



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006
Auftrags-Nr. A18-223-2009-7

BEGRÜNDUNG

Entwicklungssatzung Nr. 1 „Weizenberge – 2. Abschnitt“ an der Marcellstraße Stadt Zerbst/Anhalt

Januar 2010



Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass der Aufstellung.....	3
2.0	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	3
3.0	örtliche und überörtliche Planungen.....	3
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4.0	Aufstellungsverfahren.....	3
5.0	Ziel und Zweck der Planung.....	4
6.0	Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung.....	4
6.1	Erschließung.....	4
6.2	Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser.....	4
6.3	Strom, Gas, Abfallentsorgung.....	4
6.4	nachrichtliche Angaben und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
6.5	Bodenordnung.....	8
6.6	Kosten und Finanzierung.....	8

Anlage Umweltbericht



1.0 Anlass der Aufstellung

Standorte für eine Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet sind noch immer gefragt. Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfragen ist momentan nicht möglich. Die freien innerstädtischen Grundstücke (ET: BWZ) sind aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nicht geeignet für eine Einfamilienhausbebauung. Außerdem stellen die Bauwilligen andere Ansprüche an das Wohnumfeld als sie auf den zur Verfügung stehenden Flächen vorfinden. Da entlang der Marcellstraße bereits eine lückenhafte Wohnbebauung vorhanden ist, bietet sich hier eine ergänzende Bebauung an. Die aufzustellende Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Zurzeit beurteilt die zuständige Genehmigungsbehörde dieses Gebiet als Außenbereich.

2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Für das Gebiet

- südlich der Marcellstraße
- östlich des Wohngebietes „Zum Wasserturm“ (B-Plan Nr. 8 a)
- westlich des Grundstückes Marcellstraße 54
- nördlich der Grundstücke an der Straße Weizenberge, der Gartenverein „Einigkeit e. V.“ sowie der nicht bebaubaren Grundstücke bzw. Teilgrundstücke an der Marcellstraße

soll eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Zerbst.

3.0 örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

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

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird die Satzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Plangebiet gegenüberliegend befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche noch als Sportplatz ausgewiesen. Mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird diese Ausweisung entfallen.

4.0 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8b wurde am 19.11.2008 vom Stadtrat gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 05.12.2008 im Amtsboten der Stadt erschienen. Am 29.04.2009 hat der Stadtrat den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.11.2008 gefasst.



Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des B-Planes fand in der Zeit vom 29.05.2009 bis 16.06.2009 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 19.06.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet nicht gesichert ist und kein Investor für den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Heidewasser GmbH gewonnen werden konnte, wird das B-Planverfahren eingestellt und als Entwicklungssatzung weitergeführt.

Im Rahmen dieser Satzung ist kein Erschließungsvertrag erforderlich.

Der Entwurf zur Entwicklungssatzung in der Fassung vom September 2009 entspricht inhaltlich dem Vorentwurf zum einfachen B-Plan Nr. 8b vom April 2009.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwicklungssatzung fand in der Zeit vom 13.11.2009 bis 14.12.2009 statt.

5.0 Ziel und Zweck der Planung

Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bereits bebaute Bereiche im Außenbereich zum Innenbereich erklären, sofern die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Da der Bereich südlich der Marcellstraße (jetzt Außenbereich) Bebauungsansätze aufweist, kann das Gebiet mittels Entwicklungssatzung zum Ortsteil i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB entwickelt werden.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Mit der Satzung werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit ca. 10 Wohngebäuden nach § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen.

6.0 Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 1259 (Marcellstraße). Grundstückszufahrten sind daher beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz, durch einen Baukostenzuschuss oder über Einzelhausanschlüsse (siehe Stellungnahme der Heidewasser GmbH vom 14.09.2009). Zuständig ist die Heidewasser GmbH.

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

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG). Entsprechend dem Vertrag zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Heidewasser GmbH vom Mai 1999 ist die allgemeine Grundversorgung mit Löschwasser gesichert.

Löschwasserentnahmestellen befinden sich in der Marcellstraße bei Nr. 15 und zwischen Nr. 43 und ehemaligem Sportplatz.

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

Abwassertechnisch ist der Bereich nicht erschlossen. Die Abwasserentsorgung hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming, Puschkinpromenade 4, 39261 Zerbst/Anhalt über vollbiologische Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Für die Regenwasserentwässerung ist die Stadt Zerbst/Anhalt zuständig. In der Marcellstraße (Kreisstraße 1259) befindet sich kein Regenwasserkanal. Bei Bedarf und Antragstellung muss dieser erst ausgebaut werden.



6.3 Strom, Gas, Abfallentsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zerst. Eine Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Für die Gasversorgung sind die Stadtwerke bzw. die Erdgas Mittelsachsen GmbH zuständig. Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH sind in der Marcellstraße vorhanden.

Die Abfallentsorgung/-beseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

6.4 nachrichtliche Angaben und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde

Die Behörde weist darauf hin, dass aufgrund der lang gestreckten Form des Plangebietes entlang der Marcellstraße im gesamten Plangebiet mit erhöhten Verkehrslärmbelastungen zu rechnen ist. Konkrete Zahlen zur Verkehrsstärke der K 1259 sind nicht bekannt. Es wird eingeschätzt, dass Gesundheitsgefährdungen durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Immissionsschutzbehörde

Die folgenden Orientierungswerte sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 – Schallschutz im Städtebau Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 nicht überschritten werden:

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

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr der Marcellstraße ein. Es wird eingeschätzt, dass die v. g. Orientierungswerte eingehalten werden.

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Brand- und Katastrophenschutz

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche registriert. Das Auffinden von Kampfmitteln kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei den beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren (Tel. 03493-513150).

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen sowie schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht registriert. Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
2. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 zu erfolgen.
3. Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Um Eingriffe in den



Boden/Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan auch vorgesehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wasserrecht

Das Amt weist auf die dezentrale Abwasserentsorgung über vollbiologisch Kleinkläranlagen hin.

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Archäologie/Denkmalerschutz und Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA diese besagen:

- 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.

Als Ansprechpartner für archäologische Fragen steht dem Antragsteller Herr Dr. C. Hornig Tel. 0345/5247403 zur Verfügung.

- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Gesundheitswesen

Folgende Hinweise sind aus kommunalhygienischer Sicht zu beachten:

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist zu gewährleisten.

Das Verlegen neuer Rohrleitungen darf nur nach anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden und die verwendeten Materialien müssen ebenso diesen Regeln entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) vom November 1973 enthalten. Die konsequente Beachtung o.g. Normen ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anordnungen der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserversorgung vom 20. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der o.g. Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger des Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen sind u.a. der DIN 19543 zu entnehmen, um mögliche hygienische Beeinträchtigungen des Erdreiches/Grundwassers durch Abwasser zu verhindern.

Bezüglich des Schallschutzes verweise ich auf die festgelegten Bestimmungen der Verkehrslärmverordnung – (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 und auf die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene ist die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume so zu wählen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet ist. In der Fachliteratur beschriebene Untersuchungsergebnisse belegen, dass Sonnenstrahlung den Luftaustausch fördert und günstige physiologische und psychologische Wirkungen auf den Menschen hat. Es ist deshalb für Wohn- und Kinderzimmer ein Tageslichtquotient von 2-3 % empfohlen. Eine gegenseitige Verschattung von Wohngebäuden ist zu vermeiden. Auch eine ausreichende Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern muss gewährleistet sein, denn speziell in warmen, luftaustauscharmen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens durch eine 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.

- Heidewasser GmbH

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

- Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming

Der AWZ teilt mit, dass die Entsorgung gemäß Satzung dezentral zu erfolgen hat, da sich im Planbereich keine Anlagen des AWZ befinden.

- Erdgas Mittelsachsen GmbH

Im Bereich der Marcellstraße befindet sich eine Niederdruckleitung. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Eventuell erforderliche Umverlegungen und Dükerungen von Gasleitungen müssen mit dem Unternehmen rechtzeitig abgestimmt werden.

Ein Überbauen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig.

Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 bis 1,2 m. Im Falle einer Umverlegung oder Änderung der Trassenführung wird eine Beratung zum gegebenen Zeitpunkt empfohlen.

Bei der Planung und Realisierung der Baumaßnahme ist zu beachten, dass

- die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisschein für Erdarbeiten (Planauskunft) rechtzeitig beim Unternehmen einholt,
- im Bereich der Gasleitungen nur Handschachtung statthaft ist,
- die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanspflanzungen von Bäumen eingehalten werden,
- freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter des Unternehmens abgenommen werden müssen,
- freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung zu versehen sind.

- Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG

Das Unternehmen sichert eine grundsätzliche Versorgung zu. Die Notwendigkeit des Aufbaus einer Transformatorenstation kann nicht ausgeschlossen werden. Die Kosten dafür trägt das Unternehmen. Für die Beurteilung der Leistungsbereitstellung benötigt die Stromversorgung eine Anmeldung für den Anschluss an das Niederspannungsnetz durch einen eingetragenen Elektrofachbetrieb. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Aufgrabegenehmigung zu beantragen. Vom Bauherrn ist ein Antrag auf Anschluss zu stellen und ein Pauschalbetrag entsprechend Anschlusswert zu bezahlen.

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen. Im diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermG-oG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken hat der verantwortliche Träger rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten für die erforderliche Sicherung der Grenzmarken zu sorgen.



- Landesamt für Geologie und Bergwesen

Gemäß der Karte der Grundwasserdynamik liegt der Grundwasserspiegel im Plangebiet bei etwa + 66 m NN. Nach dem geologischen Messtischblatt (4038, Zerbst) sind hier quartäre Lockergesteine (Geschiebemergel, Schmelzwassersande und Kiese) verbreitet. Für Neubebauungen wird eine standortbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten

Die Bewirtschaftung der östlich bzw. südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind auch saisonale landwirtschaftstypische Geruchs- Staub- und/oder Lärmimmission zu tolerieren.

6.5 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung erfolgt nicht.

6.6 Kosten und Finanzierung

Kosten für die Umsetzung der Planung werden durch die Stadt nicht übernommen. Fehlende Versorgungsleitungen und –anschlüsse sind vom Bauwilligen auf eigene Kosten zu beantragen.

Ebenso sind die Kosten für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Umweltbericht) von den Bauwilligen zu tragen.

Zerbst/Anhalt, Januar 2010