

## **Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen am Brauereiweg“**

### **Inhalt**

- 1.0 Vorbemerkungen
  - 1.1 Lage und Größe
  - 1.2 Ziele des Bebauungsplanes
  - 1.3 Übersichtskarte
- 2.0 Inhalt und Festsetzungen
- 3.0 Öffentliche Erschließung
  - 3.1 Verkehrserschließung
  - 3.2 Ver- und Entsorgung
- 4.0 Bauordnung
- 5.0 Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft
- 6.0 Flächenbilanz
- 7.0 Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege, Geologie
- 8.0 Kosten

## 1.0 Vorbemerkungen

### Aufstellungsbeschuß

Auf Antrag der Investoren- GbR „Alte Brauerei“ vom 16.01.2001 als Vorhabenträger hat der Stadtrat auf Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.26 „Wohnen am Brauereiweg“ beschlossen.

### Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans vom Dez. 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der B- Plan soll gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

Da der Flächennutzungsplan ( Stand Febr. 2002 ) noch nicht rechtskräftig ist, erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gleichzeitig mit dem parallel ausgelegten Flächennutzungsplan. (Parallelverfahren § 8 Abs.3 BauGB ).

## 1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie im Bereich zwischen Lepser Straße, Paul- Kmiec- Straße und Brauereiweg. Das Gebiet grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an das bestehende „Wohngebiet an der Brauerei“ ( B- Plan Nr. 17 ) und in östlicher Richtung an den Brauereiweg an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Brauereiweg, der bis zum Anschluß an den Geltungsbereiches des B- Plans Nr. 2 „Wohngebiet Steinstücke“ Bestandteil des Plangebietes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Brauerei mit einer Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der im Geltungsbereich liegenden Fläche des auszubauenden Brauereiweges beträgt die Gesamtfläche ca. 8.256 m<sup>2</sup>.

Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand annähernd zu 100% mit Industriebauten und befestigten Hofflächen versiegelt.

Das geplante Baugebiet liegt inmitten bereits bestehender Wohngebiete und trägt damit zur Vervollständigung der innerstädtischen Wohnbauflächen, teils im direkten Anschluß an bestehende Neubaugebiete, bei.

Städtebaulich ist das Bebauungsplangebiet zu den vorhandenen Flächennutzungen so zugeordnet, daß schädliche Umwelteinwirkungen und durch Störfälle hervorgerufene schädliche Auswirkungen auf das Plangebiet nicht gegeben sind.

## 1.2 Ziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, der bestehenden Nachfrage nach attraktiven Wohnmöglichkeiten innerhalb der Stadt Zerbst gerecht zu werden.

Gleichrangig ist das Bestreben der Investoren, mit dem damit einhergehenden Abbruch der ehemaligen Produktionsgebäude der alten Brauerei und dem Aufbruch von mit Beton befestigten Bodenflächen einen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen.

Das Einfamilienhaus bietet von allen Wohnformen den größten Wohnwert, d.h. daß das normale menschliche Bedürfnis nach freien persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten in keiner anderen Wohnform als dem Eigenheim so optimal zufriedengestellt werden kann.

Da es im allgemeinen und auch in der Stadt Zerbst einen qualitativen Unterschied zwischen dem Wohnen in bestehenden Geschößwohnungen und dem "Wohnen im Grünen" gibt, trägt das geplante Baugebiet dazu bei, dem Bedarf nach entsprechenden Wohnformen gerecht zu werden.

Hierbei soll der energieeinsparenden Bauweise in Form des Ein- oder Zweifamilienhauses mit der konzipierten Grundstücksanlage und der auf Erhöhung des Wohnwertes ausgelegten gemischt genutzten Verkehrserschließung Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung von zwei Dachneigungsbereichen in Abhängigkeit von darauf abgestimmten max. zulässigen Traufhöhen erfolgte im wesentlichen aus 2 Gründen:

Der Dachneigungsbereich I von  $> 30^\circ - 50^\circ$  wurde gewählt, damit sich die Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung besser einfügen und dem überwiegend traditionellen Geschmack der zukünftigen Bewohner gerecht werden; Sonnenenergienutzung ist im wesentlichen nur konventionell über Sonnenkollektoren und Photovoltaik durch Dachmontage möglich.

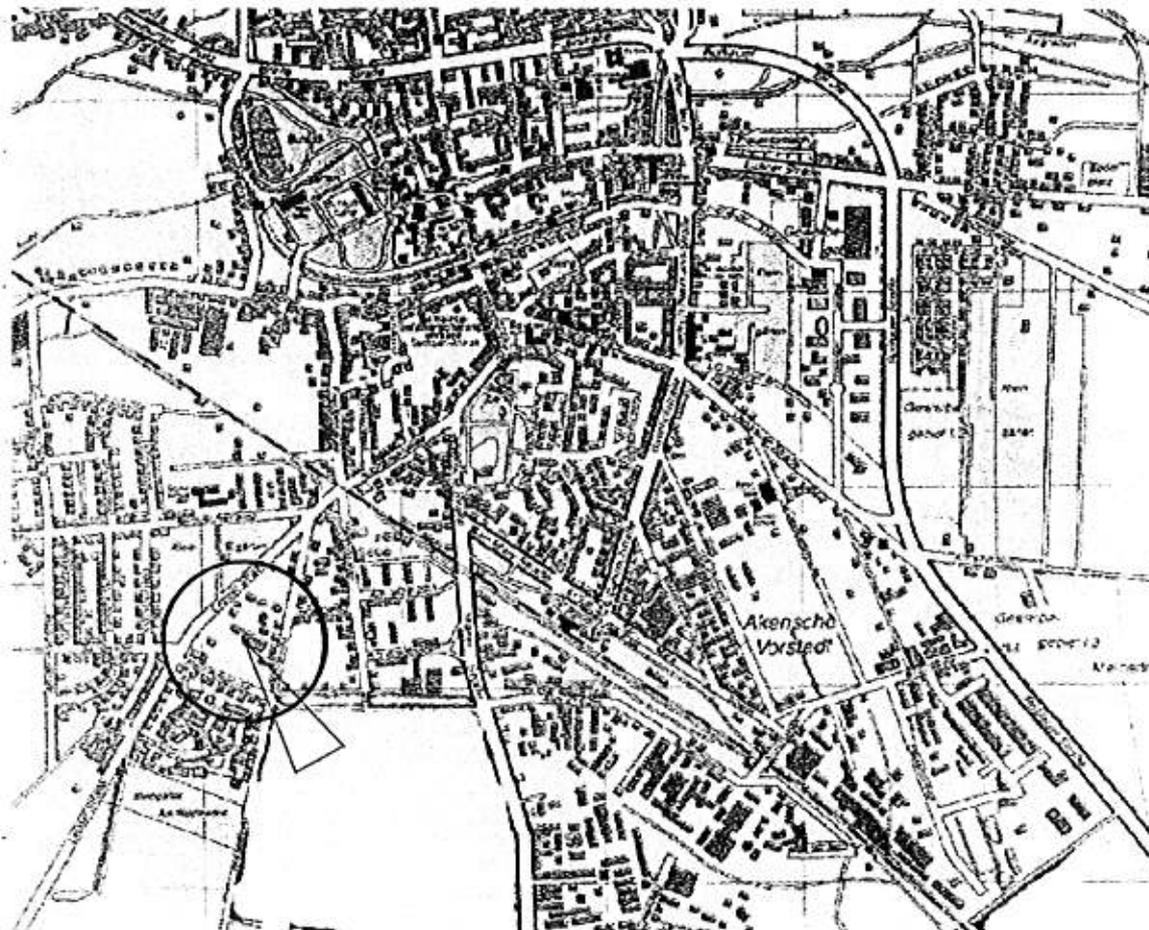
Der Dachneigungsbereich II von  $20^\circ - 30^\circ$  bei max. Traufhöhe von 5.50m ermöglicht die geschößhohe Ausbildung aller Außenwände auch im Dachgeschoß bzw. im II. zulässigen Vollgeschoß.

Dadurch wird erreicht, daß die Sonnenenergie direkt über eine großzügige Fassadenverglasung in beiden zulässigen Geschossen genutzt werden kann.

Die weitergehende Möglichkeit dieser Bauart besteht in der Errichtung von Passivhäusern, die sich bei entsprechender Grundrißgestaltung nach Süden öffnen und nach Norden überwiegend geschlossene Fassadenflächen aufweisen.

### 1.3 Übersichtskarte

Stadtplan Zerbst ( Ausschnitt )



(C) Elbe-Havel Stadtplanverlag GmbH, Tel. 0391/625840, www.stadtplanverlag.de

## 2.0 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Gemäß §1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA II ) gemäß §4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ( II ), der Bauweise ( offene Bauweise ) und der Höhe des Fußbodenniveaus des Erdgeschosses über Gelände, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu wahren.
- Festsetzung der Traufhöhe in Abhängigkeit von der Dachneigung ( Dachneigungsbereich I: max. TH= 4.50m bei DNG= > 30° - 50° ; Dachneigungsbereich II : max. TH= 5.50m bei DNG 20°- 30° ), um die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten und die Höhe der Gebäude zu begrenzen sowie die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern.
- Festsetzung von Baugrenzen und Stellung der Gebäude, um eine optimale Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes zu erreichen bei gleichzeitig größtmöglicher Besonnung der Gebäude und um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.
- Zulässigkeit der Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, damit die Bereiche der Grundstücke, die außerhalb der Baugrenzen liegen, nicht durch diese baulichen Anlagen zergliedert werden.
- Festsetzung der zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte gemischtgenutzte Flächen.
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinsichtlich der naturnahen Anlage der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen und der Verwendung von wasserdurchlässigem Material, wenn Grundstücksflächen befestigt werden sollen.
- Gestalterische Festlegungen bei der Errichtung von Doppelhäusern, um eine adäquate Gestaltung für die jeweilige Doppelhaushälfte zu erreichen; Festlegung von Dachformen und Dachneigungen; Festlegung der Gestaltung von Einfriedungen und zum Sichtschutz von Müllbehälterstandplätzen mit dem Ziel einer höheren Freiraum- und Wohnqualität innerhalb des Baugebietes.

### 3.0 Öffentliche Erschließung

#### 3.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet verfügt über ein internes Verkehrswegenetz, welches im Südosten an den Brauereiweg angeschlossen wird.

Der Brauereiweg wird vom Anschluß des Baugebietes bis zum Anschluß an den B- Plan Nr. 2 „Wohngebiet Steinstücke“ ausgebaut und mit Verkehrsbegleitgrün ausgestattet.

Im Bereich des Brauereiweges ist pro angrenzendes Grundstück eine Zufahrtsmöglichkeit zulässig.

Das Verkehrswegenetz des Baugebietes besteht aus den Planstraßen A – D, welche öffentliche Verkehrsflächen sind.

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen ( EAE 85/ 95 ) ausgelegt.

Die interne verkehrliche Erschließung hat zum Ziel

- eine Versiegelung von Bodenflächen auf das notwendigste zu minimieren;
- durch den Bau von Stichstraßen einen den Wohnwert beeinträchtigenden Durchgangsverkehr zu vermeiden;
- durch die Anlage von gemischt genutzten Flächen verkehrsberuhigte Straßen mit einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und zum Aufenthalt geeignete Flächen zu schaffen.

Die Anlage von Stichstraßen bedingt die Errichtung von Wendeanlagen.

Zur Erreichung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sind am Ende der beiden Stichstraßen ( Planstraßen C und D ) Wendepunkte bewußt nur für Pkw's eingerichtet.

Zur Gewährleistung der Befahrung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ist ein Wendehammer in den Abzweig Planstraße B – Planstraße C integriert.

Diese Wendeanlage ist in Abstimmung mit den Firmen Be- und Entsorgung Zerbst GmbH und RETHMANN Entsorgungswirtschaft GmbH & Co.KG nach den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen bemessen.

Die gestalterische Festlegung eines Mindestabstandes eventueller Grundstückseinfriedungen zur anliegenden Straßenbegrenzungslinie von mind. 1.00m sichert die ordnungsgemäße Benutzung der Wendeanlage. ( Freiflächen für Fahrzeugüberhänge ).

Die Anforderungen für Rettungsfahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes und des Rettungsdienstes an Wendeanlagen sind mit der o.g. Anlage erfüllt, da auch für sie das 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug maßgebend ist.

Gegenüber den Wendeanlagen nach Typ 3 oder 6 der EAE 85 ist der Flächenbedarf jedoch geringer.

Die Fa. RETHMANN Entsorgungswirtschaft besteht auf einer Bereitstellung der Müllbehälter der Anlieger der Planstraßen C und D ( Stichstraßen ) in der Planstraße B.

Dies betrifft an den beiden Stichstraßen max. jeweils vier Grundstücke. Die am weitesten entfernten Grundstücke liegen ca. 30m bzw. 35m zurück.

Parkmöglichkeiten für Besucher und Anlieferer werden auf der Nordseite der Planstraße B in Form von insgesamt drei parallel zur Straße angeordneten Längsparkplätzen geschaffen.

Um einen reibungslosen Anliegerverkehr und vor allem den behinderungsfreien Einsatz von Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten, ist es ratsam, die öffentlichen Stellplätze zu kennzeichnen, damit die nicht zum Parken vorgesehenen Flächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Die Breite der Planstraßen ist so bemessen, daß der erforderliche Zweck der Befahrung und der Wunsch nach gleichzeitiger Verkehrsberuhigung in Verbindung mit gewünschtem Aufenthalt erfüllt sind.

Eine weitere Maßnahme, die Reduzierung der Straßenbreite auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und damit eine flächenschonende Verkehrserschließung zu erreichen, ist die bereits oben erwähnte Einhaltung eines Abstandes der eventuellen Grundstückseinfriedungen zur anliegenden Straßenbegrenzungslinie von mind. 1,00m, der die erforderlichen Freibereiche für Fahrzeuge bei Kurvenfahrten und Wendevorgängen gewährleistet.

Die eigentliche Gestaltung der Verkehrsflächen wird bei der Ausbauplanung festgelegt.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

#### Deutsche Telekom

Im B-Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK – Linien) der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, TNL Magdeburg/ BBN 24, Alt Dellnau 4, 06842 Dessau, Telefon 0340- 2100- 653 möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH, Magdeburg

Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Vorhabenträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.

Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der WBW mbH abgeschlossen, da er die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlußgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die WBW mbH ist.

Die Anbindung der Trinkwasserleitung hat im Brauereiweg an die Leitung DN 100 AZ und im bestehenden „Wohngebiet an der Brauerei“ zu erfolgen.

Die Projektierung des Leitungsnetzes ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung etc. mit der WBW mbH abzustimmen.

Die Projektierung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Vor Baubeginn sind der WBW mbH ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung zur Bestätigung vorzulegen.

Die WBW mbH besteht auf der Möglichkeit einer Bauablaufkontrolle.

Zur Sicherung der allgemeinen Grundversorgung mit Löschwasser hat sich die WBW mbH in einem Vertrag vom Mai 1999 zwischen WBW und der Stadt Zerbst verpflichtet, diese durch Errichtung von Hydranten mit Anschluß an das Trinkwasserversorgungssystem zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit Reparaturen am Leitungsnetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder notfalls eingestellt werden.

Das Anbringen von Schieber- und Hydrantenschildern ist von den Eigentümern der Grundstücke und Gebäude zu dulden.

Der Anschluß der einzelnen Gebäude ist von den Anliegern separat zu beantragen.

Das Abwägungsergebnis ist der WBW zu übergeben.

### **Abwasserzweckverband Zerbst**

Erweiterungen oder Änderungen des vorhandenen Leitungsbestandes durch den AWZ Zerbst sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes mit Abwasserentsorgungsleitungen und die Verlegung der Anschlußleitungen zum vorhandenen Kanalbestand sind durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem AWZ Zerbst abgeschlossen.

Die Anbindung der Schmutzwasserentsorgungsleitung ist in der Paul- Kmiec- Straße vorzunehmen. Die Projektierung der Abwasserentsorgung ist mit dem AWZ Zerbst abzustimmen.

Eine spätere kostenfreie Übergabe der Schmutzwasserkanalisation an den Abwasserzweckverband Zerbst ist unter Einhaltung folgender Auflagen bzgl. der Projektierung vorgesehen:

Die Vorlage und Genehmigung der Projektunterlagen für die Abwasserentsorgung vor Baubeginn an und durch den AWZ Zerbst;

die Übergabe der geforderten Nachweise und Dokumentationen für einen mangelfreien und fachgerechten Kanalbau, bestehend aus

- Bestandsplan M. 1:500 mit Flurstücksgrenzen (3-fach) und digital auf Datenträger im dxf-Format nach Vorgabe;
- Materialnachweise für Rohre und Schächte;
- Nachweis der durchgeführten Dichtheitsprüfungen entsprechend DIN EN 1610 und DIN 4279;
- Protokoll einer Kanal-TV-Befahrung;
- Betriebsanleitung, Dokumentation und Schlüssel für Pumpstation und Schaltanlage;
- Durchführung einer technischen Abnahme vor Ort.

Flurstücksplan und Eigentümerliste;

Nachweis der Anliegerstraßen als öffentliche Verkehrsflächen;

Nachweis des Investitionswertes durch Rechnungskopien;

Nachweis einer Gewährleistungsbürgschaft über 5 Jahre.

Die Grundstücksanschlüsse an das Abwasserleitungsnetz sind von den Anliegern separat zu beantragen.

### **Stromversorgung Stadtwerke Zerbst**

Die Versorgung des Baugebietes erfordert die Errichtung einer Transformatorenstation, sowie eine Kabeltrasse zur Pfannenbergstraße im bestehenden „Wohngebiet an der Brauerei“.

Der Standort des Trafos und der Trassenverlauf sind nachrichtlich übernommen worden.

### **Erdgas Mittelsachsen GmbH**

Die EMS ist jederzeit in der Lage, das B-Plangebiet mit Erdgas zu versorgen. Anschlußmöglichkeiten bestehen im Kreuzungsbereich Paul- Kmiec- Straße / Brauereiweg und am direkt anschließenden „Wohngebiet an der Brauerei“.

Vorsichtsmaßnahmen bei Schachtungen in der Nähe von Versorgungsleitungen sind zu beachten. In Bereichen, in denen mit Leitungen gerechnet werden muß, darf nur von Hand gearbeitet werden. Es muß auch mit geringen Tiefenlagen gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufs sind daher Quergräben von Hand zu schachten oder andere geeignete Maßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, auf den anliegenden Grundstücken festzustellen, ob Hausanschlüsse bestehen. Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse gibt nicht in allen Fällen einen Hinweis auf den Verlauf der Hausanschlußleitungen.

Für Schäden, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, haftet der Auftragnehmer. Sollten Schäden an Leitungen bzw. Informationskabeln während der Tiefbauarbeiten entstehen, so ist umgehend die EMS unter 03923- 789-355 zu verständigen.

### **Löschwasserversorgung**

Der Löschwassergrundschutz ist durch die vorhandenen Hydranten an der Ecke Brauereiweg/ Finkenweg und in der Paul- Kmiec- Straße in einer Entfernung von weniger als 300m gewährleistet.

Grundsätzlich gilt der Vertrag der WBW mbH mit der Stadt Zerbst zur Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes, soweit dies technisch möglich ist.

Die Feuerwehr der Stadt Zerbst ist darüber hinaus mit modernen Tanklöschfahrzeugen mit einem Fassungsvermögen bis zu 2.500L ausgestattet, die für den 1. Löschangriff eingesetzt werden können.

### **Ordnungsamt**

Die Stadt Zerbst ist als Bombenabwurfgebiet bekannt. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist deshalb mit Bombenblindgängern zu rechnen.

Tiefbauarbeiten können durch das Technische Polizeiamt Magdeburg oder in deren Auftrag baubegleitend betreut werden.

Für diesen Fall werden Arbeitskarten (2-fach), aus denen Gemarkung, Flur, und Flurstücksbezeichnung ersichtlich sind, eine Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke, sowie aktuelle und vollständige Grundbuchauszüge benötigt.

Sollte die Baubegleitung erwünscht sein, ist eine frühzeitige Information des Technischen Polizeiamtes erforderlich.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist in jedem Fall nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 05.Mai 1995 zu verfahren.

#### 4.0 Bauordnung

Bei der Planung von baulichen Anlagen sind der § 4 (Bebauung von Grundstücken), der § 5 (Zugänge und Zufahrten, Flächen für die Feuerwehr) und der § 6 (Abstandsflächen) des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.50) einzuhalten.

Zur Versorgung des B-Plan- Gebietes mit Gemeinschaftsanlagen werden die Kinderspiel- und Freizeitflächen im Waldfrieden und im Wohngebiet „Steinstücke“ mit herangezogen.

Die etwas über der Norm liegende Entfernung zu diesen Plätzen ist vertretbar, wenn man die im Verhältnis zur möglichen Anzahl der Grundstücke relativ hohen Bewirtschaftungskosten eines Spielplatzes berücksichtigt.

Kinder bis zum 6.Lebensjahr spielen in der Regel auf den eigenen Grundstücken, wenn diese – wie im B- Plan vorgeschrieben – die entsprechenden Freiräume bieten ( siehe auch DIN EN 18034- Spielplätze und Freiräume zum Spielen ).

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen sind dementsprechend großzügig geplant, so daß auch ältere Kinder auf den Grundstücken spielen können.

Dazu trägt auch die Festsetzung im B-Plan bei, daß die Grundstücke naturnah anzulegen sind. Weiterhin sind im B- Plan- Gebiet alle Planstraßen als sog. Spielstraßen ausgewiesen, d.h. daß sie neben der verkehrlichen Erschließung die Funktion des Aufenthalts und Spielens außerhalb der privaten Grundstücke erfüllen.

Die Kennzeichnung als Spielstraße erfolgt durch das entsprechende Verkehrsschild 326-40 ( verkehrsberuhigter Bereich ) am Beginn der Planstraße A.

#### 5.0 Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft

##### Bestehende Nutzung

Während der Bestandsaufnahme im August 2001 teilte sich die Nutzung des Plangebietes wie folgt auf:

bauliche Anlagen	3990 m <sup>2</sup>
mit Beton befestigte Flächen	3460 m <sup>2</sup>
mit Schotter befestigte Flächen	50 m <sup>2</sup>
unbefestigte Straße (Brauereiweg)	756 m <sup>2</sup>
gesamt	8256 m <sup>2</sup>

Biotope, die nach § 20c Abs.1 BNatSchG oder § 30 Abs.1 NatSchGLSA geschützt sind, kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

##### Bewertung

Aufgrund der Bestandserhebung ist die Bebauung der geplanten Grundstücke aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar und sogar anzuraten, da durch die vorgesehene Bebauung eine Entsiegelung der Flächen erfolgt.

## **Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserkanalisation entsorgt.

Die gegenseitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erfolgt bei der Ausführungsplanung für die Wasser- und Abwassererschließung.

Die im B- Plangebiet zulässigen Gewerbe sind ausnahmslos an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Innerhalb des B- Plangebietes sind keine Gewässer I. Ordnung und auch keine Gewässer II. Ordnung gemäß WG- LSA bekannt.

Anlagen, die durch das STAU Dessau/ Wittenberg ( jetzt RP Dessau ) unterhalten werden, sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Die durch die Bebauung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes wird gegenüber der jetzigen Situation dadurch gemindert, daß die bestehende Flächenversiegelung der ehemaligen Produktionsgebäude und Hofflächen größer ist, als die durch die geplante Bebauung entstehende Versiegelung.

Zusätzlich sind Festlegungen getroffen, die eine Befestigung von privaten Stellplätzen und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigem Material zulassen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen bei entsprechender Eignung ebenfalls mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

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

Nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen sind für ausgewählte bauplanungsrechtliche Vorhaben Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen; ein UVP- Bericht gemäß §2a BauGB ist für dieses B- Plangebiet nicht erforderlich.

Sind Grundwasserabsenkungen wegen Baumaßnahmen erforderlich oder andere wasserwirtschaftliche Benutzungen vorgesehen, ist dafür die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Errichtung von stehenden oder fließenden Gewässern ist gemäß § 120 WG- LSA ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt- Zerbst zu beantragen.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, der Nachweis wird mittels Bodensondierung erbracht.

Eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Zerbst unter der Voraussetzung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§4, 5, 6 und 11 WG- LSA.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zerbst.

Das Sammeln von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163- 167 WG- LSA so zu erfolgen, daß Verunreinigungen der Gewässer nicht zu besorgen sind.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ( VAWS- LSA ) vom 25. Jan. 1996 ( GVBl. LSA S. 58 ) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### Abfallwirtschaft

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

Für alle beim Bau anfallenden Abfälle besteht der Anschluß- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz zu verbringen.

Die Ablagerung der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf einer dafür zugelassenen Deponie des Kreises zulässig.

### Altlasten

Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt- Zerbst weist auf den Flächen des B- Plan- Gebietes keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) aus.

## 6.0 Flächenbilanz

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	GRZ	Fläche	max. mögliche Versiegelung
WA	0,4	6527,00 m <sup>2</sup>	3916,00 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen innerhalb Baugebiet		973,00 m <sup>2</sup>	973,00 m <sup>2</sup>
Anbindung Brauereiweg		756,00 m <sup>2</sup>	449,00 m <sup>2</sup>
Planung Gesamt		8256,00 m <sup>2</sup>	5338,00 m <sup>2</sup>

Vorhandene Nutzung	Fläche	vorhandene Versiegelung
Bauliche Anlagen	3990,00 m <sup>2</sup>	3990,00 m <sup>2</sup>
mit Beton befestigte Anlagen	3460,00 m <sup>2</sup>	3460,00 m <sup>2</sup>
mit Schotter befestigte Flächen	50,00 m <sup>2</sup>	
unbefestigte Straße (Brauereiweg)	756,00 m <sup>2</sup>	

Bestand Gesamt 8256,00 m<sup>2</sup> 7450,00 m<sup>2</sup>

Differenz Planung – Bestand = - 2112,00 m<sup>2</sup>

Aus der Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzung gegenüber der geplanten Nutzung ergibt sich eine Verringerung der versiegelten Bodenflächen von ca. 2112 m<sup>2</sup>.

Die größtmögliche Versiegelung im Plangebiet bezieht sich auf die Grundflächenzahl zuzüglich 50% für Nebenanlagen. Im geplanten Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen eine max. Versiegelung von ca. 3916 m<sup>2</sup> möglich. Der tatsächliche Wert liegt in der Regel wesentlich niedriger, da die mögliche Grundstücksauslastung selten voll ausgeschöpft wird.

Zur Versiegelung auf den Baugrundstücken kommt der Flächenanteil der Erschließungsstraßen hinzu, der aus der o.g. Flächenbilanz entnommen werden kann.

Der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraßen kann noch gemindert werden, indem entsprechend wasserdurchlässiges Material verwendet wird. Dies wird bei der späteren Ausbauplanung festgelegt.

## **7.0 Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege, Geologie**

### **Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §45 ff BauGB wird nicht durchgeführt.

### **Landesamt für Archäologie**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG- LSA vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.1994) im Falle der Entdeckung archäologischer und bauarchäologischer Funde im Plangebiet hinzuweisen.

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

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen.

### **RP Dessau – Obere Denkmalschutzbehörde**

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG- LSA v. 21.10.1991, GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Gesetz v. 13.04.1994 (GVBl. LSA S. 508) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

### **Landesamt für Geologie und Bergwesen**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen plant oder unterhält im Bereich des B- Plangebietes keine Anlagen oder Einrichtungen.  
Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

## 8.0 Kosten

Die Kosten für die Umsetzung der Planung und die Erschließung des Gebietes werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zerbst, den 12.07.2002

bearbeitet:

  
Martin Schulz  
Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt

