

Begründung

Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf - Otto - Straße“

der Stadt Zerbst/ Anhalt

Planungsstand
Februar 2018
Satzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB

**Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg**

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Planungserfordernis	1
1.2. Planungsvoraussetzungen	2
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.4.1. Naturräumliche Gliederung Land Sachsen - Anhalt	4
1.4.2. Naturräumliche Gliederung des Landkreises Anhalt - Bitterfeld (Region Zerbst)	5
1.4.3. Städtebauliche Bedingungen	7
1.5. Inhalt und Ziel der Planung	8
1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.7. Rechtliche Grundlagen	11
1.8. Kartengrundlage, Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	11
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.3. Grünflächen	13
2.4. Verkehrsfläche	13
2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.6. Stellplätze für private PKW	14
2.7. Fläche für die Abfallentsorgung	14
2.8. Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinie	14
2.9. Begründung	14
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	16
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	16
3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	19
4.0. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	20
4.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnpark Adolf- Otto– Straße“	20
4.2. Bestandsaufnahme	20
4.3. Landschaftsplanerischen Festsetzungen	22
5.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	25
5.1. Verkehrserschließung	25
5.2. Trinkwasserversorgung	26
5.3. Schmutzwasser/ Niederschlagswasser	26
5.4. Elektroenergieversorgung	27
5.5. Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises	27
5.6. Denkmalschutz der unteren Denkmalschutzbehörde Landkreises	28
5.7. Gesundheitswesen des Landkreises	28
5.8. Altlasten/Bodenschutz des Landkreises	29
5.9. Naturschutz des Landkreises	30
5.10. Abfallrecht des Landkreises	30

Inhaltsverzeichnis:

Seite

5.11. Immissionsschutz	32
5.12. Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH	34
5.13. Belange des Landesamt für Vermessung und Geoinformation	34
5.14. Belange des Landesamtes für Geologie und Bergwesen	34
5.15. Belange des Amtes für Landwirtschaft Flurneuordnung und Forsten Anhalt	35
5.16. Belange des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst (Anhalt)	35

6.0. Flächenbilanz	35
---------------------------	-----------

Anlage 1	Bestandskarte Telekom
Anlage 2	Bestandskarte Abwasser - und Wasserzweckverband Elbe - Fläming
Anlage 3	Bestandskarte Heidewasser GmbH

1.0. Allgemeines

1.1. Planungserfordernis

Der Investor beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrache durch eine Bebauungsplanung zu schaffen.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 3.627 m² als unbeplanten größeren Innenbereich. Die Fläche kann nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden.

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

Der Investor hat das Grundstück käuflich erworben.

Die Fläche wurde früher gewerblich genutzt und war Teil der ehemaligen Plasteverarbeitung Zerbst des VEB Kombines Unitras Magdeburg.

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage der Stadt Zerbst und besitzt damit als Wohnungsbaustandort besondere Attraktivität.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Innenstadt von Zerbst ist vorhanden, alternative Standorte stehen kaum zur Verfügung. Somit bietet sich das freie Gelände inmitten der bereits bestehenden Wohnbebauung ideal für die Nutzung als Wohnstandort und zur Verdichtung des Gebiets an.

Es soll mit dem zu beplanenden Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in innerstädtischen und zentralnahen Lagen vergrößert werden, um Bevölkerungsverluste zu verhindern, sowie neue Bürger zu gewinnen und damit die vorhandene soziale und Verkehrsinfrastruktur auch zukünftig auslasten zu können.

1.2. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnpark Adolf- Otto– Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

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

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

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Plangebietsgröße von rund 3.627 m² deutlich unterschritten. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Größe der Grundfläche des Plangebietes beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt werden und entsprechend mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches. Zu Schutzgebieten und Schutzobjekten wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

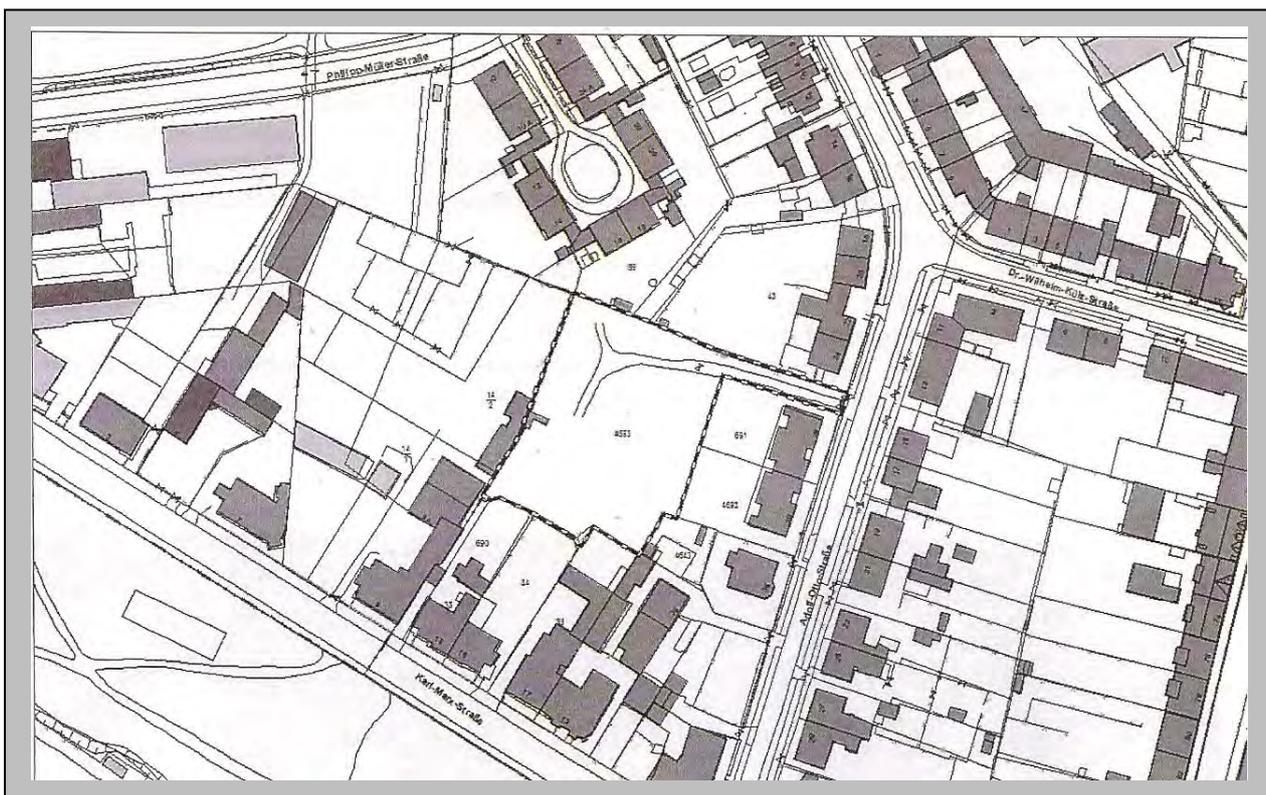
1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer gesamten Größe von 3.627 m² befindet sich in der Kernstadt Zerbst/ Anhalt und gemäß ISEK 2016 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) im „Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität - südliche Stadterweiterung“.

Ziel ist hier die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter dem Aspekt Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4693 der Flur 4 mit 3.627 m² in der Gemarkung Zerbst.



[Liegenschaftskarte/März 2017] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-223-2009

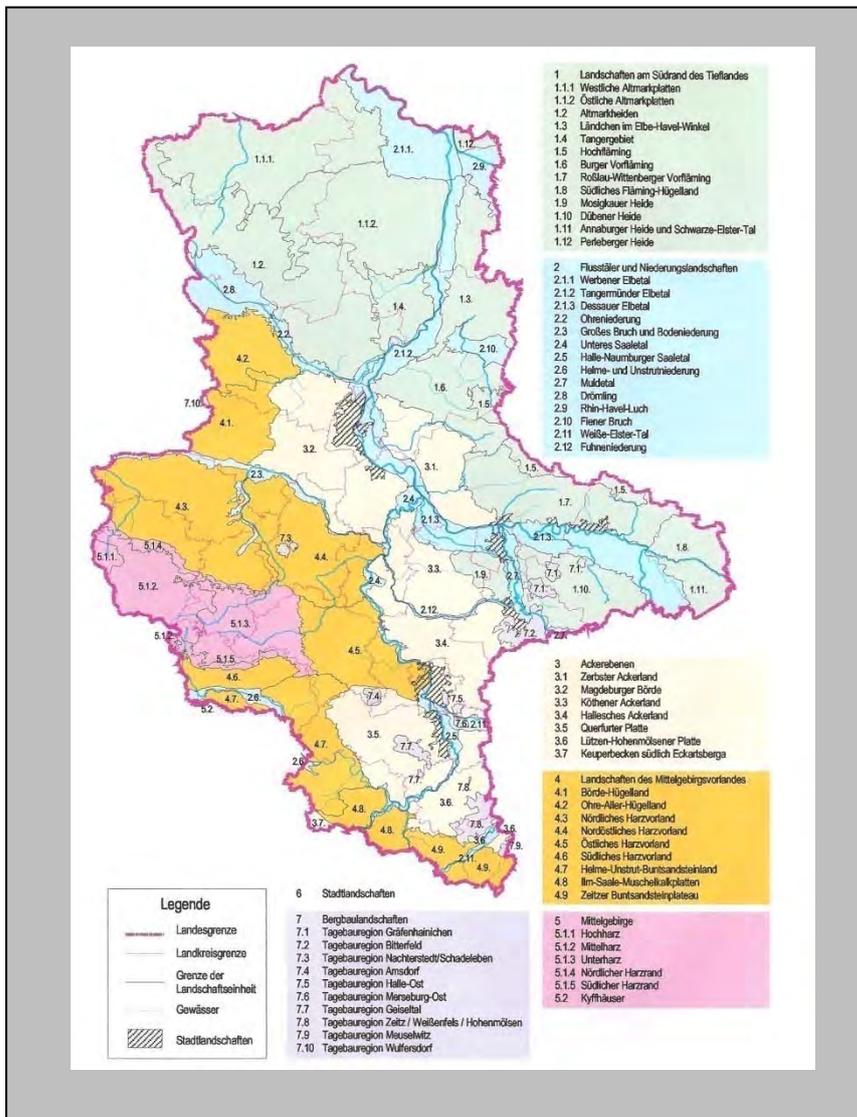
Begründung
 Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
 Stadt Zerbst /Anh.
 Planfassung

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

im Osten durch die Adolf- Otto-Straße und deren Wohnbebauung,
 im Süden durch die Bebauung an der Karl- Marx- Straße,
 im Westen durch Hof-/Gartenfläche und Garagenbebauung,
 im Norden durch Wohngrundstücke an der Adolf- Otto- Straße und
 Philipp- Müller- Straße.

1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

1.4.1. Naturräumliche Gliederung Sachsen - Anhalt



1.4.2. Naturräumliche Gliederung des Landkreises Anhalt- Bitterfeld (Region Zerbst)

Das "Zerbster Ackerland" und der "Roßlau- Wittenberger Vorfläming" sind die wesentlichen Landschaften der Region.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Zerbster Ackerlandes

Biotoptyp	vorrangig Schutz und entwicklungs- bedürftig	besonders schutz- und entwicklungs- bedürftig	schutzbedürftig z.T. auch entwicklungs- bedürftig
Wälder und Gebüsche	r		Erlenbruchwälder Erlen- Eschenwälder Stileichen-Birkenwald Forst Lindau
Gewässer		naturnahe Bachläufe	
Feuchtgrünland		seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen	dörfliche Ruderal- fluren, städtische Ruderalfluren
sonstige Biotope	Ackerlandschaft (für Großtrappenschutz)		

Im Zerbster Ackerland sind folgende, im § 22 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotope bemerkenswert:

- seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen,
- naturnahe Bachabschnitte,
- Kleingewässer,
- offene Binnendünen,
- Magerrasen,
- Bruchwälder und Erlen- Eschenwälder,
- Hecken und Flurgehölze.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Roßlau-Wittenberger Vorflämings

Biotoptyp	vorrangig Schutz und Entwicklungsbedürftig	besonders schutz- und entwicklungsbedürftig	schutzbedürftig, z.T. auch entwicklungsbedürftig
Wälder und Gebüsche	Erlenbruchwälder	Erlen - und Eschenwälder	Eichen-Hainbuchewälder, Kiefern-Eichenwälder
Gewässer	obere Bachläufe	Quellenbereiche	
Feuchtgrünland und Sümpfe		nährstoffarme Feuchtwiesen	

Im Roßlau-Wittenberger Vorflämung sind folgende, im § 22 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotope bemerkenswert:

- Moore, Sümpfe und Röhrichte,
- binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen,
- Quellbereiche,
- naturnahe Bachabschnitte,
- Kleingewässer,
- Erlenbruchwälder und Erlen-Eschenwälder,
- Streuobstwiesen,
- Hecken und Feldgehölze.

1.4.3. Städtebauliche Bedingungen

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat eine Fläche von 467,77 km² und 22.055 Einwohner.

Zu Zerbst gehören 26 Ortschaften, 56 Ortsteile mit 35 kleineren Ansiedlungen.

Die Kernstadt Zerbst liegt etwa 13 km nördlich der mittleren Elbe, etwa auf halbem Wege zwischen den Städten Magdeburg und Wittenberg.

Durch das Zerbster Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke Biederitz–Trebütz–Leipzig.

Die Stadt liegt an den Bundesstraßen 184 (Leipzig–Magdeburg) und 187a (Köthen–Zerbst).

Die nächstgelegenen Autobahn-Anschlussstellen befinden sich etwa 25 km südöstlich Dessau-Ost und Coswig an der A 9 München–Berlin, sowie etwa 35 km nördlich Burg-Ost an der A 2 Berlin–Dortmund.

In der Altstadt sind mehrere historische Kirchenbauten, das ehemalige Zisterzienser-Nonnenkloster, das Franciscum (ehemaliges Franziskanerkloster von 1246), das Gildehaus, die sandsteinerner Rolandstatue von 1446, die Stadtmauer mit mehreren Türmen und Toren in unterschiedlichen Erhaltungszuständen (das Wappen der Stadt zeigt die Mauer und alle fünf Türme) sowie einzelne Fachwerkhäuser erhalten, die aber kein zusammenhängendes Ensemble mehr bilden.

Ansonsten besteht die Bebauung überwiegend aus Gebäuden, die seit den 1950er Jahren errichtet worden sind.

Vom Schlossareal sind nach dem Brand und der Sprengung von Corps Logis und Westflügel des Schlosses in den Jahren 1945 und 1947 noch der Ostflügel, die Wache, die restaurierten Kavaliershäuser mit aufwändigen barocken Verzierungen und die Ruine des Marstalls erhalten.

In der Stadt Zerbst/Anhalt sind diverse mittelständische Unternehmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistungsgewerbe ansässig. Weiterhin ist Zerbst ein Standort für Unternehmen im Metallbau, Werkzeugmaschinenbau, Spezialglasverarbeitung, Fleisch- und Wurstwarenherstellung, Feinkostherstellung, Krankenhauswäscherei, Kühl- und Lagerwirtschaft.

1.5. Inhalt und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen werden. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und damit der Revitalisierung der Innenstadt.

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

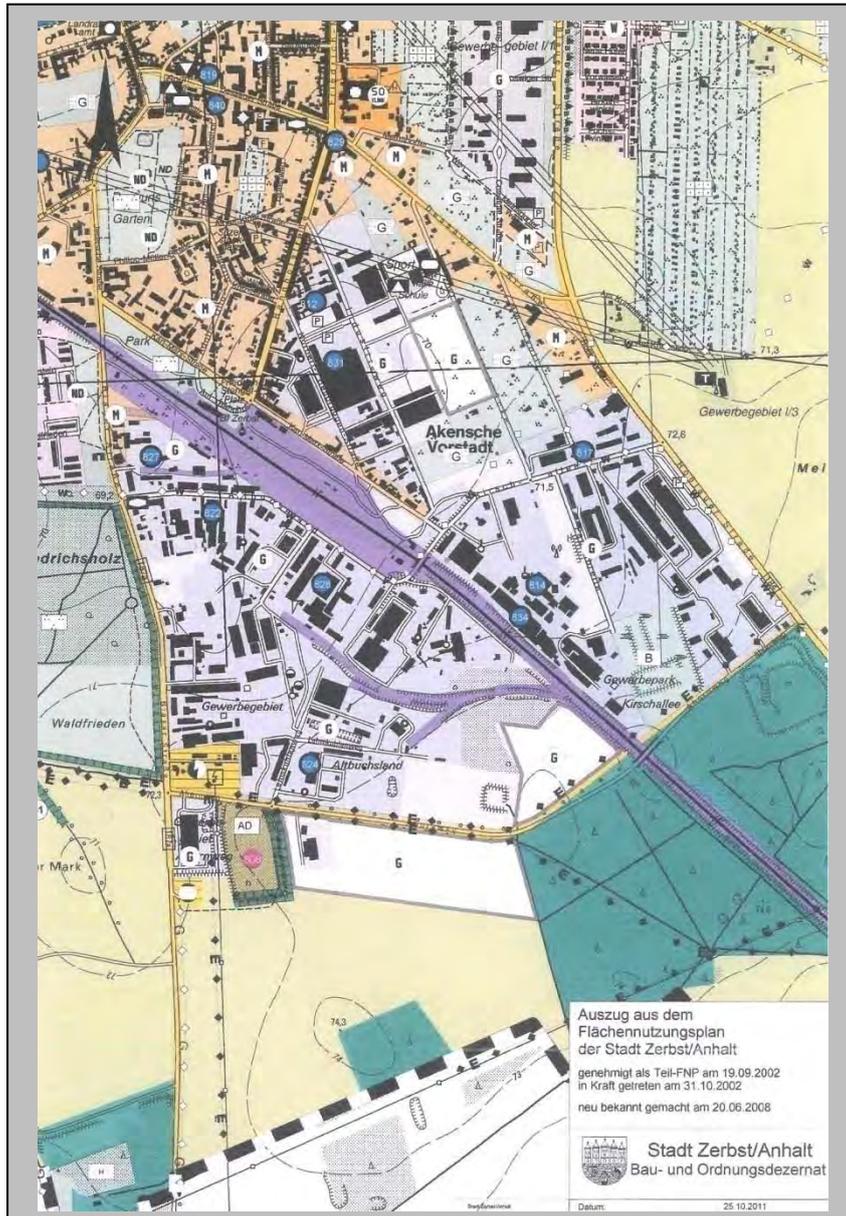
Ziel der Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und deren Erschließung.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung. Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte
Baufläche ausgewiesen.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr.40 soll für eine Fläche von ca. 0,36 ha, die durch Wohnbebauung umgeben ist, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Maßnahme der Innenentwicklung findet der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Entwicklungsgebot kennzeichnet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Maß der Bindung des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. der aufzustellenden Satzung an den FNP.

Angesichts des nur allgemeinen Aussagegehalts und der damit gegebenen Ausfüllungsbedürftigkeit des FNP einerseits und der ins Einzelne gehenden Satzung andererseits wird klar, dass Entwicklung nicht eine sklavische Bindung an den FNP bedeuten kann. Der FNP ist wesentlich grobmaschiger und im Regelfall auch in einem anderen Maßstab angelegt. Hieraus eröffnet sich die Möglichkeit für Konkretisierungen auf Satzungsebene.

Außerdem sind im Rahmen von Detailplanungen Korrekturen einzelner Aussagen des FNP zulässig.

Damit steht der aufzustellende verbindliche Bauleitplan nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und es erfolgt hier keine Änderung des FNP. Der FNP soll erst in einem nachgeordneten Änderungsverfahren angepasst werden.

1.7. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

1.8. Kartengrundlage, Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Liegenschaftskarte vom März 2017 © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-223.-2009

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Hierbei handelt es sich um:

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO) und entspricht dem Wert der umgebenden vorhandenen Bebauungsdichte.

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 9,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Es wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Es wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Es wird festgelegt:

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs. 1 BauO LSA) s. Punkt 2.5 und Punkt 2.5.

Das festgesetzte Baufeld, welches an das benachbarte Flurstück 56 unmittelbar im Nordwesten angrenzt, lässt eine Bebauung mit Hauptgebäuden bis an die Grundstücksgrenze heran nicht zu.

Entsprechend der Landesbauordnung LSA ist die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3,00 m für Hauptgebäude einzuhalten.

Im Plangebiet sind aufgrund des § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen sind nur Zugänge und Zufahrten zu Baugrundstücken.

Es werden Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgelegt.

2.3. Grünflächen

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Auf Grund des flächenmäßigen Gebäudeabrisses befinden sich auf dem Plangebiet keine besonders wertvollen Biotoptypen. Das Gelände ist geprägt von Restfundamenten, Brennesselflur und Grünland.

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

2.4. Verkehrsfläche

Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke wird der Anschluss durch eine Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an das vorhandene Straßennetz, Adolf - Otto - Straße dargestellt. Die Anschlussstraße ist eine Privatstraße.

Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche bestimmt. Die Anliegerstraße stellt eine Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge dar.

2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der privaten Verkehrsfläche, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird in den textlichen Festsetzungen der Kreis der Begünstigten angegeben.

Begünstigte sind:

Die Allgemeinheit, Grundstücksanlieger,

Ver- und Entsorgungsunternehmen, Trinkwasserversorger,
Abwasserentsorger, Stromversorger, Gasversorger,
Telefonversorger, für entsprechende Erdleitungen,
Abfallentsorger

2.6. Stellplätze für private PKW

Es werden Flächen für insgesamt 10 Stellplätze für private PKW festgelegt.

2.7. Fläche für die Abfallentsorgung

Es wird eine Fläche für die Behälter für die Abfallentsorgung festgelegt.

2.8. Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinie

Die Telekommunikationslinie, die das Baufeld quert, muss vor Baubeginn umverlegt werden.

2.9. Begründung

Die Festsetzung „WA“ entspricht der städtischen Absicht, an diesem Standort vorrangig Wohnnutzung zu platzieren. Es soll ein angenehmes Wohnen ermöglicht werden.

Die Prüfung von Alternativen für die Nutzungsfestsetzung des Gebietes ergab: Die Festsetzung WR (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO) würde dem innerstädtischen Standort und der zukünftigen Nutzung nicht gerecht. Auch die Festsetzung MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO) mit anzustrebender Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben würde dem Planungsziel entgegenstehen.

Für das Baufeld wird eine lockerere Bebauung mit hohem Freiflächenanteil vorgesehen und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die somit erreichbare Bebauungsdichte lässt sowohl gute Wohnbedingungen als auch auskömmliche Grundstücksverwertungen für Nicht-Wohnnutzungen zu.

Die geplante Bebauungsdichte im Gebiet wird neben der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anzahl der möglichen Vollgeschosse II und die Bauhöhe 9,00 m gesteuert.

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse sowie der Bauhöhen orientieren sich am Gebäudebestand der Bebauung der Adolf- Otto- Straße, der Philipp- Müller- Straße und der Bebauung der Karl- Marx- Straße.

In Anlehnung an die bauliche Umgebung, in der vorrangig die offene Bauweise zu finden ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die offene Bauweise (o) entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die vorgesehene Baugrenze umfasst ein Baufeld, innerhalb dessen sich die Bestandsbebauung befindet und die Neubebauung des Standortes erfolgen kann.

Da das Plangebiet sich in seine bebaute Umgebung einfügen soll, werden Baugrenzen als ausreichend angesehen.
Strengere Regelungen, etwa die Festsetzung von Baulinien, sollen nicht getroffen werden

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen sollen Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, die in § 4 Abs. BauNVO aufgeführt sind, erfolgen. Da nur ein geringer Anteil der zulässigen Nutzungen beschränkt wird, bleibt die Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ gewahrt.

-Betriebe des Beherbergungswesens,
haben allgemein beträchtlichen Besucherverkehr, der der angestrebten Wohnqualität in dem Planbereich entgegenstehen würde.

-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Neben der Vermeidung möglicher Konflikte mit dem Wohnen soll aus städteplanerischer Sicht eine Bedarfsdeckung dieser Nutzungen nicht im Wohngebiet erfolgen.

-Anlagen für Verwaltungen / Verwaltungsanlagen
haben allgemein beträchtlichen Mitarbeiter und Besucherverkehr, der der angestrebten Wohnqualität in dem kleinen Planbereich entgegenstehen würde.

-Gartenbaubetriebe
Die Nutzung mit Gartenbaubetrieben würde wegen ihrer flächenmäßigen Ausdehnung die vorgesehene Parzellierung und Bebauung des kleinen Wohngebietes nicht zulassen.

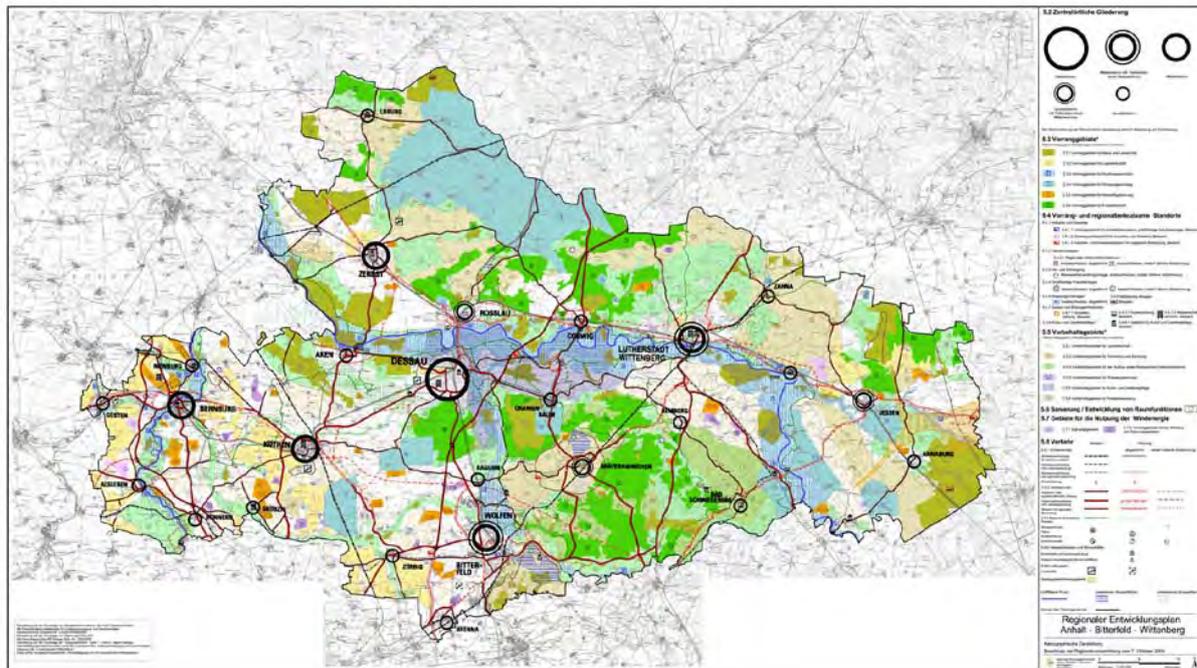
-Tankstellen
Das Plangebiet soll mit Verkehr, der über das erforderliche Maß zur Andienung und Erschließung hinausgeht, nicht belastet werden.
Tankstellen ziehen zwingend Verkehr nach sich und stehen damit im Widerspruch zu diesem Ziel.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung/Raumordnung und Landesplanung

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld (Planzeichnung)



Regionalplanung/Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer innerstädtischen Gewerbebrache geschaffen werden.

Eine Nachfrage nach Baugrundstücken in der Innenstadt von Zerbst/ Anhalt ist vorhanden. Alternative Standorte stehen kaum zur Verfügung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.627 m².

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung gem. Ziel 37 des Landesentwicklungsplanes 2010(LEP 2010) des Landes Sachsen - Anhalt als Mittelzentrum und weiterhin § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA), wo die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und der Siedlungsentwicklung der städtebaulichen Innenentwicklung auszurichten ist.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt wurde entsprechend Ziel 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge -Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) in Beikarte AA festgelegt. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des festgelegten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 LEP 2010 entsprechend ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.

Des Weiteren wird in Grundsatz 12 LEP 2010 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass gewachsene, das Orts-und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23 LEP 2010).

Da das Vorhabengebiet inmitten vorhandener Bebauung liegt und die Erschließung über die vorhandene Infrastruktur erfolgen soll, wird diesen Vorgaben Genüge getan.

Da nach hiesiger Auffassung den in den zur Prüfung vorliegenden Unterlagen dargestellten sowie den vorgenannten Vorgaben der Regional-und Landesplanung Rechnung getragen wird, bestehen aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Bedenken.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Unterlagen der obersten Landesentwicklungsbehörde hinsichtlich der Prüfung des geplanten Vorhabens auf dessen Raumbedeutsamkeit vorliegen.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) wird nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen - Anhalt festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Gem. § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft.

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Im Punkt 3.2.11. LEP-LSA wurden für die Planungsregion als Mittelzentren ausgewiesen: Stadt Zerbst/Anhalt.

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

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches.

Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter zu erwarten.

4.0. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

4.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnpark Adolf- Otto- Straße“

Ziel der Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und deren Erschließung.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 3.627 m² als unbeplanten Innenbereich, die nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden kann. Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erforderlich, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen regelt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gilt entsprechend Absatz 2 Nr. 4 folgende Regelung:

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Regelung des Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 ist erfüllt.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG).

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

4.2. Bestandsaufnahme

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3.627 m².

Die Fläche wurde früher gewerblich genutzt und war Teil des ehemaligen VEB Plasteverarbeitung Zerbst des VEB Kombines Unitras Magdeburg.
Die Fläche beinhaltet deshalb teilversiegelte Zufahrten und weitere teilversiegelte Flächen, die nach dem Abriss und der Entsorgung der ehemaligen Gebäude als Bestand geblieben sind.

Die Fläche beinhaltet weiterhin devastiertes Grünland.

Zufahrt von der Adolf - Otto - Straße



Nördlicher Bereich des Geltungsbereiches



Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Westlicher und südlicher Bereich des Geltungsbereiches



4.3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es werden folgende Landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern wird durch den Investor realisiert. Die Flächen sind private Grünflächen.

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Die gepflanzten Bäume sind in jeweils drei Pfählen einzubinden. Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1 m und zwischen den Bäumen maximal 7 m.

Artenliste:

Für die Bäume ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Stammumfang 12 -14 cm zu verwenden.

Zu pflanzende Arten sind:

- ~ Feldahorn (*Acer campestre*),
- ~ Winterlinde (*Tilia cordata*),
- ~ Hänge- Birke (*Betula pendula*) und
- ~ Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Für die Sträucher ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 -100 cm zu verwenden.

Zu pflanzende Arten sind:

- ~ Hasel (*Corylus avellana*),
- ~ Weißdorn (*Crataegus spec.*),
- ~ Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- ~ Hundsrose (*Rosa canina*),
- ~ Schlehe (*Prunus spinosa*) und
- ~ Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff ist auf einer Gesamtlänge von 170 m eine durchgängige zweireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Der Reihenabstand der Pflanzung beträgt jeweils 1,00 m. Der Pflanzstreifen der Baum- Strauch- Hecke hat eine Gesamtbreite von 3,00 m.

Die Baum- Strauchhecke (HHB) ist in linearer Form und in Rautenstruktur zu pflanzen, d.h., diese muss in Pflanzrichtung mindestens doppelt so lang wie breit sein und die Sträucher müssen zwischen den Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Die Hecke muss dabei mindestens zweireihig mit Sträuchern gepflanzt werden. Die o. g. Bäume sind in einem Abstand von maximal 7 Metern voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollten eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben.

Es sind insgesamt 25 Bäume und 350 Sträucher zu pflanzen.

Eine Fertigstellungs-und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbeseitigung, Aufbringung einer Mulchschicht; Baumscheibe usw.) von fünf Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze und Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs-und Entwicklungspflege.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu verbringen. Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ableitung muss eingehalten werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer ist erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Es werden weitere Hinweise gegeben:

Rodungs- und Erdarbeiten

Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

Versiegelung

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen) sollen mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten

Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

Minderung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzungen, Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens

Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),-fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens.

5.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

5.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung, die Adolf - Otto - Straße, an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden.

Die innere verkehrliche Erschließung ist durch die durch das Plangebiet führende zukünftige Straße (Privatstraße) gesichert. Die Straße ist so konzipiert, dass auch für 2 - achsige Müllfahrzeuge eine Umfahrung besteht.

Es handelt sich hierbei um eine Privatstraße.

Die Plangebietsstraße hat eine direkte Anbindung an die öffentliche Straße „Adolf-Otto- Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt.

Werden im Zusammenhang mit Erschließungs-bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

(s. Belange des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst (Anhalt) auf Seite 35)

Bei der verkehrstechnischen Erschließung der Fläche ist die Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" (MBI. LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zur Zeit gültigen Fassung, anzuwenden 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 Ortsfeuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger TLK 23/12) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

Hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers wird auf den Punkt 5.3. verwiesen.

5.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Zerbst/Anhalt wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Heidewasser GmbH Magdeburg sichergestellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist technisch und wirtschaftlich seitens der Heidewasser GmbH Magdeburg gegeben. Das gilt auch für die Erweiterung durch das Baugebiet.

Der Anschluss soll an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Adolf- Otto- Straße erfolgen.

Für die Trinkwasserversorgung muss eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgen.

Der Erschließungsträger wird einen Erschließungsvertrag mit der Heidewasser GmbH abschließen.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren auf der Grundlage eines Vertrages mit der Heidewasser GmbH.

Die technischen Projektlösungen sind mit der Heidewasser GmbH abzustimmen und sind Grundlage des Erschließungsvertrages.

5.3. .Schmutzwasser/ Niederschlagswasser/ Wasserrecht

Die Schmutzwasserentsorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist Mitglied im Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe - Fläming.

Die Aufgaben des Abwasser- und Wasserverbandes Elbe-Fläming werden von der Heidewasser GmbH durchgeführt.

Der Anschluss soll an die vorhandene Schmutzwasserentsorgungsleitung in der Adolf- Otto- Straße erfolgen.

Für die Schmutzwasserentsorgung muss eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgen.

Der Erschließungsträger wird einen Erschließungsvertrag mit dem Abwasser - und Wasserzweckverband Elbe - Fläming abschließen.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren auf der Grundlage eines Vertrages mit dem AWZ Elbe -Fläming.

Die technischen Projektlösungen sind mit dem AWZ Elbe - Fläming abzustimmen und sind Grundlage des Erschließungsvertrages.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

In der Adolf - Otto - Straße ist kein Regenwasserkanal vorhanden.
Das Niederschlagswasser hat auf dem Baugrundstück zu verbleiben.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers ist zu sichern. Der Nachweis ist der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Begründung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist im Vorfeld zu prüfen, da eine Einleitung in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer nicht grundsätzlich erlaubt werden kann. Die Abwasserentsorgung und auch die Entsorgung des Niederschlagswassers müssen vor Baubeginn gesichert sein.

5.4. Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Stromversorgung Zerbst GmbH.

Die Versorgung des Grundstücks mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

Durch den Erschließungsträger müssen über eine eingetragene Elektroinstallationsfirma die geforderten Angaben der Stromversorgung Zerbst GmbH übergeben werden.

5.5. Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises

Aus der Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Prüfung Kampfmittel -§ 13 BauO-LSA-12 :

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

5.6. Denkmalschutz der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen den B-Plan. Archäologische Kulturdenkmale sind auf dem Flurstück bislang nicht bekannt geworden.

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA-13:

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.

5.7. Gesundheitswesen des Landkreises

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Nachstehende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Die Bereitstellung ausreichender Mengen von Trinkwasser ist für die geplante Bebauung sicher zu stellen.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neuverlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) o.g. Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitung eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen.

Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 (4) der genannten Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Zum Ausschluss möglicher hygienisch relevanter Beeinträchtigungen, die vom Abwasser ausgehen können, sind auch Entwässerungsleitungen entsprechend den Anforderungen des technischen Regelwerkes zu gestalten.

Zu berücksichtigen sind gleichfalls die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die "Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm" sowie die Richtlinien der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Darüber hinaus sind bei der Ausführung des Vorhabens die Regelungen einzuhalten, die in der „32. BImSchV“ enthalten sind.

Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume einerseits so zu wählen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer und andererseits die Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern gewährleistet sind. Speziell in warmen, luftaustauscharmen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens durch eine zu geringe Abkühlung kommen. Die Gebäude und die versiegelten Flächen heizen sich tagsüber stark auf und strahlen in den Abend- und Nachtstunden die Wärme wieder ab.

5.8. Altlasten/Bodenschutz des Landkreises

Die Fläche wurde früher vom VEB Plasteverarbeitung Zerbst als Betriebsteil genutzt. Die Fläche war teilweise mit Gebäuden bebaut, die schon lange zurückgebaut sind.

Teilversiegelte Flächen bzw. Zufahrten und eventuelle Restfundamente sind noch vorhanden. Vor einer Neubebauung der Fläche ist eine Entsiegelung notwendig.

Für das betreffende Grundstück sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf-Otto-Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

Sollten sich bei den Erdarbeiten im Rahmen des Neubaus organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 LV.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

Zum vorsorgenden Bodenschutz ergeht folgender Hinweis:

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der B-Plan dient insbesondere der Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden Stadtentwicklung wird entsprochen.

Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff werden in der Begründung beschrieben.

5.9. Naturschutz des Landkreises

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Umsetzung des B-Planes Nr. 40 "Wohngebiet Adolf-Otto-Straße" der Stadt Zerbst/ Anhalt.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen sowie die artenschutzrechtlichen Vorgaben müssen umgesetzt werden.

Die Landschaftsplanerischen Festsetzungen sind unter Punkt 4.3. festgelegt.

5.10 Abfallrecht des Landkreises

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)"7. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten:

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen o.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige-und Erlaubnisverordnung (AbfAEV) geregelt.

Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

5.11. Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG'4 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung war zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 3 Abs. 1 BImSchG

1. auf die festzusetzende B-Planfläche einwirken können
2. innerhalb der festzusetzenden B-Planfläche untereinander wirken könnten oder
3. von der festzusetzenden B-Planfläche auf die Umgebung wirken könnten.

Der Geltungsbereich des B-Plangebiets liegt im innerstädtischen verkehrsberuhigten Bereich, umgeben von mehrstöckiger Wohnbebauung. Es sind aktuell keine gewerblichen oder industriellen Emittenten im Einwirkungsbereich erkennbar, die schädliche Umweltauswirkungen verursachen könnten.

Aufgrund der geplanten Baugebietsausweisung WA gem. § 4 BauNVO'5 sowie der geplanten Festsetzung entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO, dass die Ausnahmen nach § Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B Plans sind (gem. Antragsunterlagen, Begründung B-Plan Nr. 40, Entwurf August 2017, S. 12), können wesentlich störende Emittenten innerhalb des Gebiets zukünftig ausgeschlossen werden.

Das B-Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe in ca. 63 m Entfernung zur Bundesstraße B187a. Im Zuge von Bauleitplanverfahren ist die DIN 18005-1 zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung anzuwenden. Für die genaue Ermittlung der Schallimmissionen wird auf die Rechenvorschrift RLS-90 (RICHTLINIE FÜR DEN LÄRMSCHUTZ AN STRASSEN) zurückgegriffen. Die dann errechneten Beurteilungspegel sind mit den schalltechnischen Orientierungswerten gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 zu vergleichen.

Für den Bereich in der Karl- Marx- Straße in Zerbst (Anhalt) liegen Straßenverkehrszählungen aus 2015 für die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV I 24) für Kfz gesamt und Schwerverkehr (SV) auf Bundesstraßen in Sachsen-Anhalt vor

Begründung
Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnpark Adolf - Otto - Straße"
Stadt Zerbst /Anh.
Planfassung

Im Ergebnis eigener Berechnungen gem. RLS-90 ergaben sich (unter Berücksichtigung für die B187a, Abschnitt Zerbst B184 bis OE Zerbst, DTV = 6.051 Kfz/d sowie einem Schwerverkehranteil über 3,5 t = 281 Kfz/d) Beurteilungspegel Lr (ohne reflektierende Wirkungen) an der geplanten Grenze des Geltungsbereiches (Abstand Fassade-Straßenmitte 63m) in 3m Höhe über Grund von tags 53 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, Nr. 1.1 b) gelten Orientierungswerte bei Allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten von tags 55 dB und nachts 45 dB. Es ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Es wären somit keine weitergehenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zumal man berücksichtigen muss, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 nicht um Grenzwerte handelt. Demnach werden diese Werte nur als Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz in der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen.

Vergleicht man die errechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)⁶, stellt man fest, dass die zulässigen Grenzwerte gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 für "Reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete" von tags 59 dB(A) und nachts 47 dB(A) in jedem Fall eingehalten wären.

Schädliche Umwelteinwirkungen, hier vorwiegend durch Lärm, welche auf die festzusetzende Fläche durch gewerbliche oder industrielle Nutzungen im Umkreis sowie durch den bestehenden Straßenverkehr verursacht werden könnten, sind nicht zu erkennen.

Dem Planentwurf sowie der Begründung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohne Einschränkungen zugestimmt werden.

Hinweis:

Im Einwirkungsbereich des B-Plangebiets liegt u. U. noch die südlich gelegene Bahntrasse der Deutschen Bahn. Hier sollte ggf. das Eisenbahnbundesamt als zuständige Stelle zu Beurteilung des Schienenverkehrslärms mit einbezogen werden.

Das Eisenbahnbundesamt wurde am Planverfahren nicht beteiligt. Zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet befindet sich eine Parkanlage mit größeren Bäumen, die Karl - Marx - Straße und deren nördliche geschlossene, aus mehrgeschossigen Gebäuden bestehende Bebauung.
Eine schädliche Umwelteinwirkung auf das Plangebiet ist somit nicht zu erkennen.

5.12. Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb gewährleistet werden muss.

Die Hinweise und der Leitungsbestand werden nachrichtlich in die Begründung bzw. in die Planzeichnung übernommen und bei der Realisierung der Planung beachtet. Es wird die Festlegung auf der Planzeichnung getroffen, dass die Telefonleitung, die das Baufeld quert, vor Baubeginn umverlegt werden muss.

5.13. Belange des Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet sind Grenzmarken vorhanden.
Es erfolgt der Hinweis auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen -Anhalt (VermGeoG LSA), zu beachten bei der Realisierung des Vorhabens.

Bei der Erarbeitung von Planungsunterlagen und Ausschreibungsunterlagen muss die erforderliche Sicherung von Grenzmarken berücksichtigt wird.

5.14. Belange des Landesamtes für Geologie und Bergwesen

Es werden folgende Hinweise / Empfehlungen gegeben:

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Bearbeiter/-innen: Frau Hähnel (0345 -5212151), Frau Schumann (0345 -5212160),
Herr Herold
(0345 -5212 109)

5.15. Belange des Amtes für Landwirtschaft Flurneuordnung und Forsten Anhalt

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

5.16. Belange des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst (Anhalt)

Auf Grund der zu erwartenden Brandlast besteht ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Zur Berechnung sind ausschließlich Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen; es steht der Löschwasserbrunnen, Dr. Wilhelm- Külz- Straße Ecke Bahnhofstraße zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Erschließung die Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr"(MBI. LSA vom 09.08.2013, S. 374), anzuwenden und umzusetzen ist.

6.0. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt. 3.627 m²

davon:

Baufläche	1.885 m ²
Straßenfläche	950 m ²
Stellflächen	125 m ²
Müllstandplätze	18 m ²
Grünfläche	139 m ²
Baum - Strauch - Hecke	510 m ²

Gesamt 3.627 m²

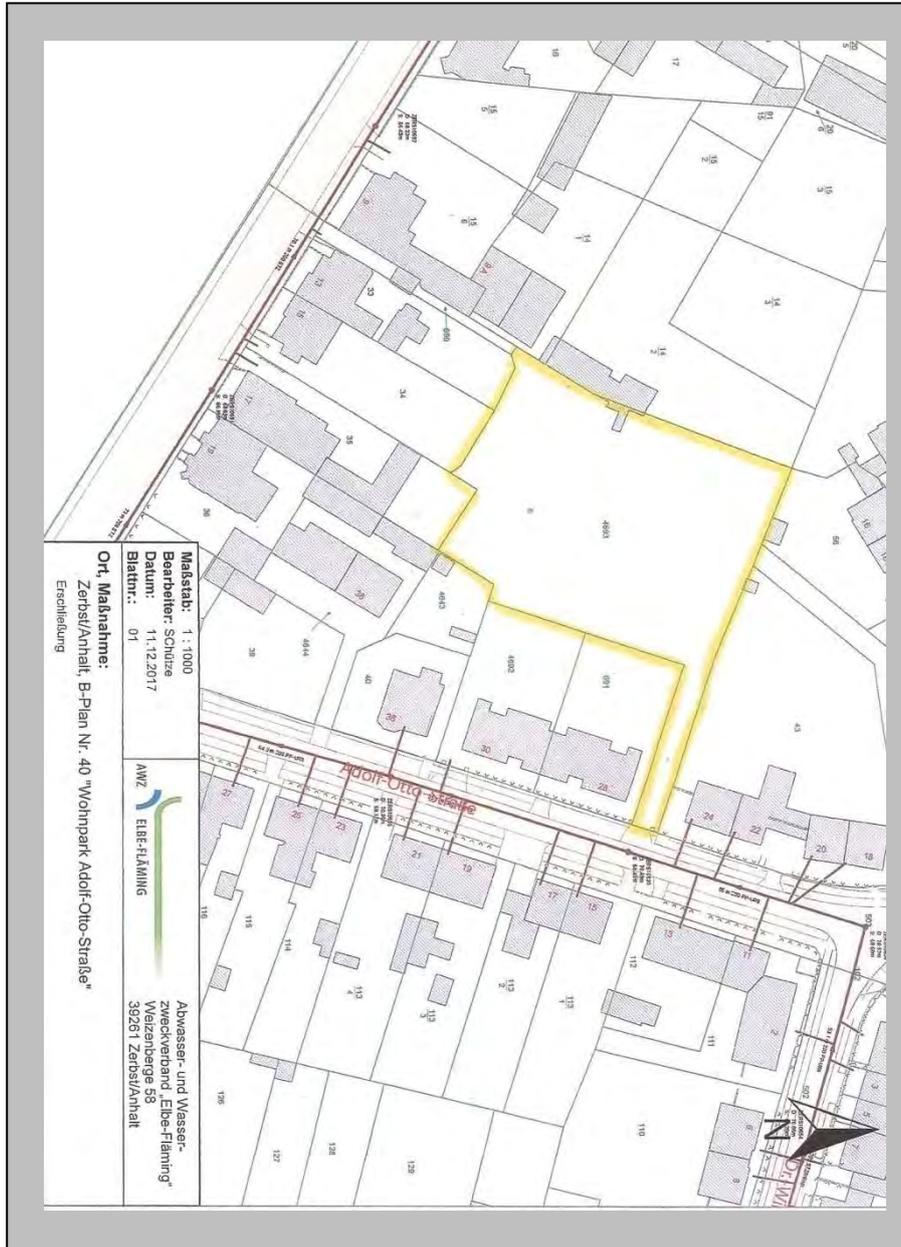
Anlage 1

Bestandskarte Telekom



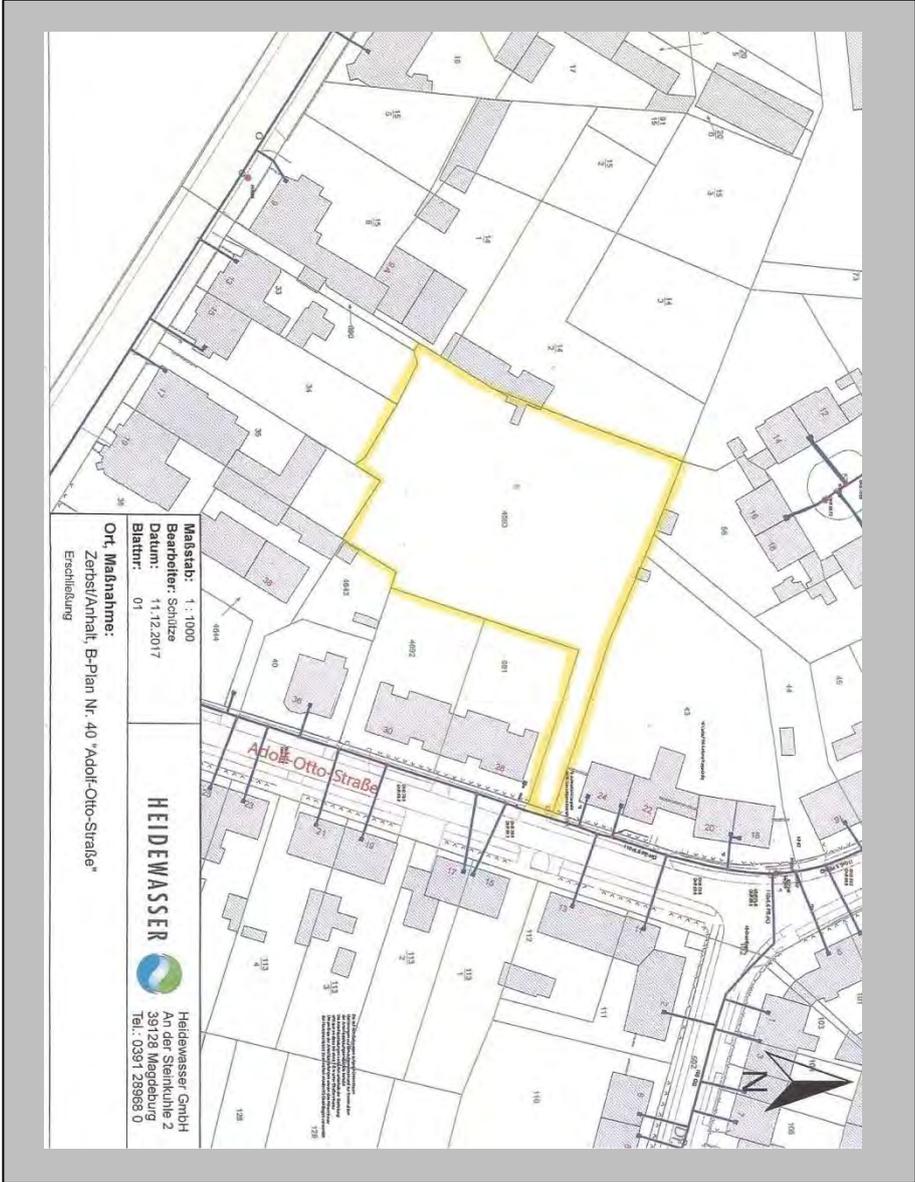
Anlage 2

Bestandskarte Abwasser - und Wasserzweckverband Elbe - Fläming



Anlage 3

Bestandskarte Heidewasser GmbH



Maßstab: 1 : 1000
Bearbeiter: Schütze
Datum: 11.12.2017
Blatt: 01

Ort, Maßnahme:
Zerbst/Anhalt, B-Plan Nr. 40 "Adolf-Otto-Straße"
Erschließung

HEIDEWASSER

Heidewasser GmbH
An der Steinühle 2
39128 Magdeburg
Tel.: 0391 28968 0