

# Stadt Zerbst/ Anhalt

Bebauungsplan Nr. 36  
„Wohngebiet Lepser Straße“

---

## **Begründung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzungsexemplar

Stand: 11.08.2015

**Auftraggeber:** BWZ- Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH Zerbst  
Neue Brücke 8a  
39261 Zerbst/Anhalt

**Auftragnehmer:** **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
**DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK**  
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau  
Dorferneuerung · Landschaftsplanung  
Bärteichpromenade 31  
06366 Köthen (Anhalt)  
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20  
e-mail: info@buero-raumplanung.de

**Bearbeitung:** Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung  
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

**Planungsstand:** Satzungsexemplar  
Stand: 11.08.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Planerfordernis .....	5
2.2	Ziele der Planung.....	6
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Landesplanung.....	8
3.2	Regionalplanung.....	9
3.3	Flächennutzungsplanung .....	11
3.4	Landschaftsplanung .....	13
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>13</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	13
4.2	Nutzungen und Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
4.3	Immissionssituation.....	16
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	16
4.5	Stadttechnische Erschließung .....	17
4.6	Denkmalschutz .....	17
4.7	Altlasten.....	17
4.8	Versickerungsfähigkeit des Bodens.....	18
<b>5.</b>	<b>Angaben zu Natur und Landschaft.....</b>	<b>19</b>
5.1	Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensation.....	19
5.2	Bestandsaufnahme .....	20
5.3	Zu erwartende Auswirkungen durch die Planung .....	25
5.4	Besonderer Artenschutz.....	27
5.5.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung .....	28
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Zielkonzeption .....</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>32</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	32
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	35
7.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	36
7.5	Örtliche Bauvorschriften .....	38
7.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	39
<b>8.</b>	<b>Technische Erschließung .....</b>	<b>39</b>
8.1	Verkehrerschließung .....	39
8.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	39
8.3	Energieversorgung/Telekommunikation .....	41
8.4	Abfallbeseitigung .....	41
8.5	Brand- und Katastrophenschutz.....	42
<b>9.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>43</b>
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	43
10.2	Beteiligung der Behörden.....	43
10.3	Verfahrensvermerk .....	44

### **Anlagen:**

Anlage 1: Bebauungsvorschlag

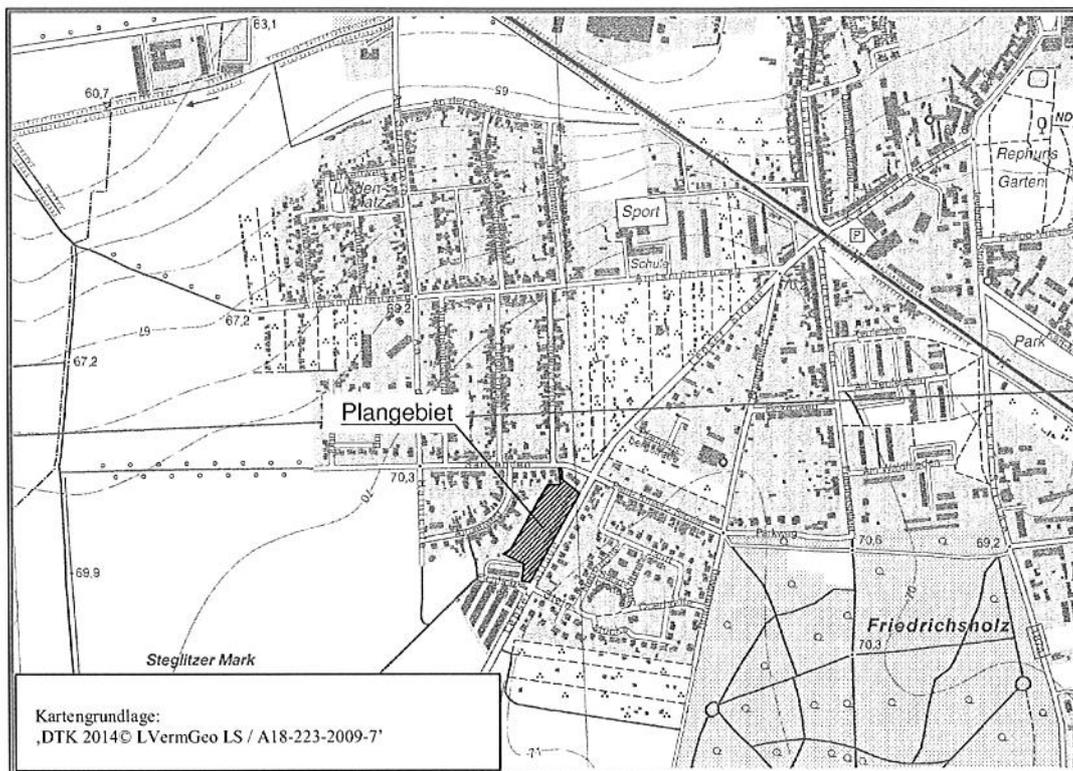
Anlage 2: Bestandsaufnahme - Biotoptypen

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ befindet sich im Südwesten der Kernstadt von Zerbst/ Anhalt, westlich der ‚Lepser Straße‘ (K 1258). Im Norden grenzt die Straße ‚Sandenden‘, im Süden der ‚Eichholzer Weg‘ und im Westen die rückwärtigen Baugrundstücke des ‚Amselweges‘ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 331/63, 1585 (teilweise) und 1586 der Flur 1 in der Gemarkung Zerbst und hat eine Größe von ca. 9.768 m<sup>2</sup>.



Im großräumigen stadtstrukturellen Zusammenhang ist das Plangebiet im Randbereich der Kernstadt von Zerbst/ Anhalt gelegen, inmitten eines durch Wohnbebauung geprägten Quartiers.

## 2. Erfordernis der Planung

### 2.1 Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BAUGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen. Derartige Baugrundstücke werden im Stadtgebiet von Zerbst/ Anhalt nachgefragt.

Die in der Aufstellung befindlichen Planungen (Ergänzungssatzung Nr. 2 „Weizenberge - 3. Abschnitt“ an der ‚Marcellstraße‘ und die Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Brauereiweg“ können den Bedarf nicht abdecken. Innerhalb des Gebietes der Satzung Nr. 2 wird nur ein großes Grundstück für max. 3 Einfamilienhäuser der Bebauung zugeführt und von den Eigentümern der betreffenden Gartengrundstücke am ‚Brauereiweg‘ (Satzung Nr. 3) sind nur wenige bereit, Teilflächen zu verkaufen. Außerdem stehen auch vorhandene Baulücken mangels Verkaufsinteresse der Eigentümer nicht für eine Bebauung zur Verfügung bzw. die freien innerstädtischen Grundstücke sind aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nicht geeignet für eine Einfamilienhausbebauung.

Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfrage mit städtischen Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung ist daher nicht gegeben. Zum derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, im Plangebiet 12 Einzelgrundstücke zwischen 590 qm und bis zu 1.100 qm zu bilden.

Die Stadt Zerbst/ Anhalt hat in ihrer Stadtratssitzung am 29.10.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ beraten und einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **2.2 Ziele der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplansollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nachfrageorientierten und dem Bedarf entsprechenden Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von Zerbst/ Anhalt geschaffen werden.

Des Weiteren ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die dem Bedarf angepasste Entwicklung und Wiedernutzbarmachung einer Abrissfläche zu gewährleisten. Durch die Einbeziehung und geordnete Erschließung der rückwärtigen Gartengrundstückeerfolgt eine Nachverdichtung und eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Überlegungen der Stadt soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Hierzu sollen die unterschiedlichen Betroffenheiten herausgearbeitet sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die in besonderer Weise abzuwägenden Belange sind:

- a) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BAUGB,
- b) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BAUGB,

- c) Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Ziffer 4 BAUGB,
- d) Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BAUGB,
- e) Berücksichtigung der ‘Bodenschutzklausel’ des § 1 a (2) BAUGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollte,
- f) Intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BAUGB.

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07. 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZ, das DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BAUGB aufgestellt. Hiernach kann ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan nach Abs. 1 Nr. 1, weil weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BAUNVO festgesetzt werden. Auch unter Einbeziehung der geplanten Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Brauereiweg“ mit ca. 0,65 ha bleibt die Gesamtgröße der Grundfläche innerhalb des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs kleiner 2,0 ha.

Des Weiteren werden sowohl das Kriterium Wiedernutzbarmachung wegen der beabsichtigten Bebauung einer Abrissfläche als auch das Kriterium der Nachverdichtung aufgrund der Einbeziehung der Gartengrundstücke erfüllt. Mit der geplanten Nachverdichtung erfolgt eine Erhöhung der Bebauungsdichte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes.

Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BAUGB und § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen werden und eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BAUGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BAUGB vor der planerische Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### **3.1 Landesplanung**

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.11 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Für das Plangebiet gelten folgende, im LEP LSA festgelegte Ziele (Z), Grundsätze (G) und Erfordernisse der Raumordnung:

- Die Stadt Zerbst/ Anhalt ist als Mittelzentrum mit einer überregionalen Entwicklungachse von Bundes- und Landesbedeutung nach Magdeburg und Dessau-Roßlau dargestellt
- Die B184 und B187a sind überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen und die Bahnstrecke Wittenberg - Magdeburg als überregionale Schienenverbindung dargestellt
- Im Norden des Stadtgebietes verläuft das Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“
- Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen trifft der LEP LSA keine flächenkonkreten Aussagen.

Gemäß § 3 Nr. 6 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung

oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist aufgrund ihrer Größe und der inhaltlichen Festsetzungen nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend, eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich (siehe Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 09.07.2014).

Nach § 2 Abs. 4 LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) vom 23.04.2015 sind Landkreise und kreisfreie Städte Träger der Regionalplanung. Ihnen obliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung der Regionalen Entwicklungspläne und von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen. Zerbst/ Anhalt ist der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugeordnet.

### 3.2 Regionalplanung

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgesetzten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG(REP A-B-W)** wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 24.12.2006 in Kraft.

Für das Plangebiet selbst sind im REP A-B-W keine flächenhaften Darstellungen getroffen. Nachfolgend werden die für das Stadtgebiet und deren Umgebung relevanten raumordnerischen Ziele aufgeführt:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft(Nr. I „Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster“ und Nr. V „Zerbster Land“)  
im Nordwesten, Süden und Südwesten des Stadtgebietes
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft(Nr. II „Ackerlandgebiet des Vorfläming“)  
im Nordwesten des Stadtgebietes
- Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Nr. XXVI „Zerbst-Ost“ und Nr. XXVII „Pakendorf“ - beides Kiese und Kiessande)  
im Nordosten und Südosten des Stadtgebietes
- Standort für Kultur und Denkmalpflege, Bestand
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (Nr. 2 „Ackerlandgebiete des Vorfläming“)  
im Westen des Stadtgebietes

- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Naherholung (Nr. 3 „östliches Elbtal bei Walternienburg“ und Nr. 4 „Fläming“)  
im Westen und Osten des Stadtgebietes
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 2 „Fläming“)  
im Osten des Stadtgebietes
- Schienenverbindung für den Fernverkehr, Planung abgestimmt
- Straße mit regionaler Bedeutung  
unmittelbar südlich an Plangebiet angrenzend.

Die oben aufgeführten flächenhaften Darstellungen des REP A-B-W werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt.

Der SACHLICHE TEILPLAN „WINDENERGIENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD- WITTENBERG“(STP Windenergie) vom 29.11.2012 wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.01.2013 genehmigt und ist in Kraft getreten am 23.02.2013. Der STP Windenergie wird derzeit neu aufgestellt. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat in ihrer Sitzung am 20.02.1015 den 1. Entwurf des Teilplans beschlossen.

Innerhalb des Stadtgebietes von Zerbst/ Anhalt befinden sich zwei Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten, nämlich Nr. „VI Güterglück“ im Nordwesten sowie Nr. XIV „Straguth“ und Nr. XIX „Zerbst Flugplatz“ im Nordosten des Stadtgebietes.

Die oben aufgeführten Ziele des STP Windenergie werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt.

Gemäß Kap. 3.1.3.1 ‚Zentrale Orte‘ des SACHLICHEN TEILPLANS ‚DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD- WITTENBERG“(STP DV) beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014 und am 26.07.2014 in Kraft getreten, wird die Stadt Zerbst/ Anhalt als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Städte einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt gemäß Ziel 1 Nr. 4 STP DV. Gemäß Ziel 4 STP DV sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den oben aufgeführten Zielen des STP DV.

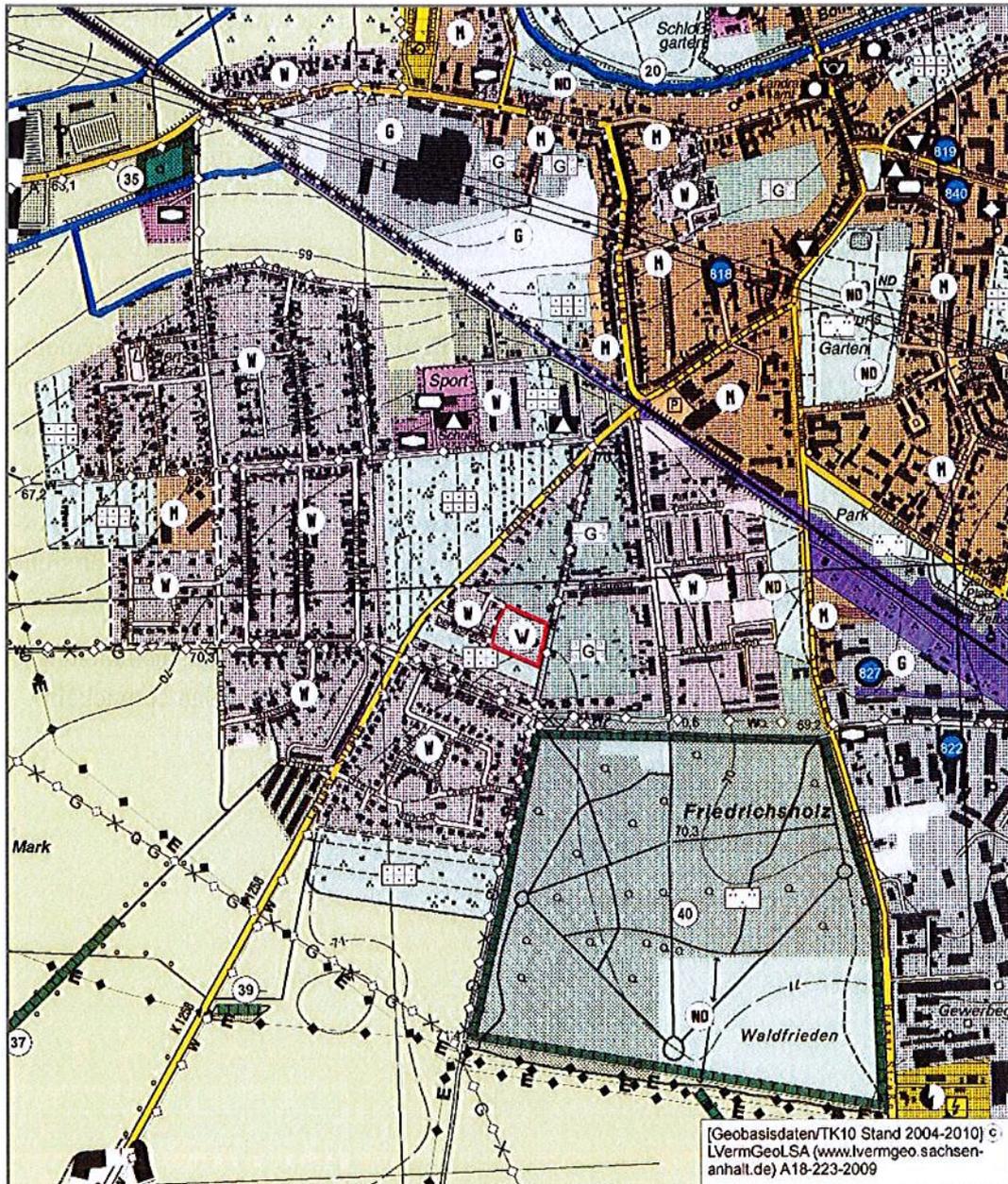
Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg vom 03.07.2014 entspricht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der derzeit rechtswirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT(2008) stellt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die unmittelbar angrenzenden Flächen eine Wohnbaufläche dar.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt sich gemäß § 8 (2) BAUGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/ Anhalt  
genehmigt als Teil-FNP am 19.09.2002

1. Ergänzung FNP genehmigt am 24.04.2008, neu bekannt gemacht am 20.06.2008

### 3.4 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet. Die Bestandsdaten zu den Schutzgütern wurden im Jahr 2001 erhoben und im Jahr 2006 verifiziert. Ziel- und Maßnahmenkonzeption sind auf dem Stand des Jahres 2007.

Für das Plangebiet werden keine konkreten Maßnahmen abgeleitet.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ist die Bau- und Wohnungsgesellschaft Zerbst mbH. Die Kündigung der Nutzungsverträge der Gartenparzellen ist bereits erfolgt.

### 4.2 Nutzungen und Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Der östliche Bereich des Plangebiets entlang der ‚Lepser Straße‘ war mit mehrgeschossigen Wohngebäuden (Haus-Nr. 58-72) bebaut. Im Jahre 2013/ 2014 erfolgte der Abriss. Das Plangebiet wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg aus Betonplatten gekreuzt. Unterhalb des Weges verläuft ein privater Abwasserkanal der BWZ mbH Zerbst. Der westliche Teilbereich wird bzw. wurde gärtnerisch genutzt. Hier befinden sich an baulichen Anlagen Gartenlauben, Terrassen, Plattenwege und Zaunanlagen. Die zum Teil verwilderten Gärten sind durch überwiegend Ziergehölze, Beete und Rasenflächen geprägt. Nähere Angaben zur naturräumlichen Ausstattung des Gebietes sind in Kap. 5.2 ‚Bestandsaufnahme‘ enthalten.



*Das Foto zeigt das östliche Plangebiet - die Abrissfläche wurde von nordöstlichem und südwestlichem Standort aus fotografiert*



*Der Plattenweg kreuzt das Plangebiet in nord- südlicher Richtung; die Gartengrundstücke liegen im Westen des Plangebietes*

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohngebietes mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Im Osten grenzt die ‚Lepser Straße‘ an den Geltungsbereich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstrecken sich eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, die traufständig zur Straße hin ausgerichtet sind. Im Nordosten des Plangebiets im Kreuzungsbereich ‚Lepser Straße‘/ ‚Paul-Kmicc-Straße‘ befindet sich eine Autowaschanlage.

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich jeweils ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach. Die Bebauung der im Norden verlaufenden Straße ‚Sandenden‘ ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, im weiteren Verlauf auch mit zweigeschossigen Flachdachbauten. Eine einheitliche Gebäudestellung ist nicht zu erkennen.

Die im Westen angrenzende Bebauung des ‚Amselweges‘ ist gekennzeichnet durch überwiegend traufständige eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, vereinzelt kommen auch zweigeschossige Häuser vor.



*Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der ‚Lepser Straße‘ (1-gschossig mit Satteldach, traufständig zur Straße) und eine Autowaschanlage nordöstlich des Plangebietes*



*Nördlich („Sandenden“) und südlich („Eichholzer Weg“) grenzen 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser an das Plangebiet*



*Die Bebauung in der Straße „Sandenden“ besteht aus überwiegend 1-geschossigen Satteldachhäusern, im weiteren Verlauf kommen auch 2-geschossige Häuser mit Flachdach vor*



*Die Bebauung im „Amselweg“ ist überwiegend 1-geschossig, vereinzelt auch 2-geschossig, mit Satteldach und überwiegend traufständig zur Straße ausgerichtet*

### 4.3 Immissionssituation

In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A) nachts 40/ 45 dB (A) \*

\* Der niedrigere Nacht- Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten gewerblich verursachten Geräusch- und Geruchsimmissionen ein. Die Autowaschanlage ist ca. 60 m entfernt und wird zum Teil durch vorhandene bauliche Anlagen abgeschirmt. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan rückt keine schutzbedürftige Wohnbebauung näher an die Waschanlage heran, als dies bereits jetzt der Fall ist. Damit entsteht kein näher liegender Immissionsort, der unter Umständen zur Einschränkung des vorhandenen Gewerbes führen könnte oder ggf. Schallschutzmaßnahmen notwendig macht.

Die ‚Lepser Straße‘ (K 1258) ist als Ortsverbindungsstraße relativ wenig frequentiert und die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen, so dass die mit diesen Straßen einhergehenden Emissionen mit dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BAUNVO vereinbar sind.

Vom Plangebiet selbst gehen keine Immissionen aus, die geeignet sind, schädliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete wird sich der Straßenverkehr aufgrund der vorliegenden Planung nur geringfügig erhöhen. Diese geringfügig erhöhten Lärmimmissionen beeinträchtigen nicht die Wohnruhe der umliegenden Wohngebiete und sind ebenfalls mit dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes und die Erschließung der ‚ersten Baureihe‘ erfolgt über die ‚Lepser Straße‘ (K 1258). Die Erschließung der ‚zweiten Baureihe‘ wird über zwei Stichstraßen und eine Zufahrt von der Straße ‚Sandenden‘ aus sichergestellt. Die Stichstraßen werden entsprechend der geringen Frequentierung verkehrsberuhigt ausgebaut. Sie werden als öffentliche Straßen festgesetzt und gehen nach ordnungsgemäßen Ausbau in Eigentum der Stadt Zerbst/ Anhalt über. Die Zufahrt von

der Straße ‚Sandenden‘ wird dem zu erschließenden Grundstück zugeordnet und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Der derzeit noch vorhandene Plattenweg, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert, wird für die Erschließung nicht benötigt und wird daher zurückgebaut.

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig an die stadttechnische Infrastruktur angeschlossen.

Laut Stellungnahme der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG vom 03.07.2014 ist für das Plangebiet die Versorgung gegeben. Im Bereich ‚Lepser Straße‘/ Ecke ‚Eichholzer Weg‘ befindet sich der Kabelverteilerschrank 108. Falls erforderlich kann der Kabelverteilerschrank versetzt werden. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann nicht abgeschätzt werden, ob eine Verlegung erforderlich ist, so dass eine Festsetzung als Versorgungsanlage in der Planzeichnung nicht erfolgt.

Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 582 Flur 1 Gemarkung Zerbst (‚Sandenden‘/ Einfahrt Gärten) befindet sich die Ortsnetzstation Sandenden. Laut o.g. Stellungnahme kann diese nicht versetzt werden.

Gemäß Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 15.07.2014 ist für das Plangebiet eine Versorgung mit Erdgas möglich. Per E-Mail vom 08.05.2015 wurde ein Lageplan mit den vorhandenen Erdgas Versorgungseinrichtungen geschickt und um Berücksichtigung bei der weiteren Planung gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.06.2014 befinden sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind für die geplante Wohnbebauung nicht ausreichend.

Die im Bereich des Plattenweges verlegte private Schmutzwasserleitung der BWZ mbH Zerbst soll nicht weiter genutzt und zurückgebaut werden. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgt für die entsprechenden Wohnhäuser ‚Eichenholzer Weg‘ 2-8 eine neue Entsorgung.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (1) BAUGB wurde mit Schreiben vom 10.07.2014 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich des Vorhabens bekannt sind.

#### **4.7 Altlasten**

In der Stellungnahme des Landkreises vom 10.07.2014 teilt das Fachamt für Altlasten/ Bodenschutz mit, dass im aktuellen Altlastenkataster im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

derzeit keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen für die Grundstücke im Plangebiet registriert sind. Daher gibt es von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### **4.8 Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Im Rahmen des Bauprojektes für die Erschließung des Plangebietes wurde ein hydrogeologischer Bericht (BBG C. KLOTSCH + S. NEHRKORN GbR: PROTOKOLL ZU DEN BAUGRUND- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSEN – HYDROGEOLOGISCHE STELLUNGNAHME VOM 29.12.2014) erstellt, in dem die Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurden. Die unten stehenden Aussagen sind Auszüge dieses Berichts.

Für das Plangebiet wurden 4 Rammkernsondierungen (BS 1 – BS 4) durchgeführt. Unterhalb der Mutterbodenunterdeckung befindet sich eine stark bauschutthaltige Auffüllung.

Unterhalb der Auffüllung wurden Schmelzwassersande festgestellt, die ab max.  $t = 1,70$  m unter GOK von Geschiebemergel unterlagert werden.

Der Geschiebemergel wurde bei einer Erdteufe von  $t = 5,00$  m unter GOK nicht durchbohrt.

Der Geschiebemergel stellt einen Grundwasserstauer dar.

Versickerndes Niederschlagswasser staut sich auf der OK der bindigen Böden. Es ist daher mit flurnahen höchsten Stauwasserständen zu rechnen.

Die pleistozänen Schmelzwassersande, die bis  $t = 5,0$  m (BS 2) nicht durchtäuft wurden, bilden im Untersuchungsgebiet den Oberen Grundwasserleiter.

Das Grundwasser wurde am 11.12.2014 bei  $t = 2,24$  m = 69,46 m NHN (BS 4) bis  $t = 3,90$  m = 71,18 (BS 2) festgestellt und stellt einen mittleren Grundwasserstand dar.

Darüber hinaus ist mit flurnahen temporären Stauwasserständen zu rechnen.

Die oberflächennahen Erdstoffe sind nur bedingt zur Aufnahme des Sickerwassers bzw. des Oberflächenwassers geeignet. Innerhalb der Sande (BS 2) ergibt sich lokal ein gutes Versickerungspotential.

**Allerdings steht aufgrund des hohen möglichen Grundwasserstandes nur ein geringer freier Porenraum innerhalb der Sande zur Verfügung, so dass sich nur ein sehr geringes Versickerungspotential ergibt.**

Höchste Grundwasserstände sind bei  $t = 0,60$  m ... 1,50 m unter Gelände zu erwarten.

Daher kommen generell nur oberflächennahen Verfahren in Frage. Es kann lokal (BS 2) eine Versickerung über Versickerungsmulden erfolgen. Dabei ist das Auffüllmaterial durch sickerfähigen Erdstoff zu ersetzen.

Bei einer Versickerung im Bereich der Auffüllung ist das Auffüllungsmaterial auf mögliche Schadstoffe hin zu untersuchen. Da die Auffüllung stark heterogen ausgebildet ist, sind weiterhin zusätzliche Untersuchungen am jeweiligen Standort einer geplanten Versickerungsanlage erforderlich.

Bei einer großräumigen Einleitung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus im Laufe der Zeit von einer weiteren Erhöhung der Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet auszugehen.

## **5. Angaben zu Natur und Landschaft**

### **5.1 Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensation**

Nach § 14 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ und nach NATURSCHUTZGESETZ LAND SACHSEN-ANHALT sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 15 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ ist der Verursacher eines solchen Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Dies basiert auch auf § 1a BAUGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" Abs. 2, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen alle Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Planungsgrundsatz folgend, erfüllt der Bebauungsplan Nr. 36 'Wohngebiet Lepser Straße' die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BAUGB. Zudem weist das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, weshalb sich abweichende Anforderungen bei der Bearbeitung im 'beschleunigten Verfahren' ergeben.

In diesen Fällen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BAUGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BAUGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen.

Trotz der rechtlichen Entbehrung einer Eingriffsbilanzierung vollziehen sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grundlegende Veränderungen des Biotopbestandes. Aus diesem Grund wird nachfolgend überprüft und kurz dargelegt, welche Biotoptypen im Bestand vorkommen und ob geschützte Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten durch das Planvorhaben betroffen sein könnten.

## 5.2 Bestandsaufnahme

### Kurzcharakteristik des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 grenzt unmittelbar westlich an die ‚Lepser Straße‘. Das B-Plangebiet wird in seiner Nord-Süd-Ausrichtung durch einen bestehenden und mittig der Fläche verlaufenden Fußweg (VWC) zweigeteilt. Der an die ‚Lepser Straße‘ angrenzende Teilbereich markiert die Fläche einer ehemaligen Wohnbebauung. Die in der Bestandsübersicht eingezeichnete, ehemalige Gebäudezeile (BS(a)) sowie die umgebenen Freiflächen mit teil-versiegelten Verkehrsflächen und überwiegend vorhandenen Scherrasenflächen wurden bereits im Jahre 2014 vollständig abgerissen. Mit Ausnahme des Laubholzbestandes aus Einzelgehölzen, (HEX) besteht dieser Teilbereich aktuell als unbefestigter Platz (VPX).

Westlich des Fußweges erstreckt sich mit einer ehemaligen Kleingartenanlage (AKE) der zweite Teilbereich des B-Plangebietes. Bis auf einzelne Parzellen wurde die eigentliche Nutzung bereits vor geraumer Zeit aufgegeben, was sich auch im derzeitigen Erscheinungsbild widerspiegelt. Charakteristisch für die Parzellen mit aufgegebenener Nutzung sind der zunehmender Gebäudeverfall (siehe Foto Nr. 3) und auf Grund der öffentlichen Zugänglichkeit, die beginnende Verwahrlosung durch Zerstörung und Vermüllung. Die ausbleibende Pflege der Außenanlagen hat, wie auf den nachfolgenden Fotos (Nr. 5-7) erkennbar, bereits zur fortschreitenden Ruderalisierung und Sukzession der Vegetation geführt. Zum typischen Erscheinungsbild der ehemaligen Kleingartenanlage zählen neben dem eingesetzten Wildwuchs die, im gesamten Teilbereich etablierten Gehölze aus überwiegend Koniferen sowie Zier-, Obst- und Nutzgehölze unterschiedlicher Altersstufen.

### **Bestandsübersicht**

Gemäß der Übersicht in **Anlage 2** werden die einzelnen Biotoptypen des Bestandes dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde zzgl. des aktuellen Bestandes auch der ehemalige und parallel der ‚Lepser Straße‘ verlaufende Gebäudebestand dargestellt. Als Kartengrundlage für die Gesamtübersicht wurde "Liegenschaftskarte / 2014 ©/LVermGeo LSA / A18-205-2009-7" genutzt.

Der in der Übersicht dargestellte Einzelbaumbestand (HEX) bleibt bis auf Fichte (Fi) und Pappel (Pa) innerhalb des B-Plangebietes vollständig erhalten. Die innerhalb der Kleingartenanlage (AKE) dargestellten Gehölze wurden nicht separat kartiert. Hierbei handelt es sich um die bereits aufgeführten und für eine Kleinganlage charakteristischen Koniferen sowie Nutz- und Ziergehölze, die im Zuge der Bebauungsplanung vollständig entfernt werden.

### Bestand Biotoptyp/ Fotodokumentation

<p><b>Nr. 1 VPX</b></p> <p><b>Unbefestigter Platz (Bestand)</b></p> <p>Das Foto zeigt die unbefestigte Fläche der ehemaligen Wohnbebauung nach vollständigem Abriss und Beräumung der Gebäudereihe. Für die Umsetzung des B-Planes müssen die am linken Bildrand erkennbaren Gehölzstrukturen ebenfalls entfernt werden.</p>	
<p><b>Nr. 2 VWC</b></p> <p><b>Fußweg, vollversiegelt</b></p> <p>Diesem Biotoptyp ist der mittig des B-Plangebietes verlaufende Betonplattenweg zugeordnet. Im Zuge der Baumaßnahmen wird der gesamte Weg vollständig zurückgebaut.</p>	

### Nr. 3 BS

#### Gebäudebestand Kleingartenanlage

Diesem Biotoptyp sind alle Gebäude- und Gebäuderestbestände der ehemaligen Kleingartenanlage zugeordnet. Das Foto zeigt eine bereits aufgegebene Parzelle, die durch beginnenden Verfall und Verwahrlosung gekennzeichnet ist.



### Nr. 4 HEX

#### Sonstiger Einzelbaum

Unter diesem Biotoptyp wurden alle Solitärgehölze des Altbestandes zusammengefasst. Für die am rechten Bildrand abgebildete Pappel sowie im Hintergrund erkennbare Fichte besteht keine Erhaltungsbindung.

Die auf der linken Seite erkennbare Kastanie und drei weitere Großbäume bleiben im Bestand erhalten.



## Nr. 5 AKE

### **Vegetationsbestand Kleingartenanlage**

Abbildung einer weiteren aufgegebenen Nutzgartenparzelle.

Im Hintergrund deutlich erkennbar die unterschiedlichen Zier- und Nutzgehölze, hier überwiegend Koniferen und teilweise Obstbäume. Im Vordergrund ersichtlich, die bereits eingesetzte Ruderalisierung einer Grünfläche



## Nr. 1 VPX

### **Unbefestigter Platz (Bestand)**

Diesem Biotoptyp ist der aktuelle Bestand der gesamten Fläche zwischen der ‚Lepser Straße‘ und dem mittig verlaufenden Fußweg, mit Ausnahme der Solitärgehölze zugeordnet. Nach vollständigem Abriss, Entsiegelung und Beräumung des Gebäudekomplexes im Jahre 2014 besteht die gesamte Fläche temporär, bis zur Errichtung von Eigenheimen, als unbefestigter und wasserdurchlässiger Platz.

### **Allgemeine Bodenbeschaffenheit**

Auf Grund der erst kürzlich vorgenommenen Abriss- und Bodenarbeiten besteht die Fläche aus einer oberflächlich sandig bis erdigen Bodenabdeckung sowie einer relativ spärlichen Spontanvegetation verschiedener Wildkräuter.

Die anthropogene Bodenbeeinflussung kann durch die Ergebnisse einer im Dezember 2014 durchgeführten Bodenuntersuchung belegt werden (BBG C. KLOTSCH + S. NEHRKORN GbR: PROTOKOLL ZU DEN BAUGRUND- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSEN – HYDROGEOLOGISCHE STELLUNGNAHME VOM 29.12.2014).

Die Bodenverhältnisse in diesem Teilbereich des Plangebietes wurden punktförmig aufgenommen. Die Ergebnisse der insgesamt vier Beprobungen variieren und sind für diesen Teilbereich repräsentativ. Unter einer geringmächtigen Schicht aus Mutterboden wurden an allen Standorten Aufschüttungen aus Bauschutt und Ziegel sowie eine sandig, steinige, tonige und schluffige Bodenbeschaffenheit in standörtlich unterschiedli-

cher Mächtigkeit, von teilweise >2m festgestellt. Daran anschließend folgt eine Schicht aus Geschiebemergel mit sandigen, feinkiesigen und tonigen Anteilen.

Die anthropogene Überformung des Bodens hat eine Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, wie beispielsweise die der Wasserspeicherung und -leitfähigkeit zur Folge.

Auf Grund dieser standörtlichen Gegebenheiten ist die Fläche naturschutzfachlich von sehr geringer Wertigkeit.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises vom 10.07.2014 besteht seitens der Bodenschutzbehörde kein Einwand zur Planungsumsetzung, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden. (Stellungnahme vom 10.07.2014 Landkreis Anhalt-Bitterfeld/Denkmalerschutz)

## **Nr. 2 VWC**

### **Fußweg (versiegelt)**

Diesem Biotoptyp ist der mittig des B- Plangebietes verlaufende Betonplattenweg zugeordnet. Es handelt sich um eine vollversiegelte Fläche und damit naturschutzfachlich wertlose Fläche, mit keinerlei Ansiedlungsmöglichkeiten für Flora und Fauna.

## **Nr. 3 BS**

### **Gebäudebestand Kleingartenanlage**

Diesem Biotoptyp ist ausschließlich der Gebäude und Gebäuderestbestand der ehemaligen Kleingartenanlage zugeordnet. Gemäß Bestandsübersicht befinden sich diese entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Seit der Nutzungsaufgabe sind die größtenteils massiv, in Teilbereichen jedoch auch aus Holz- und anderen Materialien aufgebauten Gebäude dem zunehmenden Verfall preisgegeben. Die jeweiligen Gebäudestandorte sind fundamentierte bzw. vollversiegelt, so dass standörtlich keine Wasserdurchlässigkeit gegeben ist. Naturschutzfachlich ist dieser Biotoptyp daher ohne Wertigkeit.

### **BS(a)**

#### **Ehemaliger Gebäudebestand, Wohnbebauung ‚Lepser Straße‘**

Diese ergänzende Bezeichnung dient der besseren Gesamtübersicht des Standortes der ehemaligen und bereits abgerissenen (a) Wohnbebauung entlang der ‚Lepser Straße‘.

Die vormalige naturschutzfachliche Wertigkeit des versiegelten Teilbereiches kann durch die vorzugsweise Besiedlung von Mauerseglern und Mehlschwalben am ehemaligen Gebäudekomplex nachgewiesen werden (siehe Stellungnahme Landkreis, Naturschutzamt vom 10.07.14).

#### **Nr. 4 HEX**

##### **Sonstiger Einzelbaum**

Dieser Biotoptyp umfasst den Altbestand an Solitärgehölzen innerhalb des B-Plangebietes. Zur vollständigen Gesamtübersicht wurden auch die beiden, bereits gefällteten Einzelgehölze (Fi, Pa) dargestellt.

Der solitäre Altholzbaumbestand bietet auf Grund seiner Größe und des Habitus differenzierte Besiedlungsmöglichkeiten, insbesondere für die Avifauna. Auf Grund der Lage, inmitten einer bestehenden Siedlung können Vorkommen besonders geschützter Fauna nahezu ausgeschlossen werden.

#### **Nr. 5 AKE**

##### **Kleingartenanlage**

Diesem Biotoptyp ist der gesamte Teilbereich westlich des Fußweges zugeordnet.

Die vorstehende Fotodokumentation - Abbildung Nr. 3 - zeigt die für eine Kleingartenanlage typische Ausstattung, mit Gebäude, Nutzgarten- und Wiesenflächen sowie einer randseitigen Säumung verschiedener Koniferen, Zier- und Nutzgehölzen.

Normalerweise werden die Flächen einer Kleingartenanlage intensiv und überwiegend als Grabeland und zur Anpflanzung von Nutzpflanzen genutzt, was eine Ansiedlung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten nahezu ausschließen lässt. Der Fortbestand einer ausbleibenden Nutzung mit einhergehender Störungsfreiheit kann jedoch zur Veränderung des Biotops führen und die Ansiedlung von Flora und Fauna begünstigen, was wiederum zur Steigerung der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Biotopes führt.

### **5.3 Zu erwartende Auswirkungen durch die Planung**

Entsprechend vorheriger Bestandsübersicht wird die zuvor beschriebene allgemeine Flächeninanspruchnahme für das Vorhaben der Bebauungsplanung dargestellt.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

## Planübersicht



unmaßstäblich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer vollständigen Veränderung der derzeitigen Nutzungsstruktur und haben unmittelbare Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ ist die Umnutzung einer ehemals, mit mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer kleingärtnerisch genutzte Fläche in eine Einfamilienhausbebauung geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen mit dem Ziel einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung, die sich harmonisch in die Bestandssituation des bestehenden Wohnumfeldes eingliedert. Zur Vermeidung und Minimierung möglicher negativer Beeinträchtigungen auf den allgemeinen Ortsbildcharakter oder auch des Emissionsschutzes, wurden innerhalb des Wohngebietes Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die ansonsten nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen. Die festgesetzte Einschränkung einer

maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen entspricht den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und trägt den angestrebten Gebietscharakter Sorge.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt und damit maximale Vollversiegelung der Grundstücksfläche auf 40% eingeschränkt. Des Weiteren wird eine Beschränkung der Bauhöhe vorgenommen, wonach die Traufhöhe das Maß von 4,50m bzw. die Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschreiten darf.

Zusätzlich positive Auswirkungen auf die allgemeinen Bodenverhältnisse, insbesondere auf das Abflussverhalten der Niederschläge hat die vollständige Entsiegelung des mittig bestehenden Betonplattenweges.

Zum Erhalt des schützenswerten, solitären Altholzbestandes wurden die Grundstücksgrenzen und Erschließungsbereiche entsprechend angepasst.

Wie bereits dargelegt, ist die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes naturschutzrechtlich nicht zum Ausgleich/Ersatz verpflichtet, sie muss ihre Entscheidung jedoch mit der zuständigen Naturschutzbehörde abstimmen (§ 21 Abs. 3 BNATSCHG). Unabhängig hiervon sind jedoch die Biotopschutzbestimmungen und die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten.

Dieser Rechtsgrundlage zufolge ist keine Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Stattdessen wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung geprüft, ob die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNATSCHG erfüllt sind.

#### **5.4 Besonderer Artenschutz**

Bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNATSCHG wird Folgendes abgeleitet:

Unter Beachtung des jahreszeitlichen Fäll- und Rodungsverbot für Bäume und Sträucher vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNATSCHG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Planumsetzung zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führt. Unter Berücksichtigung der standörtlichen Situation, innerhalb des Siedlungsbereiches können einige Tierarten innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeschlossen werden. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und der innerörtlichen Lage wurde keine detaillierte Erfassung der Tierarten vorgenommen. Stattdessen erfolgte eine Überprüfung relevanter Vorkommen an Hand der Lebensraumsituation mit Hilfe der, in der Anlage beigefügten Relevanzprüfung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehende erhebliche Störungen wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNATSCHG können ausgeschlossen werden.

Die Negierung dieses Verbotstatbestandes leitet sich einerseits aus der geringen Lebensraumeignung des Plangebietes für die relevanten Arten und andererseits aus der Unerheblichkeit möglicher Störungen ab, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer wild lebenden streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart durch mögliche (insb. baubedingte) Störungen nicht verschlechtert. Die Populationen der im Plangebiet (potentiell) vorkommenden allgemein häufigen Vogelarten haben nach dem Urteil des BVerwG vom 12.03.2008 (Az. 9 A 3.06) „naturgemäß Ausdehnungen, die es ihnen ermöglichen, Störungen einzelner Brutreviere zu verkraften, ohne dass die Population als Ganzes destabilisiert wird“.

Es ist grundsätzlich einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die ökologische Funktionsfähigkeit von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch nach der Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zwar eine geringe Bedeutung als Fortpflanzungsstätte haben kann, dagegen aber kaum Funktion als Ruhestätte übernimmt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird dadurch ausgeschlossen, dass die Flächen, die als potentielle Lebensstätten in Frage kommen, nur während der Bauphase ihre Eignung als Fortpflanzungsstätten (zeitweilig) verlieren. Alternative geeignete Fortpflanzungsstätten gleicher Art stehen im nahen Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Da im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten nachgewiesen wurden, kann auch der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNATSchG ausgeschlossen werden.

⇒ **Zusammenfassend** wird eingeschätzt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNATSchG, die der Realisierung des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen entgegenstehen könnten, ausgeschlossen werden können.

### **5.5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 22 NATSchG LSA.

Auf Grund der gegebenen Biotopstruktur und der anthropogenen Beanspruchung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes wird eingeschätzt, dass sich auf den Flächen des Geltungsbereiches keine besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten angesiedelt haben.

Die ausgebildeten Gehölzstrukturen, die in größerem Umfang in der ehemaligen Kleingartenanlage ausgeprägt sind, erfüllen auf Grund ihrer Ausprägung in Alter und Größe bedeutende Lebensraumfunktionen, insbesondere für die Avifauna. Infolge der Nutzungsaufgabe sowie der ausbleibenden Pflege des überwiegenden Flächenanteils der Kleingartenanlage hat bereits eine Ruderalisierung und Sukzession des bestehenden

Vegetationsbestandes eingesetzt. Bei ausbleibender Bebauungsplanung und Fortbestand dieser störungsfreien Vegetationsentwicklung würde sich die Biotopausstattung erheblich verändern und durch die begünstigte Ansiedlung von Flora und Fauna die Biotopwertigkeit langfristig erhöhen.

Durch die zukünftige Bebauung kann die Beseitigung des Gehölzbestandes nicht vermieden werden. Auch wenn es sich bei diesem Gehölzbestand überwiegend um Koniferen und Ziersträucher handelt, hat die Planung einen Lebensraumverlust für die Avifauna zur Folge. Des Weiteren wird durch die Umsetzung der Planung großflächig der Nutzungstyp Grünfläche dauerhaft versiegelt. Hierdurch entsteht insbesondere für Insekten und Kleinsäuger ein dauerhafter Verlust an Boden- und Vegetationsfläche. Eine Minimierung negativer Beeinträchtigungen kann durch die vollständige Entsiegelung des mittig verlaufenden Betonplattenweges herbeigeführt werden.

Für die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Mauersegler und Mehlschwalben bestanden mit dem ehemaligen Gebäudekomplex entlang der ‚Lepser Straße‘ bevorzugte Nistmöglichkeiten, die durch die Umsetzung der Planung und den bereits erfolgten vollständigen Abriss entfallen und infolgedessen zur nachteiligen Beeinträchtigung dieser Vogelart führen. Da der Abriss bereits vonstattengegangen ist und die Festsetzungen der Bebauungsplanung eine Veränderung der Biotopausstattung nach sich zieht, kann davon ausgegangen werden, dass diese Vogelarten auf die, in der unmittelbaren Nähe gegebenen alternativen Nistmöglichkeiten ausgewichen sind.

Auf Grund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches und der, seit geraumer Zeit erhöhten, durch vorbereitende Bautätigkeiten gekennzeichneten Lärmbelästigung kann davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich keine besonders geschützten Pflanzen und Tiere angesiedelt haben. Innerhalb des Baumbestandes konnten keinerlei Nester bzw. Horste gesichtet werden. Auf Grund der bestehenden Biotopausstattung ist mit Auswirkungen auf weitere Arten- und Lebensgemeinschaften innerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung nicht zu rechnen.

Zusammenfassend sind mit der Bebauungsplanung Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials verbunden, die insbesondere Auswirkungen auf den Gehölzbestandenen Standort der Kleingartenanlage haben. Diese können auf Grund der gegebenen Biotopausstattung, mit überwiegend Koniferen und Ziergehölzen als verhältnismäßig gering eingeschätzt werden, da es sich um keine besonders geschützten und ersetzbare Biotope handelt, die sich innerhalb eines Siedlungsbereiches befinden und mit der ‚Lepser Straße‘ einer zusätzliche Frequentierung bzw. Vorbelastung unterliegen. Auf Grund dieser Lebensraumausstattung kann das Vorkommen bestimmter Tierarten von vornherein ausgeschlossen werden. Eine solche Überprüfung erfolgte anhand der so genannten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die als Anlage 3 beigefügt wurde.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Pflanzen- und Tierarten eine hohe ökologische Potenz aufweisen und somit in der Lage

sind, sich kurzfristig auf verändernde Umweltfaktoren einzustellen und die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Ersatzlebensräume zu finden.

#### **Prüfung von Planungsalternativen**

Das Plangebiet weist gegenüber Alternativstandorten im Außenbereich erhebliche Standortvorteile auf. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftig bestehenden Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt und entspricht der Art der baulichen Nutzung, als Wohngebiet, dem geplanten Vorhaben.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass durch den Bebauungsplan eine sinnvolle Nutzung für eine bestehende 'Baulücke' mit anliegender technischer Infrastruktur im Innenstadtbereich vorsieht. Infolge der ausbleibenden Nutzung der ehemaligen Kleingartenanlage würde die Fläche zudem einer zunehmenden Verwahrlosung sowie einer fortschreitenden Vermüllung, mit nachteiligen Auswirkungen auf das allgemeine Erscheinungsbild unterliegen.

Die Überplanung dieses Standortes stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklungsmaßnahme dar, mit der ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden kann.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltauswirkungen**

Da ab dem 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Fäll- und Rodungsverbot besteht, wird zum Schutz der bestehenden Flora und Fauna empfohlen, die geplante Flächenberäumung sowie den Gebäudeabriss der ehemaligen Kleingartenanlage umgehend vorzunehmen bzw. die Bauarbeiten in den für Flora und Fauna störungsfreien Zeitraum zu verlegen.

In jeder Phase der Bauausführung sind der zu erhaltende, solitäre Gehölzbestand sowie der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen, wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes und der Rinde oder Schadstoffeintrag zu schützen.

Zur Gewährleistung der standörtlichen Versickerung von Oberflächenwässern sind, über das notwendige Maß hinaus erforderlicher Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Zur Vermeidung zusätzlichen Bodenverdichtungen ist der Einsatz schwerer Technik innerhalb der Bauausführung vorzugsweise an trockenen Tagen durchzuführen. Zum Abführen anfallender Niederschlagswässer sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs des Bodens sind zusätzliche Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu vermeiden.

## Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lepser Straße“ befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Zerbst und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Aufgrund der anthropogenen Prägung hat das Plangebiet für den Naturhaushalt nur untergeordnete Bedeutung. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, da der Boden anthropogen überformt wurde. Die anthropogene Bodenbeeinflussung kann durch die Ergebnisse einer im Dezember 2014 durchgeführte Bodenuntersuchung belegt werden (BBG C. KLOTSCH+S. NEHRKORN GBR). Im Ergebnis befinden sich unter einer geringmächtigen Bodenschicht ausschließlich anthropogene Auffüllungen mit Bauschuttanteilen unterschiedlicher Mächtigkeiten, bevor im daran anschließenden unteren Bodenhorizont Bodenanteile mit Geschiebemergel anstehen. Auf Grund dieser standörtlichen Bodenverhältnisse, die nur punktuell an vier Standorten vorgenommen wurden, kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit anfallende Oberflächenwässer ganzflächig im Boden versickern können. Zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Wasserabflusses werden im Bedarfsfall weiterführende Beprobungen, standörtlicher Bodenaustausch oder der Bau von Entwässerungsanlagen empfohlen.

Die grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich aus dem Vorsorgeprinzip (Vermeidung, Verringerung von möglichen Beeinträchtigungen) und stellen eine allgemeine Aufwertung des Ortsbildes dar. Gleichzeitig entstehen neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die Faunader Siedlungsbereiche, die den Fortbestand zahlreicher spezialisierter Arten, die sich der urbanen Entwicklung angepasst haben, ermöglicht.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die einer Durchführung der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen entgegenstehen.

## 6. Städtebauliche Zielkonzeption

Die vorliegende Planung ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, auf der sich ehemals eine Mehrfamilienhausbebauung befunden hat. Die nun vorgesehene Einfamilienhausbebauung entspricht zum einen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und fügt sich demzufolge sehr gut ein. Zum anderen ist der geplante Standort am Ortsausgang der Kernstadt von Zerbst/ Anhalt städtebaulich sinnvoll für eine aufgelockerte Bebauung. Hingegen verdichtete Bebauungsformen sollten vorrangig in der Innenstadt bzw. an innenstadtnahen Standorten realisiert werden.

Durch die Einbeziehung der rückwärtigen Gartengrundstücke ist eine Erhöhung der Bebauungsdichte möglich, so dass die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet wer-

den kann. Die Planung bereitet die geordnete Innenentwicklung vor, ohne dass landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Insgesamt entspricht die Planung dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

## **7. Begründung der Festsetzungen**

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Entwicklung des Plangebietes soll in Richtung Einfamilienhausgebiet erfolgen. Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur der Wohnquartiere westlich und östlich der ‚Lepser Straße‘ einfügen.

Entsprechend den in Kap. 2.2 formulierten Zielen der Planung wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll zum einen eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sicherstellen und sich in die nähere Umgebung einfügen. Diese Bauungsform wird durch ergänzende Festsetzungen zum Gebäudetyp (Einzel- und Doppelhaus) sowie zusätzlich durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sichergestellt.

Die Festsetzungen für die Bebauung in „erster Reihe“ entlang der ‚Lepser Straße‘ (WA 1) und der Bebauung in „zweiter Reihe“ (WA 2) werden bzgl. der Geschossigkeit, Stellung der baulichen Anlagen und der Dachform unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Der Grund hierfür ist, dass insbesondere für die rückwärtige Bebauung ausreichende Gestaltungsspielräume z.B. für eine „moderne“ Dachform mit Flach- und Pultdach eingeräumt werden sollen. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind für den öffentlichen (Straßen-) Raum nicht raumbildend, so dass weitergehende gestalterische Festsetzungen für diesen Bereich aus Sicht der Gestaltung des Ortsbildes nicht erforderlich sind.

Mit den Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe in Kombination mit der Dachform im WA 1 sowie der maximalen Gebäudehöhe im WA 2 erfolgt für beide Gebiete eine eindeutige Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild und es werden dadurch die berechtigten Interessen der benachbarten Wohnnutzungen geschützt.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO festgesetzt. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der in der Festsetzung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus Gründen des Emissionsschutzes. Derartige Nutzungen verursachen Emissionen und ein verstärktes Verkehrsaufkommen, so dass sie günstiger Weise besser in einem Misch- und/ oder Gewerbegebiet anzusiedeln wären. Darüber hinaus würden derartige Nutzungen dem angestrebten Wohngebietscharakter entgegenwirken.

Festsetzung:

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig sind

Dieser Festsetzung kommt darüber hinaus eine nachbarschützende Wirkung zu, insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung in den Straßen ‚Amselweg‘ sowie für die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der ‚Lepser Straße‘.

Festsetzung:

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)

Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BAUNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 (1) BAUNVO dem Höchstwert und wird entsprechend dem Trend zur Verdichtung und dem gestiegenen Wohnstandard gewählt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 (4) BAUNVO zu beachten, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o.g. Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Im vorliegenden Fall ergibt sich für die o.g. Anlagen eine zusätzliche Grundfläche von 0,2.

Festsetzung:

Zulässige Grundfläche (§ 19 BAUNVO)

Die zulässige Grundfläche beträgt 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf ein und im WA 2 auf zwei Geschosse begrenzt. Damit soll die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Einfamilienhausbebauung homogen fortgesetzt werden.

Für das WA 1 erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift für Dächer eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur der gegenüberliegenden Straßenseite. Das prägende Erscheinungsbild der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung wird insbesondere durch diese ergänzende örtliche Bauvorschrift erhalten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich. Durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen ist das mögliche Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und um gleichzeitig den Boden so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, bleibt der Ausbau des Dachgeschosses in einem gewissen Rahmen möglich. Wohn- und Aufenthaltsräume, deren Geschossfläche weniger als 2/3 des Erdgeschosses beträgt, sind weiterhin im Dach generell zulässig.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine eindeutige Begrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild und es werden dadurch die berechtigten Interessen der benachbarten Wohnnutzungen geschützt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die mittlere Höhe der Achse der Straßenfläche vor der jeweiligen Grundstücksmitte angegeben. Der obere Bezugspunkt ist für die Bebauung in der ersten Reihe die Traufhöhe und für die hintere Baureihe die Oberkante des Gebäudes.

Festsetzung:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der ‚Lepser Straße‘ vor der jeweiligen Grundstücksmitte festgesetzt.

(Unter 'Traufhöhe' ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen).

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als 'offen' festgesetzt, d.h. dass sich die entsprechenden Grenzabstände aus der Bauordnung ergeben. Diese Bauweise ist in der Umgebung des Plangebietes dominant und soll zudem eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten.

Festsetzung:

#### Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen stellen zu den Straßenverkehrsflächen einen ausreichenden Abstand sicher. Dieser beträgt zur ‚Lepser Straße‘ und den festgesetzten Erschließungsstraßen 3 m. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird im rückwärtigen Bereich - zu den Gärten der Wohnhäuser im ‚Amselweg‘ - mittels Baugrenze ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Zum Nachbarn in der Straße ‚Sandenden‘ wird ein Abstand von 3 m sichergestellt. Des Weiteren wird die Zufahrt von der Straße ‚Sandenden‘ als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass diese Bereiche von Bebauung frei gehalten werden, wird textlich festgesetzt, dass Garagen i.S.d. § 12 BAUNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BAUNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Als Ausnahme wird festgesetzt, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straßenverkehrsflächen bis zu einem Meter mit Carports u.ä. baulichen Anlagen überbaut werden dürfen. Um sicherzustellen, dass diese Anlagen nicht die städtebauliche Ordnung und die Einsehbarkeit in die Straßen gefährden, wird für die Gestaltung eine Vorgabe festgesetzt. Die Bauteile, die in den nicht überbaubaren Grundstücksbereich hineinragen, sind demnach in „offener“ und transparenter Bauweise zu errichten.

Festsetzung:

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Im Plangebiet sind auf Grund § 23 Abs. 5 BAUNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken, Pergolen, Gartenlauben, Swimmingpools, Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BAUNVO.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der ‚Lepser Straße‘ sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können ausnahmsweise mit Carports und Überdachungen von Pkw-Stellplätzen bis zu einem Meter überbaut werden.

Diese baulichen Anlagen dürfen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht als geschlossene Baukörper errichtet und/ oder mit seitlichen Verkleidungen gestaltet werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für das WA 1 festgesetzt. Die Festsetzung, dass die Baukörper der Hauptgebäude traufständig zur Straße zu errichten sind, prägt das Erscheinungsbild der ‚Lepser Straße‘ und soll daher ebenfalls für die Bebauung in der ‚ersten Reihe‘ des Plangebietes beibehalten werden.

Für die Bebauung in der ‚zweiten Reihe‘ ist eine derartige Festsetzung nicht erforderlich.

Festsetzung:

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

Für das WA 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB festgesetzt, dass die Hauptgebäude der Grundstücke, die sich unmittelbar an der ‚Lepser Straße‘ befinden, traufständig zu errichten sind. Das heißt, die Firstrichtung ist parallel zur Fahrbahn der ‚Lepser Straße‘ auszurichten.

#### **7.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die nachfolgend beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen dienen nicht der Kompensation des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft, sondern sollen vor allem das vorhandene Ortsbild erhalten und einen aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Wohngebietes sicherstellen. Sie dienen einerseits insbesondere der harmonischen Eingliederung des Plangebietes in einen bereits durchgrünten Siedlungsbereich und entsprechen andererseits dem allgemeinen Bedürfnis einer Mindestbepflanzung an Sichtschutz- und Nutzgehölzen. Mit der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen kann die Innenentwicklung des bestehenden Wohngebietes, trotz der vollzogenen Änderungen der bestehenden Biotopstruktur, mit minimierender Störung von Natur und Landschaft vorstattengehen.

Die Ermittlung der grünordnerischen Festsetzungen zielt auf die vorherige Bestandssituation des Geltungsbereiches und auf die standörtlichen Gegebenheiten des unmittelbaren Umfeldes ab, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ unmittelbar in einer bestehenden Wohnbebauung befindet. Des Weiteren wurden die Festsetzungen unter Berücksichtigung einer für Einfamilienhaus-

grundstücke gängigen Praxis und dem Empfinden einer natürlichen Abgrenzung und Eingrünung ausformuliert. Demnach finden sowohl lebende Hecken aus einheimischen Gehölzen als auch eine Mindestbepflanzung von Bäumen und Sträuchern Berücksichtigung und tragen somit zur allgemeinen Aufwertung des Ortsbildes als auch zur Förderung des Artenschutzes bei.

Festsetzung:

#### Anpflanzungen auf den Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzungen heimischer Laubgehölze durchzuführen.

1. Einreihige Heckenpflanzung (3 Stück je laufende Meter)

Gesamtlänge: mind. 20m

Artenauswahl: Carpinusbetulus	Hainbuche
Ligustrumvulgare	Liguster
Berberisthunbergii	Berberitze
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität: 2xv. Heckensträucher, o.B., Mindesthöhe 60-100cm

oder

2. Einzelbaumpflanzungen (mind. 2 Stück)

Artenauswahl: heimisches Laubgehölz (kein Ziergehölz!)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDB., StU. mind. 14-16cm

Die Pflanzungen sind im Frühjahr oder Herbst bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn, mit Durchführung beginnender Erd- und Fundamentarbeiten, auszuführen.

In einer weiteren grünordnerischen Festsetzung wird die Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken geregelt. Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke entsprechend der hydraulischen Möglichkeiten im Plangebiet zu versickern ist. Auf jedem einzelnen Grundstück muss das Oberflächenwasser somit dezentral versickert werden. Ausgenommen von dieser Regelung ist Oberflächenwasser, das für die Brauchwasserversorgung genutzt wird. Eine derartige Regenwassernutzung ist ökologisch sinnvoll, da sie zu einem sparsamen Umgang mit dem Trinkwasser beiträgt. Sie soll daher durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Festsetzung:

Versickerung Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend den hydraulischen Möglichkeiten im Plangebiet zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Oberflächenwasser, das für die Brauchwasserversorgung genutzt wird.

An dieser Stelle wird auf die für eine Versickerung des Oberflächenwassers ungünstigen Bodenverhältnisse hingewiesen. Weitere Informationen sind dem Kap. 4.8 ‚Versickerungsfähigkeit des Bodens‘ zu entnehmen.

Der Schutz des Altholzbestandes wird ebenfalls in einer grünordnerischen Festsetzung geregelt.

Festsetzung:

Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

## 7.5 Örtliche Bauvorschriften

Um bei der Realisierung der Wohnbebauung entlang der ‚Lepser Straße‘ eine dem Ortsbild und der angrenzenden Wohnbebauung harmonisch angepasste Gestaltungsweise zu erreichen, wird es als erforderlich angesehen, für das WA 1 die Dachform als wichtigstes Gestaltungselemente mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift festzusetzen. Dabei wird bei der Gestaltung ein ausreichend weiter Rahmen gesteckt. Z. B. wird auf die Festsetzung einer Dachneigung bewusst verzichtet, da im Umfeld des Plangebietes keine einheitliche Dachneigung vorherrscht.

Festsetzung:

Dächer:

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Teile der Dachfläche, wie Gauben und Vordächer sowie Carports, Garagen im Sinne des § 12 BAUNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO.

## **7.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Auch wenn nach derzeitigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich des Vorhabens bekannt sind, gelten grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DENKMSCHG LSA:

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### **Grenzeinrichtungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gegebenenfalls Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden könnten.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 der VERMESSUNGS- UND GEOINFORMATIONSGESETZES SACHSEN-ANHALT (VERMGEOG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) verwiesen, wonach diejenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

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

## **8. Technische Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes und die Erschließung der „ersten Baureihe“ erfolgt über die ‚Lepser Straße‘. Die Erschließung der „zweiten Baureihe“ wird über zwei Stichstraßen und eine Zufahrt von der Straße ‚Sandenden‘ aus sichergestellt. Die Stichstraßen werden entsprechend der geringen Frequentierung verkehrsberuhigt ausgebaut. Sie werden als öffentliche Straßen festgesetzt und gehen nach ordnungsgemäßen Ausbau in Eigentum der Stadt Zerbst/ Anhalt über. Die Zufahrt von der Straße ‚Sandenden‘ wird dem zu erschließenden Grundstück zugeordnet und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

### **8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Gemäß Stellungnahme der Heidewasser GmbH vom 19.06.2014 kann die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind der Heidewasser GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist der Heidewasser GmbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe- Fläming teilt in seiner Stellungnahme vom 23.06.2014 mit, dass in der ‚Lepser Straße‘ ein Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes hat über diesen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Bebauungsgebietes kann nur sichergestellt werden, wenn eine innere und eventuell äußere Erschließung durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AWZ ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch den Verband.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Schachtanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit dem AWZ abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind dem AWZ zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem AWZ die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

In der Stellungnahme des Landkreises Anhalt- Bitterfeld vom 10.07.2014 aus Sicht der Wasserwirtschaft geäußert:

- Die Trinkwasserversorgung hat zentral zu erfolgen und ist mit dem Versorger, der Heidewasser GmbH, abzustimmen.

- Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe- Fläming (AWZ) auszuführen. Die Abwasseranschlüsse haben an den zentralen Abwasserkanal des Verbandes zu erfolgen und sind mit dem AWZ abzustimmen.
- Machen sich für die Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese gemäß § 8 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld zu beantragen.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld zu beantragen. Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **8.3 Energieversorgung/Telekommunikation**

Gemäß der Stellungnahme der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG vom 03.07.2014 ist für das geplante Bauvorhaben eine Stromversorgung gegeben.

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.06.2014 wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden, die von den geplanten Maßnahmen berührt werden.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Es wird gebeten zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### **8.4 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt über die Anhalt- Bitterfelder Kreiswerke GmbH. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BAUGB wird mit Schreiben vom 04.09.2014 darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung der Abfalltonnen und des Sperrmülls grundsätzlich in der ‚Lepser Straße‘ oder in den ‚Sandenden‘ am Fahrbahnrand zu erfolgen hat.

## 8.5 Brand- und Katastrophenschutz

### Brandschutz:

Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Zerbst/ Anhalt vom 02.07.2014 ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes für die FF Zerbst/ Anhalt folgende Forderungen:

1. Auf der Grundlage der Planungsunterlagen, der baulichen Art der Nutzung, der Lage sowie der Brandlast ist ein Löschwasserbedarf als Grundsatz 800 l/ min über 2 Stunden, in einem Löschbereich von 300 m erforderlich.

Diese Forderung ist im Löschbereich durch vorhandene Unterflurhydranten bereits gewährleistet.

Paul- Kmiec- Straße	gegenüber	Nr. 6	- ZERH 10 187	= 1 230 l/ min
Sandenden	bei	Nr. 11	- ZERH 10 193	= 1 520 l/ min
Steinstücke	bei	Nr. 36	- ZERH 10 361	= 1 243 l/ min

2. Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und umzusetzen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die FF Zerbst/ Anhalt über ein Einsatzfahrzeug mit **18 t Gesamtgewicht** verfügt.

Diese Stellungnahme wurde seitens des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt vom 10.06.2015 um die Angabe der möglichen Löschwasserentnahmestelle ergänzt. Diesbezüglich steht ein Unterflurhydrant gegenüber Sandenden Nr. 11 mit einer Ergiebigkeit von 1.210 l/min zur Verfügung.

Von Seiten der Heidewasser GmbH ergeht mit Datum vom 19.08.2014 der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt Angelegenheit der Kommune ist. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

### Katastrophenschutz:

Mit Datum vom 17.07.2014 teilt der Landkreises Anhalt- Bitterfeld – Brand- und Katastrophenschutz mit, dass die betreffenden Flächen anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft wurden. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten an-

## 9. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,94
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,97</b>

## 10. Verfahren

### 10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ wird keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Diese Verfahrensweise ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAUGB möglich.

Im Artikel der Lokalnachrichten Zerbst/ Anhalt vom 02.06.2014 wurde unter der Überschrift „48 Wohnungen liegen auf Halde“ die Öffentlichkeit bereits darüber informiert, dass das Abrissgelände künftig als Bauland für Eigenheime genutzt werden soll. Somit hat die Öffentlichkeit bereits Kenntnis über das geplante Vorhaben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ - Auslegungsexemplar - hat gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 29.06.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 15.05.2015 im Amtsboten Zerbst/ Anhalt Jahrgang 9 - Nr. 10 nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 10.2 Beteiligung der Behörden

Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB verzichtet werden kann, erfolgte im Rahmen der Bestandserfassung eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Mit Schreiben 10.06.2014 wurden Stellungnahmen abgefragt, deren Inhalte sind in die Planung eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2015 gemäß § 4 (2) BAUGB beteiligt und gemäß § 3 (2) BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 (2) BAUGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

### 10.3 Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet Lepser Straße“ - Auslegungsexemplar - hat mit Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 29.06.2015 öffentlich im Zimmer 10 des Amtes für Liegenschaften und Stadtplanung der Stadt Zerbst/Anhalt, Verwaltungsgelände Puschkinpromenade 2 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom *23.09.2015*

Zerbst/ Anhalt, *25.09.2015*



Andreas Dittmann,  
Bürgermeister Stadt Zerbst/ Anhalt

## Quellen- und Literaturverzeichnis

ANFORDERUNGEN AN DIE STOFFLICHE VERWERTUNG VON MINERALISCHEN RESTSTOFFEN/  
ABFÄLLEN“, MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA)  
Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom  
06.11.2003 unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom  
06.11.1997 für Bauschutt

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES- BODEN-  
SCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) VOM 09.04.2002, GVBL. LSA NR. 21/2002)

BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung  
einer Ländereinführungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen  
Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S.  
954)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.  
132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwick-  
lung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städte-  
baurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA),i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.  
September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014  
(GVBl. LSA S. 288, 341)

BBG C. KLOTSCH + S. NEHRKORN GBR: PROTOKOLL ZU DEN BAUGRUND- UND GRUND-  
WASSERVERHÄLTNISSEN – HYDROGEOLOGISCHE STELLUNGNAHME vom  
29.12.2014

BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UM-  
WELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Heft 29/1998 und Empfehlungen zum Boden-  
schutz in der Bauleitplanung, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des  
Landes Sachsen-Anhalt, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter  
Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB, Veröffentlichung der Bund/  
Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO: Internetauftritt unter  
<http://www.labo-deutschland.de>)

BRANDSCHUTZGESETZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT  
(BRANDSCHUTZGESETZ) – BRSCHG vom 07.07.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190)  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2012 (GVBl.  
LSA S. 52)

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG, neugefasst durch Bekanntmachung vom  
26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-  
setzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSchG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND  
LANDSCHAFTSPFLEGE VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); ZULETZT GEÄNDERT  
DURCH ARTIKEL 7 DES GESETZES VOM 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w.  
Kohlhammer, 2008

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008), neu bekannt gemacht am  
20.06.2008 Fassung, erarbeitet durch Stadtverwaltung Zerbst/ Anhalt, Bau-  
und Ordnungsdezernat

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPg 25.06.2005 (BGBl. I.  
S. 1757, 2797) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 ABS. 15 DES GESETZES  
VOM 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

KAULE, G.: ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1991

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LEntWG) vom 23.04.2015, seit 01.07.2015 in Kraft  
(GVBl. LSA 2015, 170)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, erarbeitet von der Gesellschaft  
für Umweltplanung, Forschung und Beratung Dr. Herberg, Dr. Uehein,  
Pfof. Dr. Gruehn, Berlin-Wilmersdorf (2007).

MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL - LAGA - Nr. 20 in der Fas-  
sung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003

NACHBARSCHAFTSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NBG) vom 13. November  
1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom  
18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 341)

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSchG LSA vom 10.12.2010  
(GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2015 (GVBl.  
LSA S. 21)

PLANUNG VON BIOTOPVERBUNDSYSTEMEN IM LANDKREIS ANHALT-ZERBST (2001)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert  
durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-  
WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006

- SACHLICHER TEILPLAN „WINDENERGIEGENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION AN-  
HALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ vom 29.11.2012, in Kraft getreten am  
23.02.2013, zurzeit in Neuaufstellung
- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZEN-  
TREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlos-

sen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT ZERBST/ ANHALT UND IHRER ORTSTEILE (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 26.11.2014, seit dem 01.01.2015 in Kraft getreten

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 24. Juli 2002 (GemMBI. S. 511)

UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) VOM 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) VOM 31. JULI 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)



Anlage 2: Bestandsaufnahme - Biotoptypen

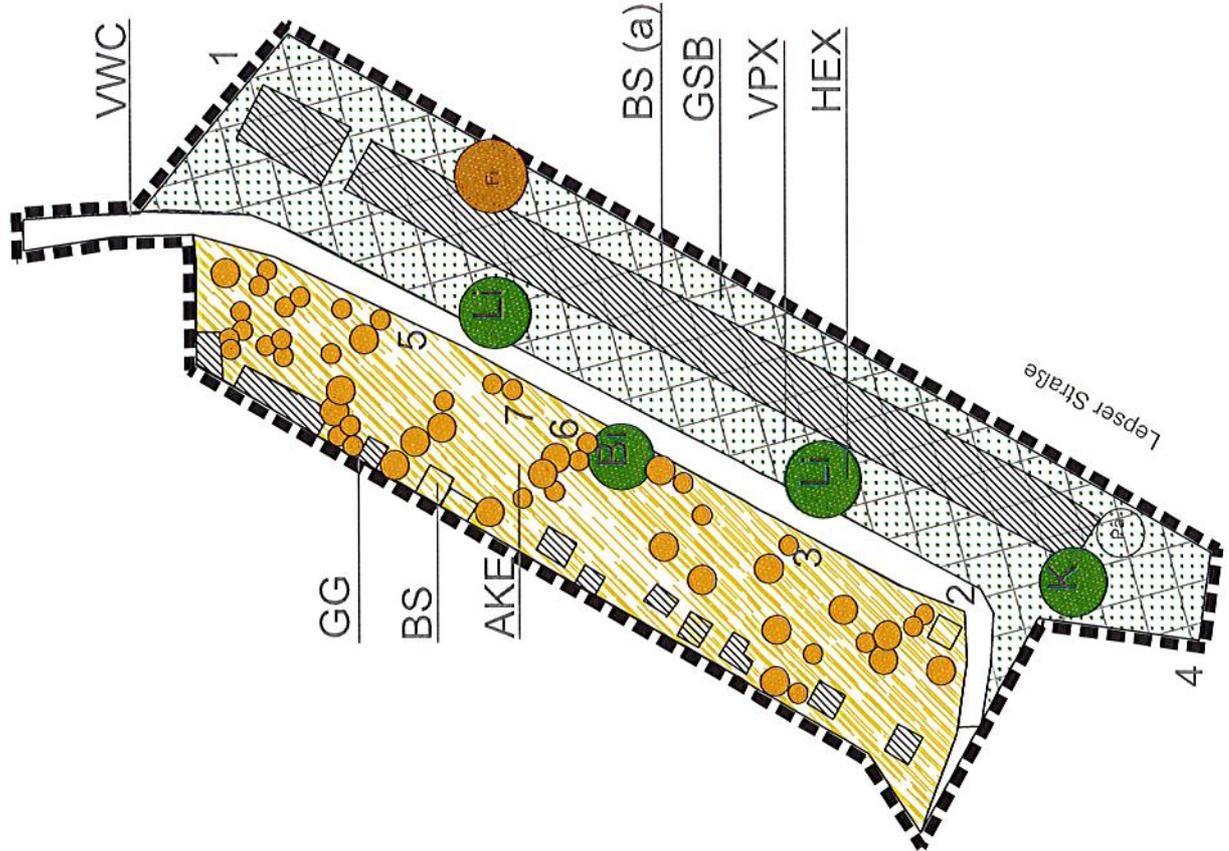
**Biotoptypen:**

- Scherrasen GSB
- Kleingartenanlage AKE
- sonstiger, Einzelbaum HEX
- Gebäude BS
- Gebäude BS (a) (abgerissen)
- unbefestigter Platz VPX (aktueller Bestand)
- Fußweg (versiegelt) VWC

**Gehölzarten:**

- Linde Li
- Kastanie K
- Pappel Pa (Fällung)
- Birke Bi
- Fichte Fi (Fällung)
- Diverse Gehölze Gartenanlage GG
- anteilig Ahorn, tw. sukzessiv
- anteilig Obstbäume
- anteilig Ziergehölze (Kleinbäume/Sträucher)
- anteilig Koniferen (Kleinbäume/Sträucher)

Standort Fotoaufnahme 1-7



Stadt Zerbst/ Anhalt

**Bebauungsplan Nr. 36  
"Wohngelände Lepser Straße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB

-SATZUNGS-  
EXEMPLAR

Stand: 11.09.2015  
Date: 10.02.13 Anlage 2 BP 36  
Vollzug: 01.01.13



unmaßstäblich

**BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**  
DIPLOM-INGENIEUR HEINRICH PERK  
Hauptverwaltung • Raumplanung • Städtebau  
Gartenbauwesen • Landschaftsplanung

## Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<b>Säugetiere</b>			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	in Sachsen-Anhalt (ST) nicht häufig, aber weit verbreitet; Sommerhabitat Wälder; Winterquartier in Stollen u.a.	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Canis lupus</i>	Wolf	in ST ausgestorben, jedoch sind von Sachsen ausgehende Wiederbesiedlungsvorgänge denkbar; mögliche Lebensräume sind großflächig störungsberuhigte, weitgehend unzerschnittene Flächen, wie militärische Übungs- oder Bergbaufolgegebiete	nicht relevant
<i>Castor fiber albicus</i>	Europäischer Biber	nationaler Verbreitungsschwerpunkt in ST: Hauptvorkommen an Elbe, Mulde und Havel sowie Zuflüssen; momentan in Ausbreitung begriffen, wobei auch kleinere Fließgewässer und Grabensysteme besiedelt werden	nicht relevant
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	Vorkommen in ST besitzen nationale Bedeutung und sind daher von besonderer Schutzbedürftigkeit; landesweite Schwerpunkte in Magdeburger Börde, nördlichem und östlichem Harzvorland sowie auf der Querfurter Platte; kleines Vorkommen im Halleschen Ackerland (östlicher SK) findet seine Fortsetzung in SN	Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da fehlende Lebensraumeignung (keine Ackerflächen betroffen, Boden anthropogen überformt), Plangebiet befindet sich in räumlicher Ferner von Vorkommensschwerpunkten und Fundpunkten
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	reproduzierende Vorkommen im Hochharz	nicht relevant
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Gebäudefledermaus; noch relativ zahlreiche Vorkommen	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gebäudestrukturen vorhanden

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Hauptverbreitung im gesamten Harz und Kyffhäuser, von hier auch Ausbreitung in die Vorländer nachgewiesen; große Territorialansprüche (Reviere), daher besonders gefährdet durch Landschaftszerschneidung	nicht relevant
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	Schwerpunktvorkommen Elbe, Mulde, Havel, Ohre, Tanger; derzeit leichte Ausbreitung; große Territorialansprüche, daher sensibel gegenüber Lebensraumfragmentierung	nicht relevant
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	in ST lange ausgestorben, jedoch wird im Harz ein Wiederansiedlungsprojekt durchgeführt, von wo aus eine Ausbreitung denkbar wäre; mögliche Lebensräume sind großflächig störungsberuhigte, weitgehend unzerschnittene Waldgebiete	nicht relevant
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	zwei große Verbreitungsschwerpunkte, die im südlichen und östlichen Mittel- und Unterharz sowie im Saale-Unstrut-Triasland (westlicher BLK) liegen, außerdem isoliertes Vorkommen im Zeitzer Forst	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da Plangebiet außerhalb Verbreitungsgebiet
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Nerz	in ST ausgestorben, Wiederbesiedlung in Anbetracht der extremen Distanzen zu aktuellen Vorkommen (Loire-Gebiet in Westfrankreich, Donaudelta, Baltikum) sehr unwahrscheinlich	nicht relevant
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	seltene Waldfledermaus mit bislang relativ wenigen Nachweisen in ST	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Wald- und Gebäudefledermaus; in ST weit verbreitet, aber nicht sehr häufig	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	unzureichend bekannt (Nordteil; Harz); Sommerquartiere in Gebäuden; Jagdlebensraum gewässerreiche Gegenden mit Wäldern und Grünländern	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Wochenstuben bevorzugt in Baumhöhlen; jagt über Wasserflächen; eine der häufigsten Arten in ST	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Gebäudeart; Konzentration des Bestandes im südwestlichen Landesteil; Überwinterung in Stollen	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Wochenstuben in Spaltenquartieren an Gebäuden; Jagdlebensraum Wald; in ST sehr selten	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Waldfledermaus; aber auch an Gebäuden; in ST nicht häufig	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Waldfledermaus; insgesamt eher wenige Nachweise	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Waldfledermaus; weit verbreitet	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Waldfledermaus; in ST offenbar weiter verbreitet als bislang bekannt war	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Gebäudeart; eine der häufigeren Arten in ST	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Waldart; bestehende Kenntnisdefizite durch erst kürzlich erkannten Artstatus; in ST aber offenbar relativ weit verbreitet	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Waldfledermaus; weit verbreitet	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Gebäudefledermaus	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	in ST ausgestorben; Wiederauftreten der Art äußerst unwahrscheinlich	nicht relevant
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Kleine Hufeisennase	Vorkommen im südlichen ST markieren den nördlichen Arealrand und sind von nationaler Bedeutung: sehr selten und auf wenige Lokalitäten begrenzt; Wochenstuben in Gebäuden, Winterquartiere in Stollen	Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermmaus	Gebäudefledermaus; sehr selten	nicht relevant
<b>Kriechtiere</b>			
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	sehr heimliche Lebensweise, daher Verbreitung in ST noch nicht vollends geklärt; bisher zeichnen sich Schwerpunkte im Harzvorland, der Dübener Heide, dem Helme-Unstrut-Schichtstufenland und Raum Zeitz sowie in Teilen der Altmark ab, Nachweise in anderen Landesteilen hoch wahrscheinlich	keine Hinweise auf Vorkommen, fehlende Lebensraumeignung
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	weite Verbreitung, wegen des hohen Wärmebedürfnisses fehlend in den Hochlagen des Harzes, Nachweislücken aber auch in der nördlichen Altmark sowie stark agrarisch (ackerbaulich) geprägten Landstrichen	Plangebiet befindet sich außerhalb von Verbreitungsschwerpunkten, Art konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden; Vorkommen ist unwahrscheinlich, da krautige Vegetation zu dicht und hochwüchsig, fehlende besonnte Kleinstrukturen (Stein-/ Schutthaufen)
<b>Lurche</b>			
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	in ST auf den Harz und das östliche und nördliche Harzvorland beschränkt, östliche Arealgrenze verläuft durch ST	nicht relevant
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Verbreitungsschwerpunkt im Elbetal; Vorkommen in ST am westlichen Arealrand	nicht relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	verbreitet im Flach- und Hügelland, gemieden werden große Acker- und Waldgebiete sowie die Höhenlagen des Harzes; besiedelt bevorzugt Sekundärlebensräume (Abgrabungen, Tagebaue, wassergefüllte Fahrspuren auf Übungsplätzen und Baustellen etc.), typischer Pionierbesiedler	fehlender Nachweis im Plangebiet, Vorkommen wenig wahrscheinlich wegen fortgeschrittener Sukzession (dichte krautige Vegetation) und fehlender geeigneter Kleinshabitats
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	wie Kreuzkröte, oftmals auch im (sub)urbanen Bereich	fehlender Nachweis im Plangebiet, Vorkommen wenig wahrscheinlich wegen fortgeschrittener Sukzession (dichte krautige Vegetation) und fehlender geeigneter Kleinshabitats
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	westliche Altmark und Drömling, Mittelelbe, Mulde- und Saale-Elster-Aue, Vorkommen außerhalb der großen Niederungsgebiete z.B. im Südharz und Ziegelrodaer Forst	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	weit verbreitet im Flach- und Hügelland, fehlend in der Magdeburger Börde und im Harzgebiet	fehlender Nachweis im Plangebiet, Vorkommen unwahrscheinlich, da typische Art der Agrarlandschaften
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Schwerpunkt in feuchten Niederungsgebieten der nördlichen und östlichen Landesteile, nach Süden deutlich ausdünnend, kann lange und massive Laichwanderungen durchführen (dadurch Konflikte mit Verkehrswegen möglich)	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	in weiten Teilen nur punktuell oder inselartig verbreitet, Schwerpunkte im Unterharz, Harzvorland, Flechtinger Höhenzug und Ziegelrodaer Forst; bevorzugt Laub- (v.a. Buchen-) Waldgebiete	nicht relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	nur sehr sporadische Verbreitung, z.B. mittlere Altmark und Drömling, östlicher Vorfäming, Dübener Heide und Ziegelrodaer Forst; starke Bindung an das oftmals anmoorige Laichgewässer (kaum Anwanderungen über längere Distanzen bekannt); starke Verwechslungsgefahr mit anderen Wasserfröschen (See- und Teichfrosch)	nicht relevant
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	weite Verbreitung in ST; besiedelt pflanzenreiche Stillgewässer	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<b>Käfer</b>			
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	Nachweise in vielen Landesteilen; Schwerpunktorkommen im Elbe-Mulde-Tiefland von bundesweiter Bedeutung; enge Bindung an Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	nicht relevant, fehlender geeigneter Baumbestand
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	verschollen seit >40 Jahren; Bewohner >1ha großer, naturnaher Seen und Teiche	nicht relevant
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	nur 1989 bei Wittenberg nachgewiesen; alte Meldungen von vielen Orten; Seen und Teiche mit Pflanzenbewuchs	nicht relevant
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	selten, aber weit verbreitet; Schwerpunkt in Auen von Saale und Elbe; Larven besiedeln Mulm alter, hohler Laubbäume	nicht relevant, fehlender geeigneter Baumbestand
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	letzter Nachweis 1954 in Buchenwäldern zwischen Weferlingen und Helmstedt, seither trotz intensiver Nachsuche keine aktuellen Bestätigungen	nicht relevant
<b>Schmetterlinge</b>			
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	In ST ausgestorben, letzter Nachweis 1952 bei Naumburg; LR: Feuchtwiesen-Komplexe im Randbereich von Mooren	nicht relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Colias myrmidone</i>	Regensburger Gelbling	lediglich ein sehr alter Nachweis von Möckern (BORNEMANN 1912) bekannt, wohl nie ein echter Bestandteil der sachsen-anhaltischen Fauna	nicht relevant
<i>Eriogaster catax</i>	Hecken-Wollflafer	In ST ausgestorben, letzter Nachweis 1973 bei Pechau; LR: warme, buschige Standorte, Lehnen, Waldränder	nicht relevant
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	In ST nur wenige, meistens ältere Fundorte, v. a. in der Umgebung größerer Flüsse, aktuelle Vorkommen nur aus der Elster-Luppe-Aue um Halle; LR: feuchtwarme eschenreiche Wiesentäler und Auen im Bereich krautreicher Laubmischwälder	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Lopinga achine</i>	Bacchantin	In ST ausgestorben, letzter Nachweis 1912 bei Ballenstedt; LR: Erlen-Eschen-Auenwälder der Ebene, strenge Waldbindung	nicht relevant
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	In ST nur wenige, v. a. ältere Fundorte von Magdeburg nordwärts bis in die Altmark, aktuelle Nachweise aus der Kleutscher Aue (unsicher) und dem Zeitzer Forst; LR: feuchte Offenlebensräume mit Beständen der Futterpflanzen (nichtsaurer Ampferarten)	nicht relevant
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	In ST ausgestorben, letzter Nachweis 1977 bei Königsborn; LR: Feuchtwiesenbrachen und nährstoffreiche Feuchtwiesen mit Wiesenknöterich	nicht relevant
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisenbläuling	In ST selten gefunden, LR: warme und trockene Hänge auf kalkreichen Magerrasen mit lückiger Vegetation und Beständen der Futterpflanze Feld-Thymian	nicht relevant, fehlende geeignete Habitatstrukturen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	In ST noch mehrere Fundorte in den Auen großer Flüsse mit z.T. größeren Individuendichten, Hauptvorkommen im Elbe- Mulde-Gebiet, mehrere ältere Vorkommen aus der Letzlinger Heide, um Naumburg, dem östlichen Harzvorland und Zeitz; LR: feuchte, offene Bereiche (Wiesen, Grabenränder etc.) mit Beständen der Futterpflanze Großer Wiesenknopf und der entsprechenden Ameisenarten	nicht relevant, Plangebiet außerhalb geeigneter Lebensräume
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	In ST ausgestorben, letzter Nachweis 1973 bei Möser; LR: siehe <i>M. nausithous</i>	nicht relevant
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollo	In ST sehr selten, nur eine kleine Restpopulation (ob noch vorhanden?), LR: Randzonen und Lichtungen staudenreicher, lichter Laubmischwälder mit Lerchen-sporn	nicht relevant, fehlende Lebensraumeignung
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	In ST vereinzelt gefunden, LR: verschiedene offene Standorte (Waldlichtungen, -ränder, Auen) mit Beständen von Weidenröschen-Arten	nicht relevant, Plangebiet außerhalb geeigneter Lebensräume
<b>Libellen</b>			
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Vorkommen streng an die Kriebsschere gebunden; Altwässer der Mittleren Elbe	nicht relevant
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Hauptvorkommen an der Elbe, aktuell Ausbreitung (Saale, Unstrut usw.); Vorkommen in ST bundesweit bedeutsam	keine Hinweise auf Vorkommen
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	nur ein Vorkommen bei Magdeburg belegt; weitere Nachweise unsicher	nicht relevant, Plangebiet außerhalb geeigneter Lebensräume
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Moorart; relativ weit verbreitet, aber lokal eng begrenzte, i.d.R. individuenarme Vorkommen an sauren, anmoorigen Stillgewässern	nicht relevant, Plangebiet außerhalb geeigneter Lebensräume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	Fließgewässerart; Hauptvorkommen an Elbe, Mulde und Fließbach; neuerdings Ausbreitung an den kleineren Flüssen, wie Unstrut, Saale, Weißer Elster	keine Hinweise auf Vorkommen
<b>Weichtiere</b>			
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	in ST ausgestorben/verschollen; letzter Nachweis 1900, Leerschalenfunde 2003 in einem Altwasser im NSG „Kreuzhorst“ südlich Magdeburg; lebt in der Verlandungszone vegetationsreicher Stillgewässer und langsam fließenden Wiesengräben mit dichten Wasserpflanzenbeständen, z.B. Altwässer der Auen	nicht relevant
<i>Unio crassus</i>	Bachmuschel	in ST in der Helme- (Hauptvorkommen in der Kleinen Helme) sowie der Dummeniederung (Kalter Graben, Beeke) aktuell nachgewiesen	nicht relevant
<b>Farn- und Blütenpflanzen</b>			
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nur noch 4 Vorkommen auf Feuchtwiesen im südlichen Landesteil; Westgrenze des Areals	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	atlantisch verbreitete Art mit wenigen Fundorten in der nordwestlichen Altmark; feuchte Offenstandorte	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Artemisia laciniata</i>	Schlitzblättriger Beifuß	in ST bis zum Aussterben im 19. Jahrhundert an konkurrenzarmen Binnensalzstellen	nicht relevant
<i>Botrychium simplex</i>	Einfache Mondraute	in ST ausgestorben	nicht relevant
<i>Coleanthus subtilis</i>	Scheidenblütgras	auf offenen Schlammböden von Teichen und Altwässern; aktuellere Funde an der Elbe	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	heute sehr selten; nur noch im unteren Unstruttal und Südharz	nicht relevant
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Siegwurz	gilt in ST als ausgestorben/verschollen, Alt-Nachweise in den mittleren Landesteilen	nicht relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen <sup>1)</sup>	Relevanz für die Planung/ das Vorhaben
<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	selten in Trockenrasen auf Porphyr oder Sandstein (Saaletal, Harzaufriechungszone); außerdem einige elbbegleitende Binnendünen	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	Schlammfluren an Elbe, in ST sehr selten und nur an Mittlerer Elbe zwischen Landesgrenze Sachsen und Dessau	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	kalkhaltige Flach- und Zwischenmoore, Quellsümpfe; nur 2 Vorkommen in ST	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	atlantisch verbreitete Art; landesweit aktuelle Funde evtl. am Rande des Flechtinger Höhenzuges und im Randbereich der Annaburger Heide; Ufer stehender Gewässer einschl. Gräben	nicht relevant, keine geeigneten Standorteigenschaften im Plangebiet
<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	ausgestorben; frühere Funde in ST an der SW-Grenze der Verbreitung	nicht relevant

<sup>1)</sup> nach Martin SCHULZE, Thomas SÜBMUTH, Frank MEYER und Katrin HARTENAUER (RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, Halle) im Auftrage des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Hauptniederlassung, 2006.