

**Stadt Zerbst/Anhalt**

**Begründung  
Bebauungsplan Nr. 48  
„Altersgerechtes Wohnen Jeverische  
Straße“**

**Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren  
Gemäß § 13a BauGB**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0. Allgemeines
  - 1.1. Planungserfordernis
  - 1.2. Planungsvoraussetzung
  - 1.3. Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.5. Städtebauliche Bedingungen
  - 1.6. Inhalt und Ziel der Planung
  - 1.7. Rechtliche Grundlagen
  
- 2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 2.3. Grünflächen
  
- 3.0. Erschließung
  - 3.1. Verkehrserschließung
  - 3.2. Stadttechnische Erschließung
  
- 4.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 4.1. Kosten für die Gemeinde
  - 4.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen
  - 4.3. Auswirkung auf öffentliche Belange
  - 4.4. Auswirkung auf private Belange
  
5. Umweltverträglichkeit
  
6. Denkmalschutz
  
7. Altlasten/Bodenschutz
  
8. Brand- und Katastrophenschutz
  
9. Vermessung und Geoinformation
  
10. Ingenieurgeologie
  
11. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen
  
12. Verfahrensvermerke



## 1.0. Allgemeines

### 1.1. Planungserfordernis

Der Investor beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischbaufläche auf der rückwertigen Grundstücksfläche durch eine Bebauungsplanung zu schaffen.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 4.785 m<sup>2</sup>. Dabei gilt der hintere Grundstücksbereich als unbepannter Innenbereich. Die rückwärtige Fläche kann nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden.

Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) erforderlich, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen beinhaltet.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstückes Flur 30, Flurstück 138. Die Teilflächen aus dem Flur 30, Flurstück 277 wird käuflich erworben. Der Kaufvertrag befindet sich in Vorbereitung.

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage der Stadt Zerbst und besitzt damit für die geplante Nutzung besondere Attraktivität.

### 1.2. Planungsvoraussetzung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – siehe § 1a (3) Satz 5 BauGB und § 13a (2) Nr. 4 BauGB. Flurneuordnungsverfahren nach LwAnpG und FlubG sind nicht erforderlich.

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

1. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung.
2. Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei einer Plangebietsgröße von rund 4.785 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.



3. Die Größe der Grundfläche des Plangebietes beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 48 aufgestellt werden und entsprechend mitzurechnen wären, liegen nicht vor.
4. 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.
5. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches. Zu Schutzgebieten und Schutzobjekten wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter zu erwarten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Es wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer gesamten Größe von 4.785 m<sup>2</sup> befindet sich in der Kernstadt Zerbst/Anhalt und gemäß ISEK 2016 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) in der „südliche Stadterweiterung“. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 138 und eine Teilfläche des Flurstücks 277 der Flur 30 mit 4.785 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Zerbst.



Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süd-Osten durch die Jeversche Straße
- im Süd-Westen durch die Bebauung Jerverschen Straße Nr. 44, 46, 48,
- im Norden und Nord-Westen durch die Brachfläche / Gartenfläche, Flurstück 277
- im Nord-Osten durch die Bebauung Jeversche Straße Nr. 40.

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist entsprechend der Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.



#### **1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er bereitet somit die städtebauliche Entwicklung vor, die dann durch verbindliche Planung festgeschrieben wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr.48 soll für eine Fläche von ca. 0,479 ha, die durch Mischbauflächen umgeben ist, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO über das gesamte Plangebiet festgesetzt werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 findet der § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

#### **1.5. Städtebauliche Bedingungen**

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt. Zu Zerbst gehören 26 Ortschaften, 56 Ortsteile mit 35 kleineren Ansiedlungen. Die Stadt Zerbst/Anhalt hat eine Fläche von 467,77 km<sup>2</sup> und ca. 22.000 Einwohner. Die Kernstadt Zerbst liegt etwa 13 km nördlich der mittleren Elbe, zwischen den Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Wittenberg.

Durch das Zerbster Stadtgebiet verlaufen die Bahnstrecke Magdeburg–Dessau/Roßlau–Leipzig und die Bundesstraßen 184 (Leipzig–Magdeburg) und 187a (Köthen–Zerbst).

In der Altstadt sind mehrere historische Kirchenbauten, das ehemalige Zisterzienser-Nonnenkloster, das Franciscum (ehemaliges Franziskanerkloster von 1246), die sandsteinerne Rolandstatue von 1446, die Stadtmauer mit mehreren Türmen und Toren in unterschiedlichen Erhaltungszuständen sowie einzelne Fachwerkhäuser erhalten, die aber kein zusammenhängendes Ensemble mehr bilden. Ansonsten besteht die Bebauung überwiegend aus Gebäuden, die seit den 1950er Jahren errichtet worden sind. Vom Schlossareal sind nach dem Brand und der Sprengung und Westflügel des Schlosses in den Jahren 1945 und 1947 noch der Ostflügel, die Wache, die restaurierten Kavaliershäuser mit aufwändigen barocken Verzierungen und die Ruine des Marstalls erhalten. In der Stadt Zerbst/Anhalt sind diverse mittelständische Unternehmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistungsgewerbe ansässig.

#### **1.6. Inhalt und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen neben den Bestandgebäude der unter Denkmalschutz stehenden Villa mit Nebengebäuden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung Gebäuden bzw. Ersatzneubauten für Wohnen, Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke geschaffen werden. Das Vorhaben dient der Nutzbarmachung und Nachverdichtung und damit der Revitalisierung der Innenstadt.



Die Planung beinhaltet den Bebauungsplan, Teil A Planzeichnung und Teil B mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung.

Das Grundstück im Plangebiet ist bebaut. Geologische Besonderheiten und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten und Altbergbau sind nicht bekannt.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

## 1.7. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

## 2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die umliegende Bebauung der Jeverschen Straße ist als Mischbaufläche einzuordnen. Für das Plangebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.



Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, bis 5:

- 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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen sollen folgende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen, die im Mischgebiet aufgeführt sind, erfolgen.

In dem Baufeld MI1:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, haben beträchtlichen Besucherverkehr, der der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen würde.
- Gartenbaubetriebe  
Die Nutzung mit Gartenbaubetrieben würde wegen ihrer flächenmäßigen Ausdehnung der angestrebten Nutzung entgegenstehen.
- Tankstellen  
Das Plangebiet soll mit Verkehr, der über das erforderliche Maß zur Andienung und Erschließung hinausgeht, nicht belastet werden und würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Hierbei handelt es sich um:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a A Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets



In dem Baufeld MI2:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, haben beträchtlichen Besucherverkehr, der der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen würde.
- sonstige Gewerbebetriebe,  
Vermeidung möglicher Konflikte mit der angestrebten Nutzung in dem Planbereich.
- Gartenbaubetriebe  
Die Nutzung mit Gartenbaubetrieben würde wegen ihrer flächenmäßigen Ausdehnung der angestrebten Nutzung entgegenstehen.
- Tankstellen  
Das Plangebiet soll mit Verkehr, der über das erforderliche Maß zur Andienung und Erschließung hinausgeht, nicht belastet werden und würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Hierbei handelt es sich um:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a A Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Das entspricht dem Wert der umgebenden vorhandenen Bebauungsdichte.

Weiterhin wird die Geschossigkeit wie folgt festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse orientiert sich am Gebäudebestand der Bebauung der Jeverschen Straße sowie an der angestrebten Nutzung.

Für das MI1 werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und für das MI2 2 Vollgeschosse als Mindestmaß und 3 Vollgeschosse sowie als Höchstmaß „Maximalen Traufhöhe für Neubauten: maximal 10,00 m über Eingangspodest Hauseingang Gebäuderückseite (Nordwest-Seite) der Villa“.



## **2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Da das Plangebiet sich in seine bebaute Umgebung einfügen soll, werden Baugrenzen als ausreichend angesehen. Strengere Regelungen, etwa die Festsetzung von Baulinien, sollen nicht getroffen werden. Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken ergeben sich nach § 6 Abstandsflächen, Abstände der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **2.3. Grünflächen**

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Auf Grund des flächenmäßigen Gebäudeabrisses befinden sich auf dem Plangebiet keine besonders wertvollen Biotoptypen. Der rückwertige Teil Gelände ist geprägt von nicht genutzten Bestandsgebäuden und Restfundamenten sowie Grünland. Die ausgewiesene Grünfläche dient auch zur Ableitung von Niederschlagswasser.

Es werden landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen.

## **3.0. Erschließung**

### **3.1. Verkehrserschließung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die vorhandene öffentliche Straße „Jeversche Straße“ verkehrsmäßig erschlossen. Dazu sind keine Veränderungen an den Straßen notwendig. Die Grundstückszufahrt ist im Bereich des zulässigen Einfahrtbereiches entsprechend des Planzeichens im Plangebiet zulässig.

Die innere Erschließung ist Bestandteil der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.

### **3.2. Stadttechnische Erschließung**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Jeverschen Straße in ausreichender Dimension vorhanden oder können errichtet werden.



- Wasserversorgung durch: Heidewasser GmbH Magdeburg  
An der Steinkuhle 2  
39004 Magdeburg
- Nachrichtliche Übernahme: Das Plangebiet wird über eine Trinkwasserleitung 180x10,7 PE-HD in der Jeverschen Straße versorgt. Die sanitäre Trinkwasserversorgung ist gesichert. Ein gewerblicher Trinkwasserbedarf ist im Einzelfall unter Angabe bestimmter Abnahmeparameter zu prüfen.
- Abwasser durch: Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming  
An der Steinkuhle 2  
39004 Magdeburg  
Die Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt.
- Niederschlagswasser: Unbelastetes Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück (Plangebiet) zur Nutzung gebracht oder an die grundstücksquerende vorhandene Entwässerungsleitung angeschlossen.  
(siehe auch Pkt. 10. Ingenieurgeologie)
- Nachrichtliche Übernahme: Niederschlagswasser ist gemäß § 54 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwasser. Die Entwässerung hat ordnungsgemäß zu erfolgen und ist nachzuweisen. Wird das Niederschlagswasser über Anlagen versickert, bedarf es gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht, der unteren Wasserbehörde einzureichen.
- Abfallentsorgung:
- Nachrichtliche Übernahme: Es wird auf den Anschlusszwang auf die öffentliche Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweiligen gültigen Fassung verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) Abfallgesetz Sachsen-Anhalt AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld zuständig
- Strom durch: Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG  
Dessauer Straße 76  
39261 Zerbst/Anhalt  
Anschluss an das öffentliche Netz



Gas durch: Erdgas Mittelsachsen GmbH  
Karl-Marx-Straße 18  
39218 Schönebeck / Elbe  
Anschluss an das öffentliche Netz

Löschwasser  
Grundschatz durch: Stadtverwaltung Zerbst  
Rathaus  
Schloßfreiheit 12  
39261 Zerbst/Anhalt  
Grundschatz 1600 l/min über 2 Stunden durch 2  
Löschwasserbrunnen im Umkreis von 300 m im  
Bereich Jeversche Straße und Kastanienallee

Objektschutz: nicht erforderlich

Telekommunikation durch: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
39096 Magdeburg

#### **4.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Kosten für die Gemeinde**

Es ist vorgesehen, dass Planung, Erschließung und sonstige mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehende Leistungen durch den Vorhabenträger erbracht werden.

##### **4.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen**

Keine.

Ein öffentliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45-84 BauGB ist nicht erforderlich.

##### **4.3. Auswirkung auf öffentliche Belange**

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden bzw. werden dem Erschließungs- und Bebauungskonzept angepasst werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Entwässerungsleitung. Deren Fortbestand muss gesichert werden. Die Lage der Leitung ist in der Planzeichnung als Planzeichen dargestellt.



#### 4.4. Auswirkung auf private Belange

Das entstehende Planungsrecht bietet dem Vorhabenträger die Möglichkeit die geplanten privatwirtschaftlichen Investitionen zu realisieren.

#### 5. Umweltverträglichkeit

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30, 32, 33 des Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Umwelt gem. §§ 2 ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere §§ 163-176 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21.04.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005, sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS LSA) vom 25.01.1996 einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen

#### 6. Denkmalschutz

Folgende Kulturdenkmale i. S. d. § 2 (2) und (2) DenkmSchG LSA sind innerhalb des Plangebietes betroffen:

- Villa und Remise mit eingefriedeten Gartengrundstück, Jeversche
- Straße 42.
- Denkmalbereich – Straßenzug Jeversche Straße 5, 7-10, 12-14, 16-18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46, 52, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Ortslage Zerbst). Baumaßnahmen im Plangebiet müssen facharchäologisch begleitet werden. Entsprechend § 14 (9) ist eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA (Sekundärerhaltung) durchzuführen. Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Für Baumaßnahmen im Plangebiet ist ein denkmalschutzrechtlicher Antrag bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.



Die bauausführenden Unternehmen werden vor Baubeginn vom Investor auf die Einhaltung ihrer gesetzlichen Melde – und Sicherungsfrist gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG LSA vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt, gem. § 14 Abs.9 DSchG LSA, zu ermöglichen.

## **7. Altlasten/Bodenschutz**

Für das Plangebiet sind im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen registriert. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

## **8. Brand- und Katastrophenschutz**

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt 1600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden. Der Grundschutz im Bereich Jeversche Straße wird über das Trinkwassernetz der Heidewasser GmbH realisiert. Der Nachweis der Feuerzufahrt und der erforderlichen Stellflächen ist Bestandteil der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren. Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmittel konnten anhand der Unterlagen nicht gewonnen werden. Vor Erd- und Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bei Funden ist die Leitstelle des Landkreises zu informieren.

## **9. Vermessung und Geoinformation**

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Gemäß den Regelungen nach §5 und §22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntgabe vom 15.09.2004 dürfen Grenzmarken nicht eingebracht, verändert oder beseitigt werden. Der Vorhabenträger zeichnet für den Schutz der Grenzeinrichtungen und belehrt die am Bau Beteiligten.



## 10. Ingenieurgeologie

Nachrichtliche Übernahme: **Bergbau**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen, die die Maßgaben des Bundesbergbaugesetzes unterliegen.

**Ingenieurgeologie**  
Für geplante Baumaßnahmen ist eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 mit Klärung der Grundwasserverhältnisse durchzuführen.

**Hydrologie**  
Im Bereich des Plangebietes sind entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durchgeführt werden

## 11. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Neupflanzungen im Plangebiet sollen mit einheimischen Gehölzen vorgenommen werden und sind wie folgt vorgesehen:

Jeweils 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Zusätzlich ist je 5 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum als Hochstamm (3\* v., STU 16-18) zu pflanzen.

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Niederschlagswasser-Versickerung und wird mit Sträuchern und Bodendecker der Pflanzliste bepflanzt.

Im Stellplatzbereich innerhalb des Grundstückes sind Anpflanzungen von einheimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von max. 1,50 m sowie verschiedenen Bodendeckern zur Auflockerung vorzusehen.



Pflanzliste Bodendecker als Unterholzpflanzung:

Blutberberitze / immergrüne Beberitze  
Apfelrose  
Fünffingerstrauch

Pflanzliste für Hecken- und Strauchpflanzung (v., 3...4 Triebe, 60-100)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rubus fruticosus (Wild-Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarz-Holunder)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

Pflanzliste für Baumpflanzung (Hochstamm 3\*v., STU 16-18)

Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilla cordata (Winterlinde)  
Tilla platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)

Die Neugestaltung der Freiflächen ist der zeitlichen Abfolge an die Baumaßnahmen anzuschließen und in der folgenden Pflanzzeit zu realisieren.

Die Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen wird vom Investor zugesichert. Schäden und Ausfälle werden zur Erhaltung der Artenvielfalt durch Neupflanzungen ersetzt.



1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
Die Bekanntmachung am 05. Januar 2023 im Amtsboten und auf der Stadtseite [www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de).

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister



2. Der Stadtrat hat am 14.12.2022 mit Beschluss - Nr. 0528/2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 in der Fassung vom November 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister



3. 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



4. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeverische Straße", 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](http://www.stadt-zerbst.de).

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023 Bürgermeister





5. 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



6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße" i.d.F. vom Mai 2023, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0692/2023 als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 20.07.2023

Bürgermeister



8. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße" 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 Internet-adresse [www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 48 „Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße“ 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

