

TEIL C

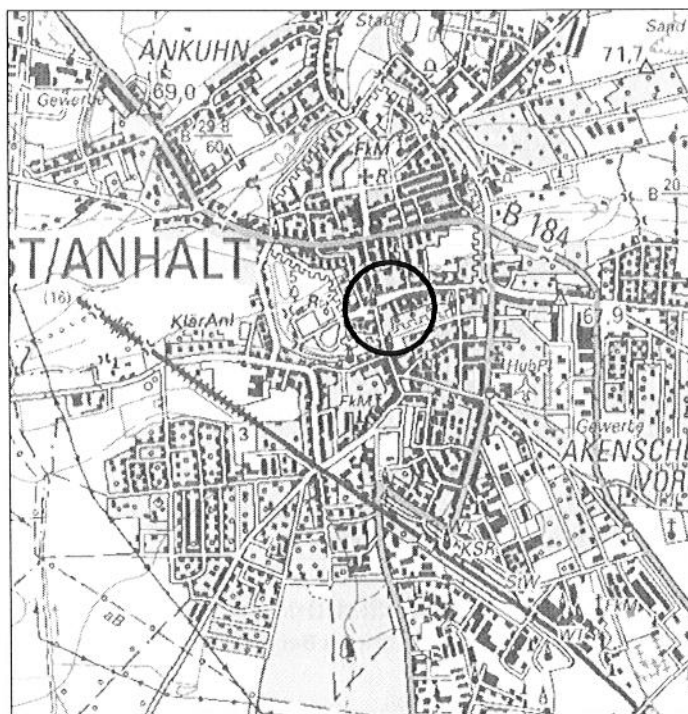
BEGRÜNDUNG

Planbegründung (§ 2a BauGB)
Januar 2009

SATZUNG

Stadt Zerbst/Anhalt 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 „Gesundheitszentrum“

LANDKREIS ANHALT/BITTERFELD



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006

ÜBERSICHTSPLAN

ENTWURFSVERFASSER:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL
Lachsfang 9, 06366 Köthen
Tel. 03496 / 3026 - 0 / Fax - 26

IM AUFTRAG DER STADT ZERBST/ANHALT

INHALTSVERZEICHNIS

A	GRUNDLAGEN	
1.0	Anlass der 1. Änderung	3
2.0	Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	3
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
2.2	Topographie und Bestandssituation	3
3.0	Örtliche und überörtliche Planungen	4
	(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31)	
3.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.0	Ziele und Zwecke der 1. Änderung	4
B	PLANUNGSKONZEPT	
5.0	Bebauungs- und Nutzungskonzept	5
6.0	Flächenbilanzierung der 1. Änderung	5
7.0	Begründung der Textlichen Festsetzungen	6
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3	Private Grünfläche	8
C	UMSETZUNG DER PLANUNG	
	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
	(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31)	
8.1	Erschließung/Verkehrsflächen	8
8.2	Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser	8
8.3	Strom, Gas, Abfallentsorgung	9
8.4	Nachrichtliche Angaben und Hinweise	10
8.5	Bodenordnung	11
8.6	Kosten und Finanzierung	11

A GRUNDLAGEN

1.0 Anlass der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr.31 „Gesundheitszentrum“ ist seit dem 10. Oktober 2008 rechtskräftig.

Geändert werden sollen die östliche Baugrenze des MI sowie die südliche Baugrenze des Sondergebiets Kindergarten. Die Textlichen Festsetzungen sollen klargestellt werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben für die Elektroversorgung und Wärmeverteilung.

Für den Kindergarten liegt der Bauantrag „Neubau KmB, Kinderforschungshaus mit Betriebskita 'Pfiffikus'“ vor. Der Bauantrag weicht von den ursprünglichen Planungen (rechteckiger Baukörper), die die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31 gebildet haben, ab. Durch die neuen Abmaße des Gebäudes wird die südliche Baugrenze mit einem Segment des Baukörpers bis max. 5 m Tiefe überschritten. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht ein Verschieben der südlichen Baugrenze um 5 m vor, um das Vorhaben wie beantragt zuzulassen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, neben der vorhandenen Trafostation eine Station zur Wärmeverteilung zu errichten. Für diesen Bereich wird die überbaubare Fläche des Mischgebiets erweitert. Mit der geplanten Wärmezentrale sollen alle Gebäude des Gesundheitszentrums sowie die Kindertagesstätte versorgt werden. Innerhalb des Mischgebiets wird eine Fläche ausgewiesen, in der Anlagen für die Energieversorgung und Wärmeverteilung zulässig sind.

Das Änderungsverfahren wird wie das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 und umfasst die Flurstücke 27/4, 23/3,23/4, 27/5, 29/3, 351 und 352 , alle Flur 31 sowie eine ca. 1,7 m² große Teilfläche des Flurstücks 457/5 (Breite), Flur 28, Gemarkung Zerbst.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.640 m².

2.2 Topographie und Bestandsituation

Es handelt sich um ehemals mit 5-Geschossern bebaute Grundstücke, die im Rahmen des „Stadtumbauprogramms“ für das Gebiet Innenstadt Mitte beräumt wurden.

Es handelt sich überwiegend um Rasenflächen, die z.T. als unbefestigter Parkplatz genutzt werden. Auf dem Gelände befindet sich eine Trafostation, im südöstlichen Teilbereich sind Restbaumbestände ehemaliger Gärten zu erkennen. Das Gelände weist eine ebene Topographie auf, die Richtung Süden (Stadtmauer mit Graben) leicht abfällt.

3.0 Örtliche und überörtliche Planungen

(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31)

3.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 1999) stellt die Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum dar.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2005) wird die Stadt Zerbst/Anhalt ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt wird als Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Gem. § 6 BauNVO sind hier u.a. Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Als Nutzungsart wird im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie auf einer untergeordneten Fläche ein Sondergebiet Kindergarten festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes für einen Betriebskindergarten widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ableitbar.

4.0 Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Mischgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Energieversorgungs- und Wärmeverteileranlagen in räumlicher Nähe zur bestehenden Trafostation geschaffen.

Durch die Vergrößerung des Baufeldes im Sondergebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer innovativen Kindertagsstätte (Kinderforschungshaus mit Betriebskita) geschaffen.

Durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.31 wird das kommunale Planungsziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung weiter gefestigt.

Die 1. Änderung verfolgt den Zweck, für den Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen, um

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke sowie
- die Erschließung der Grundstücke zu regeln.

B PLANUNGSKONZEPT

5.0 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit der 1. Änderung wird das Bebauungs- und Nutzungskonzept und somit die städtebauliche Grundidee des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert.

Für die Kindertagsstätte im Sondergebiet wurde ein neues innovatives pädagogisches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept bietet über die Raumanforderungen an eine Kindertagesstätte hinaus ein zusätzliches Raumprogramm, um den Funktionen eines „Kinderforschungshauses“ gerecht zu werden. Es handelt sich um einen runden Zentrumsbaukörper mit einer großzügigen zentralen Bewegungsfläche. Um diesen Baukörper realisieren zu können, wird das Baufeld Richtung Süden erweitert. Die festgesetzte Grünfläche bleibt davon unberührt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein pädagogisches Raumnutzungskonzept erstellt.

Im Mischgebiet wird das Baufeld Richtung Osten erweitert, um an dieser Stelle in räumlicher Nähe zur bestehenden Trafostation eine allgemein zulässige Wärmeverteilerstation zu errichten.

6.0 Flächenbilanzierung der 1. Änderung

Bestand:

Geltungsbereich B-Plangebiet	100 %	ca.	9.640 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	5 %	ca.	520 m²
Privatfläche, unbebaut	90 %	ca.	8.660 m²
Privatfläche, befestigt (Wege, Trafohäuschen)	5 %	ca.	460 m²

Planung:

Geltungsbereich B- Plangebiet	100 %	ca.	9.640 m²
Verkehrsfläche, öffentlich	8 %	ca.	770 m²
Mischgebiet MI	60 %	ca.	5.830 m²
Überbaubare Fläche (Baugrenzen, -linie)	GRZ = 0,6 (max. 0,8) = 4.664 m ²	ca.	4.690 m ²
versiegelbare Flächen		ca.	740 m ²
Geh-, Fahr-, Leitungsrechte Zuwegung		ca.	12 m ²
Trafohäuschen		ca.	
Sondergebiet Kindergarten	27 %	ca.	2.580 m²
Überbaubare Fläche (Baugrenzen)	GRZ = 0,6 (max. 0,8) = 2.064 m ²	ca.	2.214 m ²
versiegelbare Flächen			
Private Grünfläche	5 %	ca.	460 m²

7.0 Begründung der Textlichen Festsetzungen

Für die 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Für das Mischgebiet werden die Zulässigkeiten von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Anlagen zur Energieversorgung klargestellt. Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets ist nach § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben. Mischgebiete können nach ihren Hauptnutzungsarten gegliedert werden.

Da die Innenstadt Zerbst/Anhalt bereits einen hohen Wohnanteil aufweist, wird die zulässige Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets eingeschränkt. Wohnnutzung ist nur dann zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einer Pflege- oder Betreuungsleistung steht. Es wird eine Ergänzung zu den konventionellen Wohnformen innerhalb der Stadt angeboten. Der zentral gelegene Standort und die geplante Nähe zu den medizinischen Versorgern wie Ärzten, Physiotherapeuten etc. bedeuten eine Erhöhung der Lebensqualität für die pflegebedürftigen Personen. Durch die Reglementierung der Wohnnutzung wird verhindert, dass ein Überangebot an Wohnungen innerhalb der Innenstadt entsteht.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und 8 BauNVO (Gartenbau-betriebe und Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, um die Umgebungsnutzung von störenden Einflüssen freizuhalten, was sowohl Immissionen als auch für den Standort bzw. das Grundstück untypische Nutzungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme betrifft. Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch einen hohen Durchmischungsgrad mit Wohnnutzung. Der hohe Schutzanspruch dieser Nutzung wird durch die Nutzungsausschlüsse berücksichtigt.

Aus denselben Gründen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Die **Grundflächenzahl** orientiert sich mit 0,6 an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand und stellt das zulässige Höchstmaß dar.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen sowie die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien stellen sicher, dass die Baumasse ein mit der Umgebung verträgliches Maß nicht übersteigt. Für das beabsichtigte städtische Erscheinungsbild sind

diese Festsetzungen in sofern von Bedeutung, dass wesentliche Abweichungen das gewachsene Erscheinungsbild stören können.

Abweichend vom Ursprungsplan wird die Baugrenze im Osten verschoben, um für Investoren und Erschließungsträger die Ausnutzung des Baufeldes zu verbessern. Durch die Festsetzung einer **Fläche für zweckgebundene Anlagen** (für Elektroversorgung und Wärmeverteilung) wird sichergestellt, dass die Errichtung dieser Anlagen räumlich auf das rückliegende Grundstück beschränkt ist. Städtebauliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild werden ausgeschlossen. Da es sich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt, wird die dem Ursprungsplan zugrundeliegende Konzeption nicht verändert. Durch die Konkretisierung der Zulässigkeiten wird für Investoren Planungssicherheit geschaffen.

Durch die Festsetzung der maximalen **Höhe der baulichen Anlagen** von 3 m wird sichergestellt, dass durch zusätzliche Gebäude keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung auftreten. Um eine unbeabsichtigte Härte auszuschließen, dürfen untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten über das festgesetzte Maß hinaus errichtet werden.

Sondergebiet SO Kindergarten

Für den hinterliegenden Grundstücksbereich wird die Festsetzung eines Sondergebietes gewählt, da dadurch die zukünftige Nutzung einer Einrichtung für Kindertagesbetreuung gezielt geregelt werden kann. Es handelt sich um einen Betriebskindergarten, dessen Öffnungszeiten an den Schichtbetrieb des lokalen Betriebes gekoppelt sind. Die Einrichtung soll vorrangig von Betriebsangehörigen genutzt werden.

Bodenrechtliche Spannungen sowie störende Einflüsse auf die Nachbargrundstücke werden vermieden. Eine Durchmischung mit anderen Nutzungen ist an dieser Stelle nicht gewünscht.

Die **Grundflächenzahl** orientiert sich mit 0,6 an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand und stellt das zulässige Höchstmaß dar.

Aufgrund der besonderen Lage des Sondergebietes auf der rückwärtigen Grundstücksfläche sowie den speziellen Nutzungszweck wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf max. 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die zulässige Bebauung keinen störenden Einfluss auf das Stadtbild und die Stadtmauer hat.

Die 1. Änderung sieht eine Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Süden vor. Dadurch werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ausbildung städtebaulich raumbildender Bereiche entlang der Straße „Breite“ sowie zur Akzentuierung der Ecksituation zur Fritz-Brandt-Straße sind Baulinien festgesetzt.

Für die städtebaulich weniger bedeutsamen bebaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen bei einer Neubebauung eine größere Gestaltungsfreiheit.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen bzw. Baulinien) auf dem gesamten Grundstück sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert werden. Der Entstehung von städtebaulichen Situationen mit „Hinterhofcharakter“ wird vorgebeugt. Auch die der Änderung zugrundeliegenden Erweiterungen der Baufelder wirken sich nicht negativ auf die Gesamtsituation aus und dient der Umsetzung städtebaulich gewollter innovativer Baukörper.

Die Überschreitung der Baulinien dient dazu, bei einer Neubebauung einen vertretbaren Spielraum hinsichtlich der Fassadengestaltung und -gliederung zu ermöglichen. Gegliederte Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen sind innerhalb der vorhandenen historischen Bebauung als typisch anzusehen. Dieses Gestaltungsmerkmal soll wieder aufgegriffen werden.

7.3 Private Grünfläche

Die private Grünfläche stellt, ähnlich wie Verkehrsflächen einen eigenen Nutzungszweck dar und ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anrechenbar.

Um sicherzustellen, dass am Gartenweg, an der historischen Stadtmauer keine unmittelbar angrenzende Baulichkeit errichtet wird, ist hier eine private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung Spielplatz wird die Grünfläche funktional an den Betriebskindergarten angeschlossen.

C UMSETZUNG DER PLANUNG

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

(Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31)

8.1 Erschließung/Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Anbindung des Mischgebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straßen „Breite“ im Norden sowie die Fritz-Brandt-Straße im Südwesten. Die Haupteerschließung und Zufahrt zu den hinterliegenden Grundstücken und Stellplätzen findet über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesicherte Fläche an der Breite statt.

8.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch das öffentliche Netz und wird durch die Ergänzung des vorhandenen Versorgungssystems sichergestellt. Die Trinkwasserleitung verläuft in der öffentlichen Verkehrsfläche „Breite“ und Fritz-Brandt-Straße sowie im Gartenweg. Zuständig ist die Heidewasser GmbH.

Sollten Trinkwasserleitungen im Bereich der geplanten Bebauung liegen, so sind die Trinkwasserleitungen zu Lasten des Erschließungsträgers umzuverlegen.

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkung kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Die **Löschwasserversorgung** ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG).

Entsprechend dem Vertrag zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Heidewasser GmbH vom Mai 1999 ist die allgemeine Grundversorgung mit Löschwasser gesichert.

Die Zuwegungen zu den bebauten Grundstücken muss für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das öffentliche Netz. In der öffentlichen Verkehrsfläche Gartenweg und Fritz-Brandt-Straße befinden sich die Abwasserkanäle. Zuständig ist Abwasser- und Wasserzweckverband „Elbe-Fläming“.

Sollte das geplante Gesundheitszentrum über die Straße Breite entsorgt werden, ist hierfür eine äußere Erschließung notwendig.

Für die **Regenwasserentwässerung** ist die Stadt Zerbst/Anhalt zuständig.

8.3 Strom, Gas, Abfallentsorgung

Die öffentliche Erschließung in Bezug auf die Versorgung wird durch die Stadtwerke Zerbst abgesichert.

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation und mehrerer Kabeltrassen, die im Plan gekennzeichnet sind. Eventuell notwendige Kabelumverlegungen werden in Abstimmung mit den Bauherren von der **Stromversorgung** Zerbst GmbH & Co KG übernommen. Für einzelne Bauvorhaben sind Anmeldungen für den Anschluss an das Niederspannungsnetz zu übergeben. Vor Ausführung der Tiefbauarbeiten ist eine Aufgrabegenehmigung zu beantragen.

Gasleitungen verlaufen in der Breite, der Fritz-Brandt-Straße sowie im Gartenweg.

Eventuell erforderliche Umverlegungen und Dükerungen von Gasleitungen müssen mit der Erdgas Mittelsachsen GmbH rechtzeitig abgestimmt werden. Ein Überbauen vorhandener Leitungen ist nicht zulässig. Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 bis 1,2 m. Im Falle einer Umverlegung oder Änderung der Trassenführung wird eine Beratung zum gegebenen Zeitpunkt empfohlen.

Bei Planung und Realisierung ist zu beachten, dass

- die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisschein für Erdarbeiten (Planauskunft) rechtzeitig einholt,
- im Bereich der Gasleitungen nur Handschachtung statthaft ist,
- die Min.abstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanpflanzungen von Bäumen eingehalten werden

- freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter der Erdgas Mittelsachsen GmbH abgenommen werden müssen,
- freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung zu versehen sind.

Für die **Abfallentsorgung** / -beseitigung ist die Be-und Entsorgung Zerbst GmbH zuständig.

8.4 Nachrichtliche Angaben und Hinweise

➤ Denkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Denkmalbereich „Schlossfreiheit“ mit dem Einzeldenkmal Bartholomäikirche und Glockenturm sowie weitere Einzeldenkmäler z.B. Fritz-Brandt-Str. 23, Breite 12 und Breite 14.

➤ Archäologie

Die Innenstadt innerhalb der Stadtmauer ist als Flächendenkmal ausgewiesen.

Es sind archäologische Kulturdenkmale (Besiedlungsspuren aus der Bronzezeit und dem Mittelalter) bekannt, die durch bauseitig bedingte Erdarbeiten verändert werden könnten. Daher bedürfen alle Erdarbeiten im Geltungsbereich gem. DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

➤ Altlasten

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet und im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 15 082 430 6 13838 erfasst. Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden, da eine genaue Vorhersage von Blindgängern nicht möglich ist.

➤ Bodenschutz

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
2. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen/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.
3. Nach § 1 Abs.1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Um Eingriffe in den Boden/Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

➤ **Kampfmittelbeseitigung**

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der Fläche nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Arbeiten durchgeführt werden. Der Antrag zur Freigabe kann formlos erfolgen. Zum Antrag sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen einzureichen:

- Auflistung der von den Maßnahmen betroffenen Grundstücke
- Arbeitskarte (2-fach), aus welcher Angaben zur Gemarkung, Flur- und Flurstücksbezeichnung sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind
- Angabe darüber, wieviel Quadratmeter der jeweiligen Flurstücke von der Maßnahme betroffen sind
- die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücke

Die bauausführenden Betriebe sind darauf hinzuweisen.

➤ **Grenzeinrichtungen**

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.g. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

In die Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

8.5 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht erforderlich, da die Besitzverhältnisse und Grundstückszuschnitte geregelt sind. Im Vorfeld der Bebauungsplanbearbeitung hat der Vorhabenträger die für das Vorhaben erforderlichen Flurstücke erworben.

Der städtebauliche Vertrag (s. u.) regelt die Eintragung von Wege- und Überfahrtsrechten für die benachbarten Grundstücke vor.

Der Fußweg an der Fritz-Brandt-Straße soll wieder hergestellt werden. Falls dies nicht möglich ist, sichert der städtebauliche Vertrag die Errichtung einer fußläufigen Verbindung zwischen Breite und Fritz-Brandt-Straße.

8.6 Kosten und Finanzierung

Vorhabenträger für das Änderungsverfahren ist ein privater Investor. Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen. Kosten entstehen der Stadt Zerbst/Anhalt durch das Änderungsverfahren nicht.