscheine.

8.13. Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming (AWZ). Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Im Bereich des großen Klosterhofes können die neu zu bebauenden Grundstücke durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der Abwasserentsorgung angebunden werden. Diese sind beim AWZ GmbH zu beantragen.

Im Bereich des Kleinen Klosterhofes wurde im Rahmen der Straßensanierung im Jahr 2021/2022 durch das Land Sachsen-Anhalt ein Gewährleistungsrahmen von 10 Jahren vorgegeben. Der Aufbruch des Straßenkörpers zum Neuanschluss von Grundstücken ist in diesem Zeitraum nicht möglich.



8.14. Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der anstehenden bindigen Bodenschichten nicht möglich. Ist eine Versickerung von anfallenden Regenwasser vorgesehen, sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachgewiesen werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Wird Niederschlagswasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

8.15. Hinweis zu Grundwasserabsenkung

Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, sind diese gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

8.16. Dachflächenwasser

Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der anstehenden bindigen Bodenschichten nicht möglich. Ist eine Versickerung von anfallenden Regenwasser vorgesehen, sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachgewiesen werden.

Gem. §79b Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen. Diese Anlagen stellen zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dar.

8.17. Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden.

Eine Veränderung der Lage von Telekommunikationsanlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen.

Ein Neuanschluss von Grundstücken ist rechtzeitig durch die Eigentümer zu beantragen.



9. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.03.2022 auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 23.03.2022.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes i.d.F. vom März 2022 in der Zeit vom 28.03.2022 bis 11.04.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.03.2022 im Internet unter der Stadtseite www.stadt-zerbst.de. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 25.04.2022 bis 11.05.2022 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2022 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 14.12.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



5. Der Stadtrat hat am 14.12.2022 mit Beschluss - Nr. 0617/2022 - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom November 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister





6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2023 zur Äußerung aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 09.01.2023.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



7. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe", bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom November 2022 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 während folgender Zeiten
Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am 05.01.2023 im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 28.06.2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe" i.d.F. vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0690/2023 als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister





11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 "Klosterhöfe" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 21.07.2023 unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 45 „Klosterhöfe“ in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, 24.07.2023


Bürgermeister





10. Anlagen

Löschwasserversorgung „Klosterhöfe“ Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 45 „Klosterhöfe“ für die Stadt Zerbst/Anhalt



Für den Bereich der Klosterhöfe (blaue Fläche) stehen im Umkreis von 300 m drei Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung um den Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden gewährleisten zu können.

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| 1. Unterflurhydrant vor Breite Nr. 42 | Ergiebigkeit: 1.600 l/min |
| 2. Unterflurhydrant vor Breite Nr. 86 | Ergiebigkeit: 1.600 l/min |
| 3. Offenes Gewässer Boner Nuthe | Ergiebigkeit: 800 l/min |



gez. Thomas Sanftenberg
SGL Brandschutz

Zerbst/Anhalt, 20.09.2022