

Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Zerbst/Anhalt

„Quartier Biaser Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung

SATZUNG
Juli 2022

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Planungsanlass und Zielstellung	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1. Verfahrensgrundsätze	6
3.2. Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.3. Regionalplanung	7
3.4. Flächennutzungsplan	8
4. Verfahren	8
4.1 Grundlage	8
5. Örtliche Ausgangssituation	9
5.1 Nutzung / Bebauung	9
5.2 Lärm	9
5.2.1 Ermittlung des Gewerbelärms.....	10
5.2.2 Ermittlung des Verkehrslärms.....	10
5.3 Baugrund	11
5.4 Grundwasserverhältnisse	12
6. Auswirkungen der Planung	12
6.2 Wesentliche Auswirkungen – Lärm / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	13
6.3 Planungsalternativen.....	14
6.4 naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz	15
7. Planinhalt	15
7.1. städtebauliches Konzept	15
7.2. Erläuterung der Planfestsetzungen.....	16
7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2.2. überbaubare Grundstücksfläche.....	16
7.2.3 Verkehrsfläche	17
7.2.3 Schallschutz / Lärminderungsmaßnahmen	17
7.2.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung	20
8.1 Verkehr	20
8.2 Trinkwasser	20
8.3 Schmutzwasser	20
8.4 weitere Medien	20
8.5 Altlasten.....	21
8.6 Löschwasser.....	21
8.7 Kampfmittel	21
8.8 Niederschlagswasser / Wasserrecht.....	22
8.9 Baugrund	23
8.10 Denkmalrecht.....	23
8.11 Grenzeinrichtungen.....	23

Anlagen:

Ausbreitung von Schall für die Aufstellung des Bebauungsplans „Biaser Straße“ Stadt Zerbst

Arge: öko-controll GmbH Schönebeck und Akustikbüro Deiter GmbH
Staßfurt

18.11.2020

Geotechnischer Bericht

Erschließung Baugebiet „Biaser Straße“ Zerbst

Baugrundbüro Recklies GmbH

Hohenwarthe

08.03.2022

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Zerbst/Anhalt.

- Im Westen grenzen die Biaser Straße und die Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden` an.
- Im Norden begrenzen Flächen der deutschen Bundesbahn mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg an.
- Östlich und südlich befinden sich die Flächen des Gewerbegebietes `Altbuchland`.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst die Flurstücke 3 und 4 der Flur 33 in der Gemarkung Zerbst.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7.832 m².

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 43 innerhalb der Stadt Zerbst/Anhalt
(© Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2020)



Abbildung 2: Lage des Quartiers Biaser Straße innerhalb der näheren Umgebung
(Google Earth)



2. Planungsanlass und Zielstellung

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich in attraktiver Lage im Süden des Stadtzentrums. Es umfasst eine von Leerstand, Zerfall und Vermüllung gekennzeichnete ehemalige Betriebsfläche (Kohlehandel und Baustofflager).

Die Planung soll den städtebaulichen Misstand beseitigen und das Bestandsgebiet nachverdichten.

Der Geltungsbereich ist gemäß ISEK 2016¹ dem „Umstrukturierungsbereich ohne Priorität – Altindustriegebiet“ zugeordnet. Ziel ist hier die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter dem Aspekt Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

¹ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept einschließlich der Ortschaften

Seit Jahrzehnten verfolgt die Stadt das Ziel, diese Innenstadtfläche einer Nachnutzung zu zuführen. Das Gelände steht seit der Nutzungsaufgabe (in den 1990-er Jahren) leer. Eine gewerbliche Entwicklung ist nicht eingetreten. Somit hat sich über Jahrzehnte ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Es gab seither keine Anfragen zu gewerblichen Ansiedlungen für die Flächen bei der Stadtverwaltung.

Durch einen Investor ist geplant, die ehemalige Betriebsfläche städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der fehlenden Nachfrage bezüglich einer gewerblichen Nutzung soll die Fläche einer Nachnutzung zugeführt werden, die sich in das entlang der Biaseer Straße entwickelte urbane Gebiet und die angrenzende Wohnbebauung einfügt. Die historisch entstandene Struktur entlang der Biaseer Straße setzt sich aus Gewerbe, Wohnen sowie anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte; Obdachlosenunterkunft / DRK-Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier Biaseer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

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

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung.

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen. Bebauungspläne, die dieser Forderung entsprechen liegen nicht vor. Im entsprechenden Umkreis des Plangebietes bestehen keine Planungen, die berücksichtigt werden müssen.

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.

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.

Ziel 37 - Mittelzentren sollen als Siedlungs- und Versorgungskerne langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sich den strukturelevanten Veränderungen anpassen und Orientierung für private und öffentliche Investitionen geben.

Mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg begrenzt eine überregionale Schienenverbindung den FNP-Änderungsbereich nach Norden.

Die Bundesstraße B 187a stellt eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dar. Der durch die Innenstadt führende Abschnitt der Bundesstraße B 187a wird Mitte 2021 zur Gemeindestraße abgestuft, womit die überregionale Verkehrsanbindung des FNP-Änderungsbereiches entfällt.

Entsprechend oberster Landesentwicklungsbehörde ist das Vorhaben aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die oberster Landesentwicklungsbehörde stellt weiterhin fest, dass die raumbedeutsame Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3. Regionalplanung

Entsprechend Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich der FNP-Änderungsbereich innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie- und Gewerbe – Zerbst „Süd“.

Zerbst "Süd" (umfasst die Gewerbegebiete Kirschallee, Industrieweg, Altbuchland, Ahornweg) ist ein traditioneller Industrie- und Gewerbestandort. Er verfügt über einen breiten Branchenmix, 55 Betriebe und über 1.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Der Standort im Mittelzentrum Zerbst/Anhalt ist in der dünn besiedelten Teilregion im Nordwesten der Planungsregion von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erfordert, Baugebiete einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden`. Somit ist planungsrechtlich eine Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen erforderlich.

In der Prüfung der Vorrangstandorte für Industrie, Gewerbe und Logistik (Stand 19.06.2017) zum REP A-W-B werden auf Seite 7 die immissionsbezogenen Wirkzonen (in Anlehnung an DIN 18 005) angegeben. Ein Abstand von ≤ 300 m zur Wohnbebauung wird als besonders hinderlicher Belang gewertet. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden` (Wohnblöcke) und der Gewerbefläche Zerbst „Süd“ beträgt weniger als 100 m.

Mit der im Parallelverfahren geführten FNP-Änderung und der Darstellung des urbanen Gebietes (MU) entlang der Biaser Straße wird zwischen dem Wohngebiet `Am Teufelsstein` / `Am Waldfrieden` und den Gewerbeflächen Altbuchland ein weitgehend > 300 m breiter Puffer geschaffen.

Demnach setzt der Flächennutzungsplan die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben um. Er passt sich der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes an, da eine gewerbliche Entwicklung – seit FNP-Wirksamkeit 2002 – nicht stattgefunden hat.

Er beschneidet die gewerbliche Entwicklung des regional bedeutsamen Standortes Zerbst „Süd“ nicht, da – aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung – immissionsschutzrechtlich nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist, was mit der FNP-Änderung gewährleistet bleibt.

Im urbanen Gebiet (MU) ist nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Somit steht die Ausweisung dem Vorrang – Gewerbe – nicht entgegen.

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 Pulpforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulpforde 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, Mühlsdorf 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 wirksame Flächennutzungsplan weist das von der Planänderung betroffene Areal als gewerbliche Baufläche sowie als gemischte Baufläche aus. Im Parallelverfahren wird der FNP im Bereich Biaser Straße geändert. Die historisch entstandene Struktur entlang der Biaser Straße, die sich aus Gewerbe, Wohnen und anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte; Obdachlosenunterkunft / DRK Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammensetzt und den Puffer zwischen westlicher Wohnbebauung und östlichem Gewerbegebiet bildet, wird – entsprechend der tatsächlichen Entwicklung – als urbanes Gebiet (MU) dargestellt.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

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.

4.1 Grundlage

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Die Darstellungsgrundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans bildet die digitale Liegenschaftskarte.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1 Nutzung / Bebauung

Die zu überplanende Fläche befindet sich südöstlich des Bahnübergangs Biaser Straße. Das Areal war/ist umzäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Entlang der Biaser Straße befindet sich ein giebelständiges, eingeschossiges ehemaliges Betriebsgebäude. Zudem wird das Areal im Süden an der Biaser Straße von einem ehemaligen Wohngebäude begrenzt. Das leerstehende Gebäude mit der Hausnummer 3 bildet mit dem angrenzenden, in Nutzung befindlichen Wohnhaus Nummer 5 eine räumliche Einheit.

Die ehemalige Betriebsfläche verfügt über eine Zufahrt zur Biaser Straße. Ein Großteil der Flächen sind aufgrund der Lagernutzung versiegelt (vorwiegend Beton).



Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich.

5.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich westlich der Biaser Straße. Diese entspricht derzeit der Kategorie Bundesstraße – B 187a. Noch in 2021 wird diese Straße zur Gemeindestraße abgestuft.

Im Norden befindet sich die zweigleisige Bahnstrecke Leipzig – Magdeburg.

Östlich, südöstlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet `Altbuchsland`, nordöstlich liegt das Gewerbegebiet `Industrieweg`.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wurde eine „Ausbreitungsprognose Schall“ (Arge: öko-control GmbH Schönebeck / Akustikbüro Deiter GmbH Staßfurt, 18.11.2020) erstellt. Dabei wurden u.a. Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose

der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (Straße, Schiene) hervorgerufen werden. Der Inhalt wurde mit der unteren Immissionsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorabgestimmt.

- Erstellung des maßstäblichen PC-Berechnungsmodelles für die Ausbreitungsrechnung mit der genauen Lage und Höhe der emittierenden Quellen (4 Messpunkte entsprechend Vorabstimmung LK ABI)
- Berechnung der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten, Vergleich mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005
- Gutachtenerstellung inkl. Lärminderungsmaßnahmen, falls erforderlich

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet (MU) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten in der „Ausbreitungsprognose Schall“ dargestellt.

Gemäß DIN 18005 ist für urbane Gebiete (MU) ein Orientierungswert von 63 bzw. 50 dB(A) tags und nachts anzustreben.

Nachfolgend werden die Prognosen zusammengefasst. Die „Ausbreitungsprognose Schall“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.2.1 Ermittlung des Gewerbelärms

Gewerbebetriebe befinden sich 250 m südlich des Plangrundstücks und in östlicher Richtung in ca. 350 m. Südlich sind hier insbesondere die Schraubenwerk Zerbst GmbH, die Borgsdorf-Recycling GmbH, die MMZ Maschinen- und Metallbau GmbH und die ZeZincum GmbH zu nennen. Östlich der Bahnstrecke befinden sich u.a. die Betriebe Semcoglas GmbH, EMAG Zerbst Maschinenfabrik GmbH und die KmB Technologie GmbH.

Verwendbare Schallprognosen liegen für die meisten Betriebe nicht vor.

Aufgrund der Vielzahl von Betrieben und dem unverhältnismäßigen großen Aufwand einer Begehung, Bemessung und Bewertung der einzelnen Betriebe wurde in Abstimmung mit der unteren Immissionsbehörde wurde die Bemessung der Lärmimmissionen auf dem Plangrundstück ausgeführt.

Im Plangebiet wurden an 4 Standorten Messungen durchgeführt. Die Messergebnisse zeigen unter worst-case Bedingungen (Baustellengeräusche) eine sichere Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) in der Tag- und in der Nachtzeit ($IRW_{TAG} = 63 \text{ dB(A)}$, $IRW_{Nacht} = 45 \text{ dB}$). Auch die zulässigen Maximalpegel werden unterschritten. An Sonntagen ist ebenfalls mit einer Unterschreitung der Orientierungswerte zu rechnen, da einige Gewerbebetriebe wie z.B. die Bauschuttrecyclinganlage nicht arbeiten.

Durch die räumliche Trennung ist eine gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen nicht zu erwarten.

5.2.2 Ermittlung des Verkehrslärms

Als Datengrundlage dient die Auskunft der Verkehrszahlen TKZST 40382357, 2015 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost. Im Hinblick auf den Prognosehorizont 2030 wird für eine Steigerung der Verkehrsmenge um 0,5% pro Jahr

angesetzt. Darin sind auch Erhöhungen der PKW-Anfahrten des geplanten Baugebietes mitberücksichtigt. Die schalltechnischen Berechnungen für den Verkehrslärm wurden gemäß RLS-90 durchgeführt.

Die Verkehrswerte für die berücksichtigten Schienenwege der Bahn wurden von der DB Netz AG zur Verfügung gestellt. Die Schallemissionen durch den Schienenverkehr werden mittels der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmission von Schienenwegen Schall 03 berechnet.

Auf einem Großteil des Plangebietes wird der Orientierungswert tags von 63 dB(A) eingehalten. An den westlichen und östlichen Rändern der Planfläche liegen Überschreitungen von 1 dB bis 3 dB vor.

Für die Nachtzeit liegt in der gesamten Planfläche eine Überschreitung des Orientierungswertes von 50 dB(A) um 14 dB bis 16 dB vor. Auch der Grenzwert für die Nachtzeit der 16. BImSchV. für Mischgebiete von 54 dB wird überschritten. Hauptursache in der Nachtzeit ist der Schienenverkehr.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

5.3 Baugrund

Die Fläche ist in Teilbereichen durch eine ehemalige Schienenstrecke gekennzeichnet. Hier wurde ein Gleisschotter verbaut, welcher bedingt durch Be- und Entladungsvorgänge mit Kohlestücken und -grus durchsetzt ist. Lokal (Bereich um BS1) dient Sand als zusätzliches Bettungsmaterial für den Schotterüberbau.

Das weitere Umfeld ist von einer geringmächtigen durchmischten sandig-schluffigen Deckschicht geprägt, welche mit Steinen, Ziegelbruch und Schotter durchsetzt ist. Der gestörte Horizont liegt ebenfalls unmittelbar auf dem Lehm auf.

Die pleistozäne Grundmoräne in Form von Geschiebelehm besteht durchgehend aus einem Ton und Schluff mit starken sandigen Bestandteilen.

Lokal sind die bindigen Schichten bei nahen Schichtenwasser (oberflächlich) aufgeweicht. Entsprechend seiner Definition als Grundmoräne befinden sich verschiedene Einschlüsse im Geschiebekomplex. Gerölle, Steine und größere Findlinge sind für den Horizont als Einlagerungen typisch. Sandig-kiesige Bänder und Streifen durchziehen den Horizont.

Zwischen 1,70m und 3,00m unter Gelände vollzieht sich der Übergang zu den pleistozänen Schmelzwassersanden und -kiesen. Diese setzen sich überwiegend aus einem Grobsand und Feinkies mit mittelsandigen und mittelkiesigen Bestandteilen zusammen. Lokal begrenzt sind organische Bestandteile in geringer Mächtigkeit eingelagert.

5.4 Grundwasserverhältnisse

Südwestlich des Plangebietes abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen in Tiefen zwischen 0,80 und 1,30 m unter Gelände auf Grundwasser. Daher ist das zeitweilige Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der Verbreitung von gering durchlässigem Geschiebemergel kann es zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht liegt der Begründung als Anlage bei) wurde Grundwasser am Erkundungstag im Bereich der Schmelzwassersande zum Teil in gespannter Form angetroffen. Dabei pegelte es nach dem Durchteufen des bindigen Geschiebehorizontes bis ca. 2,20m unter Gelände aus. Im zentralen Bereich (BS3) stieg das Grundwasser bis 1,50m unter Gelände an.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können B-Pläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gemäß § 13a BauGB besteht kein planungsrechtliches Ausgleichserfordernis für die vorliegende planerische Situation.

In die Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

6.2 Wesentliche Auswirkungen – Lärm / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in einem vorbelasteten, verdichteten innerstädtischen Raum. Die Wiedernutzbarmachung des Areals dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Anbindung des Plangebietes an Straße, Bahn, Gewerbe, Kinderbetreuung und Stadtzentrum weist es eine günstige Siedlungslage auf (kurze Wege). Insbesondere die günstige Verkehrsanbindung bedingt aber auch eine Schallimmission. Diese überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005. Dementsprechend stellt das Beiblatt 1 der DIN 18005 selbst darauf ab, die Einhaltung oder Unterschreitung der dort festgelegten Orientierungswerte sei "wünschenswert", um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Die Bahnstrecke verläuft von Nordwest nach Südost durch das gesamte Stadtgebiet. Entlang der Strecke befinden sich Gewerbe- Misch und Wohngebiete. Aufgrund der anhaltenden Bauland-Nachfrage, der derzeit fehlenden Bauland-Alternativen im Stadtgebiet und dem Ziel der Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Brachfläche soll die Planung fortgeführt werden.

Um die Gesundheit zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden².

Auf einem Großteil des Plangebietes wird der Orientierungswert tags von 63 dB(A) eingehalten. An den westlichen und östlichen Rändern der Planfläche liegen Überschreitungen von 1 dB bis 3 dB vor.

Für die Nachtzeit liegt in der gesamten Planfläche eine Überschreitung des Mittelungspegels von 55 dB(A) vor.

Zur Wahrung des ungestörten Schlafes sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Anspruch auf aktiven Schallschutz (bspw. Schallschutzwand) bei Grenzwertüberschreitungen besteht nur für neu zu bauende oder wesentlich zu ändernden Verkehrswegen. Da Abschirmungen so nah wie möglich an der Schallquelle errichtet werden sollten³, verringert eine Abschirmung an der Geltungsbereichsgrenze - aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Schiene mit durchschnittlich 60 m – den Wirkungsgrad einer Schallschutzwand. Somit müsste eine im Plangebiet befindliche Abschirmung große Höhen aufweisen (bei gleicher Wandhöhe ist der Abschirmeffekt umso höher, je näher die Wand an der Lärmquelle steht⁴). In Vorbereitung der Planung wurden mit dem Schallgutachter Berechnungen bezüglich der Errichtung von Lärmwänden (3 bis 5 m Höhe) an der Plangebietsgrenze einbezogen. Ein Abschirmeffekt war nur bis weniger Meter hinter der Wand prognostizierbar. Daher ist der Kosten-Nutzen-Aufwand für eine derartige, die Grundstücke eingrenzende aktive Schallschutzmaßnahme unverhältnismäßig.

Die Anordnung von Gebäuden hat erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Werden Häuser parallel zu einem Verkehrsweg (d.h. quer zur Schallausbreitungsrichtung) angeordnet, so liegen die Rückseiten im ruhigen

² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrsplaerm#gerauschbelastung-im-strassenverkehr>

³ <https://www.staedtebauliche-laermfibell.de>

⁴ <https://www.leiserstrassenverkehr.bayern.de/laermminderung/index.php>

Schallschatten. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) können somit dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Aufgrund der an den geplanten Gebäuden zumeist allseitig auftretenden Orientierungswertüberschreitungen wäre die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht hinreichend zielführend und es muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von fensterunabhängigen, lärmgedämmten Belüftungssystemen für Schlaf- und Ruheräume zurückgegriffen werden. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Durch die Schallschutz-Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke befinden sich im Stadtgebiet eine Vielzahl von Wohnhäusern, an denen ebenfalls von Überschreitungen der Orientierungswerte für Schall auszugehen ist.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz „belastete“ Bebauung zu errichten, weiß von vornherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und in der Planung diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen; will er sie vermeiden, kann ihm zugemutet werden, vom Bau des Hauses Abstand zu nehmen⁵.

6.3 Planungsalternativen

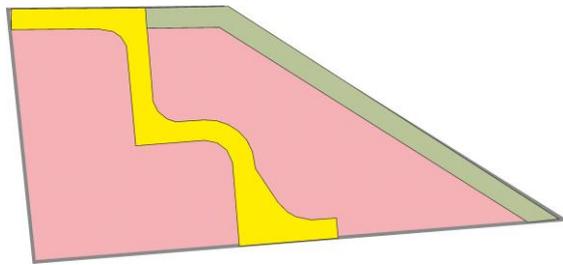
Im Zuge der Vorplanung wurden 2 Planungsalternativen erstellt. Ziel ist eine günstige Grundstücksaufteilung zu erzielen, die Erschließung zu minimieren und eine Bebauung zu ermöglichen, bei der die Außenwohnbereiche (Terrasse etc.) nicht zur Straße hin angeordnet werden müssen.

Variante 1 beinhaltete eine innenliegende Erschließungsstraße mit Wendehammer und einen Grünstreifen zur Schallabschirmung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze – Grenze zur Bahn. Die Variante wurde verworfen, da die östlichen Baugrundstücke die Terrassen und ähnliche Außenwohnbereiche zur Straße hin anordnen müssten. Zudem erzielt der Grünstreifen keinen messbaren Abschirmeffekt.

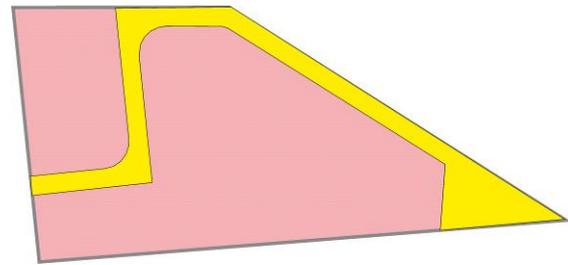
In Variante 2 wurde die Erschließungsstraße entlang der nördlichen/westlichen Geltungsbereichsgrenze geplant. Die Variante wurde verworfen, da der Erschließungsaufwand sehr hoch ist, einige Bauflächen beidseitig an Verkehrsfläche anbinden und die Grundstücksaufteilung eher ungünstige Zuschnitte ergeben würde.

Die vorgelegte Planung stellt den Kompromiss aus beiden Varianten dar.

⁵ Beschluss vom 07.06.2012 -BVerwG 4 BN 6.12 (Bezug auf Wohnung)



Variante 1



Variante 2

6.4 naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz

- 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.
- Im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung ist eine Geländebegehung bzw. Gebäudesichtung erforderlich, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 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.

7. Planinhalt

7.1. städtebauliches Konzept

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche als auch der Innenstadtverdichtung. Neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (Leerstand, Zerfall, Vermüllung) wird die Bebauung ermöglicht.

Das Areal südlich der Bahntrasse und östlich der Biaser Straße stellt eine historisch gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe dar. Zudem haben sich soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Obdachlosenunterkunft, Kleiderkammer) etabliert. All diese Nutzungen sind dem urbanen Gebiet (MU) zuzuordnen. Das Areal bildet den immissionsschutzrechtlichen Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe.

Es soll ein Areal verfestigt werden, dass dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ entspricht.

Die etablierten Nutzungen sollen erhalten bleiben. Zudem soll ein Quartier erwachsen, in dem vorwiegend Wohnen ermöglicht wird. Diese Nutzung ist aus der anhaltenden Nachfrage innerhalb der Stadt entwickelt. Das Quartier soll aber auch die Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglichen und so das Leitbild der kurzen Wege stärken.

Die Verfestigung der „Stadt der kurzen Wege“ führt zu einer reduzierten Flächenneuanspruchnahme. Damit wirkt die Stadt der kurzen Wege nicht nur positiv auf den Erhalt der Biodiversität, sondern ermöglicht die Nutzung weiterer vielfältiger

Synergien wie unter anderem dem Klimaschutz und der Bewältigung des demografischen Wandels⁶.

7.2. Erläuterung der Planfestsetzungen

7.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet – MU - entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

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.

Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

sind ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

7.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufelder festgesetzt. Entlang der Biaser Straße sind Baufelder festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung orientieren. Zudem sind nördlich und südlich der Erschließungsstraße des Quartiers Baufelder festgesetzt. Die Bebauungstiefe des nördlichen Baufeldes ist auf 20 m begrenzt, um den Abstand zur Bahnlinie zu maximieren.

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.

Zur Freihaltung des Straßenrandbereiches von Sichthindernissen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

⁶ Leitkonzept - Stadt und Region der kurzen Wege - Gutachten im Kontext der Biodiversitätsstrategie Institut für Urbanistik gGmbH Berlin; im Auftrag des Umweltbundesamtes 2011

Um die Entwicklung des urbanen Gebietes nicht einzuschränken, wird von weiteren Festsetzungen abgesehen.

7.2.3 Verkehrsfläche

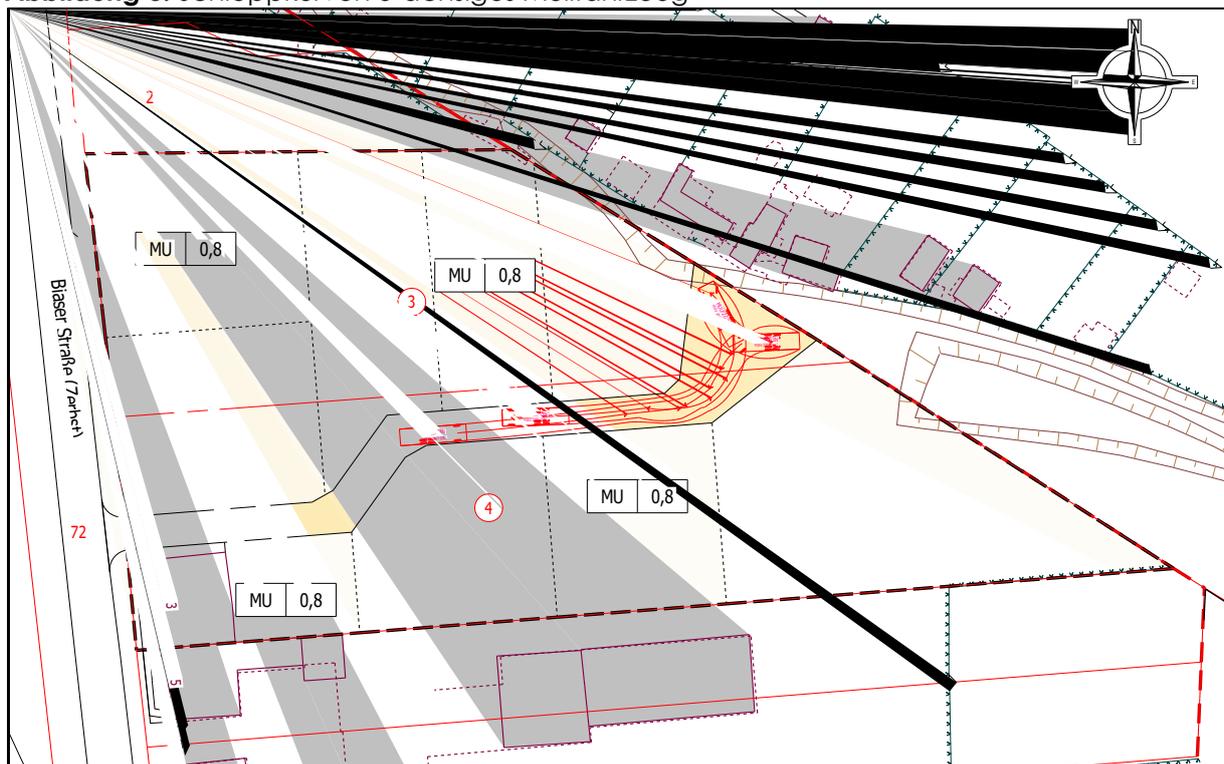
Als Verkehrsfläche wird der zur Erschließung erforderliche Verkehrsraum festgesetzt. Das Quartier wird mittels Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die durch einen Erschließungsträger auszuführende innere Erschließung wird städtebaulich mit der Stadt Zerst/Anhalt vertraglich geregelt und nach Fertigstellung/Abnahme durch die Stadt übernommen.

Die Verkehrsfläche soll für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit geeignet sein. Aufgrund der geringen Quartiergröße ist ein separater Seitenbereich für Fußgänger nicht erforderlich.

Es wird eine Verkehrsraumbreite von 5 m bzw. 6 m festgesetzt.

Die nachfolgende Abbildung enthält die planerische Überprüfung mittels Schleppkurven (Programm `AutoTurn` Transoft Solutions) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Abbildung 3: Schleppkurven 3-achsiges Müllfahrzeug

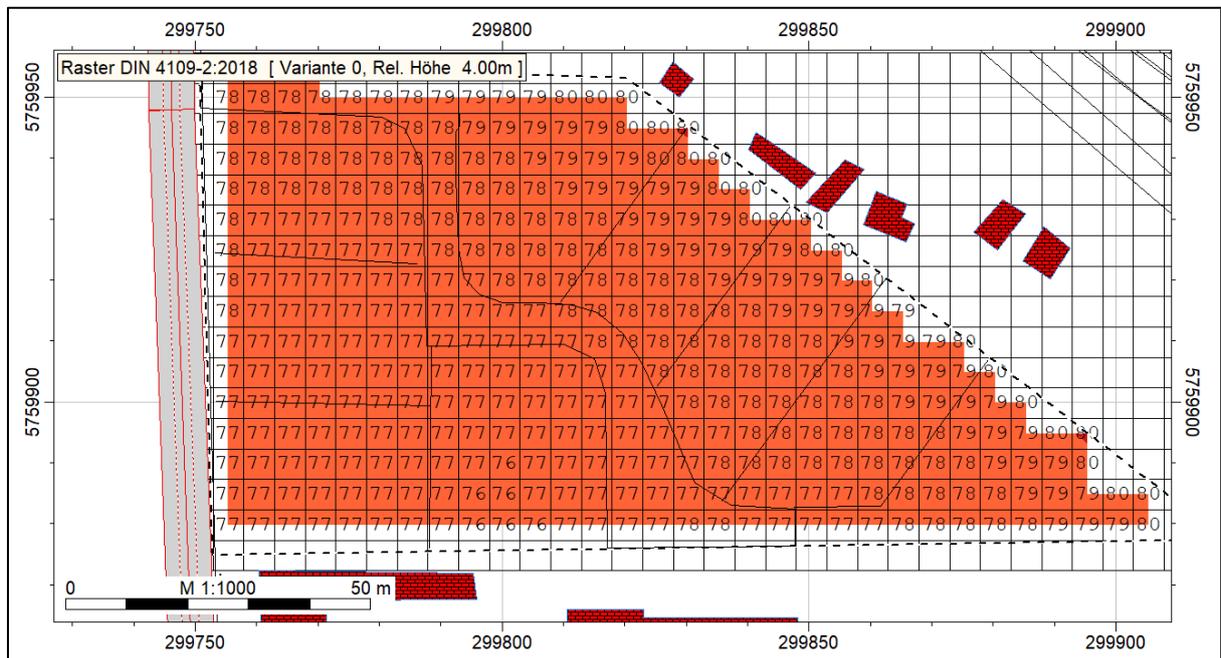


7.2.3 Schallschutz / Lärminderungsmaßnahmen

Lärmpegel

Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von Außenteilen wird der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ herangezogen. Dieser soll die Geräuschbelastung vor dem betreffenden Objekt repräsentativ, unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Belastung.

In der nachfolgenden Abbildung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Aufgrund der hohen Pegel in der Nachtzeit wird die Gesamfläche dem Lärmpegelbereich VI zugeordnet.



(Quelle: Ausbreitung von Schall für die Aufstellung des Bebauungsplans „Biaser Straße“ Stadt Zerbst; Arge: öko-controll GmbH Schönebeck und Akustikbüro Deiter GmbH Staßfurt 18.11.2020)

Für den gesamten Geltungsbereich sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

- Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 76 – 80 dB(A)

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel und somit auch der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

Passiver Schallschutz

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-2:2018-01 zu erfüllen.

Baulicher Selbstschutz

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sollten auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder durch baulichen Selbstschutz geschützt werden (Schallschutzverglasung bei Balkonen, Stellung von Nebenanlagen /Garagen oder durch Wände von mind. 2 m Höhe).

7.2.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen / privaten Verkehrsbereich) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.

Zur Einfriedung des Vorgartens unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfeiler), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen. Heckenpflanzungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Biaser Straße erschlossen. Bauliche Änderungen bedürfen der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde (RB Ost).

8.2 Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung kann mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger, der Heidewasser GmbH, sichergestellt werden. Jedes Grundstück ist über einen separaten, unmittelbaren Anschluss an die Verkehrsfläche zu erschließen.

Der gewerbliche Trinkwasserbedarf ist gesondert zu beantragen/zu prüfen.

8.3 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern. Bei geplanter, der Biaser Straße hinterliegender Bebauung ist eine innere Erschließung notwendig. Diese hat durch einen Erschließungsträger zu erfolgen. Die zu projektierende Lösung ist im Vorfeld mit dem AWZ abzustimmen. Als Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und als Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen ist zwischen Erschließungsträger und AWZ ein Erschließungsvertrag erforderlich.

8.4 weitere Medien

Die Medien – Strom / Gas / Telefon – 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. Die Leistungen der Stromversorgung ist leistungsmäßig begrenzt. Für größere Leistungen muss eine Mittelspannungsstation gestellt werden.

8.5 Altlasten

Im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind für den Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Der Landkreis gibt den Hinweis, dass in der Liste der freigestellten Objekte der Elf Oil Deutschland GmbH (Total Deutschland GmbH) für die Adresse Zerbst, Biaser Straße 9, ehemals Kohlehandel, ein Tanklager aufgeführt ist. Das Bestandsgebäude im Plangebiet weist die Hausnummer 3 auf. Kenntnisse von eventuellen Tanks im Plangebiet liegen der Verwaltung bzw. dem Flächeneigentümer nicht vor. Die ehemalige Vulkanisierwerkstatt weist die Hausnummer 9a auf.

Das Tanklager wird außerhalb des Geltungsbereiches (weiter südlich) vermutet. Sollten bei den Bauarbeiten Tanks gefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu verständigen, da in diesem Fall Kontakt mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung aufgenommen werden muss zwecks Klärung, wie mit der Freistellung weiter zu verfahren ist.

Aufgrund der Nutzungshistorie wurde für die angestrebte Nutzung (Wohnen/Garten) eine Vorerkundung der Flächen veranlasst. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Sie werden mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und in den B-Plan eingearbeitet.

8.6 Löschwasser

Aufgrund der geplanten baulichen Art der Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

mögliche Löschwasserentnahmestellen:

- Löschwasserbrunnen `Altbuchland` (vor Nr. 9) - Ergiebigkeit ca. 800 l/min; Entfernung ca. 300 m
- Unterflurhydrant Biaser Straße Ecke Altbuchland – Ergiebigkeit ca. 1.100 l/min, Entfernung ca. 180 m

Aufgrund der Nicht-Festsetzung der geschossflächenzahl ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden anzusetzen. Dieser kann mittels der Löschwasserentnahmestellen abgedeckt werden.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die Ortsfeuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

8.7 Kampfmittel

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Um das Kampfmittelprüfverfahren durchzuführen, sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6 in 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte (2fach), aus welcher Angaben zur Gemarkung, Flur und Katasternummern sowie die Grenzen des Flurstückes ersichtlich sind
- Grundstückstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt
- Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung soweit bekannt (Bauzeit vor/nach 1945)
- Kenntnis über bereits zurückgebaute Altbebauung
- Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort.

8.8 Niederschlagswasser / Wasserrecht

Ein Regenwasserkanal ist in der Biaser Straße nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes - Niederschlagswasser der Stadt Zerbst/Anhalt zu entsorgen. Gewässerbenutzungen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Gemäß unterer Wasserbehörde und dem durchgeführten Baugrundgutachten (Anlage zur Begrünung) ist eine Versickerung aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich (Die Unterkante der Versickerungsanlage muss einen Abstand von mindestens 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand haben). Demnach sind Alternativen zur Entsorgung des Niederschlagswassers zu realisieren (z.B. Regenwasserspeicher).

Die Regenwasserbeseitigung der Grundstücke kann nur durch Rückhaltung und anschließenden verzögerten Abfluss (gedrosselter Abfluss) in den in der Planstraße befindlichen Regenwasserkanal erfolgen. Der maximale Drosselabfluss wird auf 1l/s pro Grundstück festgelegt. Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind dementsprechend zu bemessen.

Sollten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden, sind diese gemäß § 62 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in seiner Neufassung durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154), in Verbindung mit den §§ 1, 19, und 23 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 28. März 2006 (GVBl. LSA S 183), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S 819) anzuzeigen und durch eine zugelassene Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen.

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.

8.9 Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte im Planbereich der Erschließungsstraße. Bei der Errichtung von Gebäuden auf den einzelnen Flurstücken können Abweichungen bei der Baugrundsichtung nicht ausgeschlossen werden. Für die einzelnen Bauwerke werden eine Nacherkundung und die Erstellung separater Baugrundgutachten empfohlen.

Auf Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde sollte diesbezüglich eine begleitende Untersuchung und chemische Analytik in Abstimmung mit der Behörde erfolgen und die Ergebnisse der Behörde vorzulegen.

Alternativ ist die Bewertung der chemischen Bodenbeschaffenheit wie folgt möglich:

a) In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (0 bis 03 m) die in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV); Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen (entsprechend geplanter Nutzung) einzuhalten. Hier sind in den zukünftigen Freiflächen (Garten) Bodenmischproben gemäß BBodSchV in den oberen 30 cm zu entnehmen und auf die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Punkt 1.4 BBodSchV zu analysieren. Die Untersuchung hat durch ein geeignetes Ingenieurbüro bzw. einen Sachverständigen zu erfolgen.

b) Sollten die zukünftigen Freiflächen nicht bekannt sein, können auch flächendeckende Probenahme analog Punkt a erfolgen. Je Grundstücksgröße ist gemäß Anhang 1 Pkt. 2.1.1 BBodSchV von 1 Probe je 1.000 m² auszugehen.

8.10 Denkmalrecht

Grundsätzlich gelten für Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachsen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

8.11 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.