



Top. Karte 1:50.000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50.000

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006 Auftrags-Nr. A18-223-2009-7

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Brauereiweg“

Stadt Zerbst/Anhalt

März 2015



Inhalt

1.0	Anlass der Aufstellung	3
2.0	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
3.0	örtliche und überörtliche Planungen	4
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.0	Aufstellungsverfahren	6
5.0	Ziel und Zweck der Planung	7
6.0	Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung	7
6.1	Erschließung	7
6.2	Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Niederschlagswasser	7
6.3	Strom, Gas, Abfallentsorgung, Telekommunikation	9
6.4	Hinweise zum Plangebiet	9
6.5	Bodenordnung	12
6.6	Kosten und Finanzierung	12
7.	Umwelt / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8.	Verfahrensvermerke	15

Anlage: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



1.0 Anlass der Aufstellung

Standorte für eine Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet sind immer wieder gefragt. Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfragen mit städtischen Grundstücken ist nicht möglich. Die freien innerstädtischen Grundstücke (ET: BWZ) sind aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nicht geeignet für eine derartige Bebauung. Außerdem stellen die Bauwilligen andere Ansprüche an das Wohnumfeld als sie auf den zur Verfügung stehenden Flächen vorfinden.

Da entlang des Brauereiweges bereits teilweise eine Wohnbebauung existiert und Bauinteressenten vorhanden sind, bietet sich hier eine ergänzende Bebauung an.

Im Jahr 2001 wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnen am Brauereiweg“ Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet geführt. Die betreffenden Grundstücke sollten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 einbezogen und der Brauereiweg in diesem Bereich ausgebaut werden. Da die Mehrheit der Eigentümer kein Interesse an einer Beplanung der Grundstücke hatte, wurde von dieser Zielstellung Abstand genommen.

Aufgrund von Anfragen zur Bebauung der Gartengrundstücke wurden die Eigentümer wiederum befragt, ob sie Teile der betreffenden Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen würden. Da inzwischen mehrere betroffene Eigentümer eine Überplanung befürworten, wurde vom Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 18.02.2014 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB empfohlen.

2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die aufzustellende Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 6500 m². Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Teil der Stadt, am Brauereiweg. Für das gegenüberliegende Wohngebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen am Brauereiweg“ aufgestellt. In unmittelbarer Nähe liegt das kleine Waldgebiet „Waldfrieden“.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 wird begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung am Finkenweg
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang des Parkweges
- im Westen durch den Brauereiweg und
- im Osten durch die Grundstücke entlang der Friedensallee.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilstücke der Flur 33 der Gemarkung Zerbst: 53, 55/1, 56, 57/1, 81/58, 59/1, 91, 61, 62, 63/2 und Flurstück 55/2.



[Liegenschaftskarte/Stand März 2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7

Plangrundlagen

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung wurde ein Auszug des Liegenschaftskataster für die Stadt Zerbst/Anhalt verwendet.

Stand der Planunterlage: März 2014

Vervielfältigungsvermerk: A 18-223-2009-7

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:10000; TK 10, Stand Juni 2009) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Vervielfältigungsvermerk: A 18-223-2009-7

3.0 örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) stellt die Stadt Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum dar.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006 wird die Stadt Zerbst/Anhalt ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt. Mit dem Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014) sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" aufgehoben worden. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Zerbst/Anhalt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß Ziel 1 Nr. 4 STP DV. Der Planbereich gehört gemäß räumlicher Abgrenzung (Beikarte A.4 STP DV) zum Mittelzentrum Zerbst/Anhalt.

Die Stadt wird im REP A-B-W als Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.



Der Planung stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Satzung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung vom 20.06.2008) weist die betreffende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ aus.

Bis zum Arbeitsstand vom Dezember 2000 war das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, da der Bereich unter dem Aspekt der Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollte.

Aufgrund des damals nicht nachweisbaren Bedarfs mussten Wohnbauflächen stark reduziert werden, da sonst der Flächennutzungsplan nicht genehmigt worden wäre. Deshalb wurde die in Rede stehende Fläche im FNP als Grünfläche dargestellt.

Trotz der Abweichung des Plangebietes vom FNP besteht kein Widerspruch zur Grundkonzeption des FNP, da im FNP westlich, östlich, nördlich und südlich des Satzungsgebietes Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Mit der Ergänzungssatzung wird die bestehende Wohnbaufläche im Bereich Friedensallee, Parkweg, Finkenweg um ca. 0,65 ha erweitert.

Die Abweichung vom FNP bewegt sich innerhalb des Entwicklungsspielraums. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher gegeben. Weiterhin kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich der Satzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden, da das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Planung berührt auch keine FFH-Gebiete und keine europäischen Vogelschutzgebiete. Erschließungskonflikte sind nicht bekannt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Brauereiweg.

Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB wird hier analog für städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB angewendet.

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.

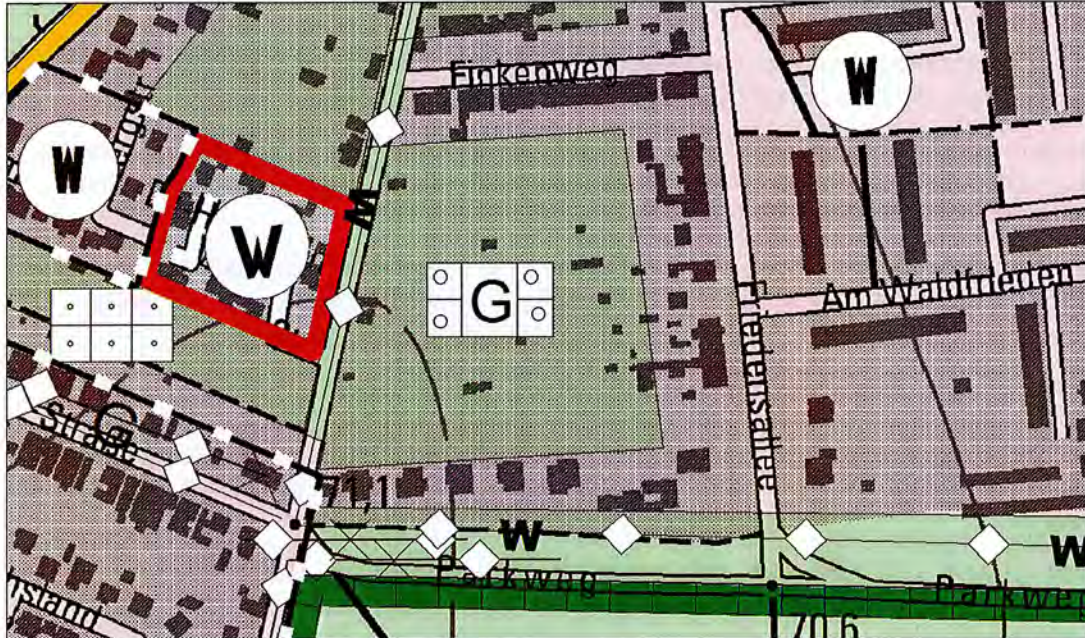
Außerdem sind im Rahmen von Detailplanungen Korrekturen einzelner Aussagen des FNP zulässig.

Deshalb erfolgt hier keine Änderung des FNP. Der FNP soll erst in einem nachgeordneten Änderungsverfahren angepasst werden. Ein Widerspruch zwischen der Satzung und dem FNP besteht nicht. Die Abweichung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsspielraumes.

Damit ist die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung orientieren muss.



Die im FNP ausgewiesene Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ festgesetzt. Sie dient nicht als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die aktuelle Nutzung ist geprägt durch Gärten/Gartenhäuser und Garagen.



[TK 10/Stand 2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7

4.0 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zum Erlass der Satzung ist im § 34 Abs. 6 BauGB geregelt.

Materielle Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung d.h., die Satzung darf nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen und das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist zu berücksichtigen.
- keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)
- Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4 c BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2014 vom Stadtrat gefasst (BV/831/2014).



Für die Bestandsaufnahme im Plangebiet wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt: Landesverwaltungsamt, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Regionale Planungsgemeinschaft, Heidewasser GmbH, Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming, Stadtwerke Zerbst, Erdgas Mittelsachsen und Deutsche Telekom.

Der Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.10.2014 vom Stadtrat gefasst (BV 101/2014).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit) und 3 (Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sowie Satz 2 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom September 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis 30.12.2014 statt.

Im Rahmen dieser Satzung ist kein Erschließungsvertrag erforderlich.

5.0 Ziel und Zweck der Planung

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (größere Baulücken oder dem Bebauungszusammenhang oder den Siedlungsansätzen benachbarter Grundstücke) in den Innenbereich. Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Ergänzungssatzung kann auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine Bebauung hinaus gehen.

Mit der Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Brauereiweg“ erfolgt die Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes. Das Plangebiet umfasst übergroße Hausgärten der Wohngrundstücke entlang der Friedensallee. Die aufzustellende Ergänzungssatzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung dieser Grundstücke schaffen. Zurzeit ist dieses Gebiet als Außenbereich zu beurteilen. Baulich vorgeprägt ist das künftige Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung entlang des Finkenwegs, des Parkwegs sowie westlich des Brauereiwegs.

6.0 Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Brauereiweg. Der Brauereiweg ist bisher nicht grundhaft ausgebaut. Grundstückszufahrten sind bei der Stadt zu beantragen.

6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Zuständig für die **Trinkwasserversorgung** ist die Heidewasser GmbH. Der Planbereich ist mit Trinkwasser versorgt. Im Brauereiweg befinden sich 2 Trinkwasserleitungen. Auf



Antrag der Grundstückseigentümer können Trinkwasserhausanschlüsse hergestellt werden.

Die Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder ganz 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.

Nach Aussage der Heidewasser GmbH vom 13.03.2014 ist hier Löschwasser aus dem Leitungsnetz des Unternehmens nicht verfügbar.

Entsprechend der Information des Ordnungsamtes, Sachgebiet Brandschutz befindet sich ein Unterflurhydrant im Bereich Paul-Kmiec-Straße 36 mit einer Leistung von 960 l/min. Der Löschwasserbedarf von 800 l/min kann damit für die Dauer von 2 Stunden gedeckt werden.

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

Die **Schmutzwasserentsorgung** im Bereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 hat zentral zu erfolgen. Im Brauereiweg befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Auf Antrag beim Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming können weitere Schmutzwasserhausanschlüsse hergestellt werden.

Für die **Niederschlagsentwässerung** ist die Stadt Zerbst/Anhalt zuständig. Die Ableitung von Oberflächenwasser über den ehemaligen Abwasserkanal im Brauereiweg ist derzeit aus technischen Gründen nicht möglich.

Vom Landesamt für Geologie und Bergwesen wird eingeschätzt, dass aufgrund der geologischen Situation die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung mittels Anlagen ungünstig sind.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird die Festlegung getroffen, dass für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Grundstückseigentümer selbst verantwortlich ist. Die Entsorgung ist vor Baubeginn nachweislich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Sollte eine Baugrunduntersuchung ergeben, dass wider Erwarten eine Versickerung möglich ist, muss folgendes beachtet werden: Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück (über Versickerungsanlagen) versickert, stellt dies gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (unabhängig von der Größe der Entwässerungsfläche).

Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

Die Antragsformulare können den Internetseiten des Landkreises entnommen werden.



6.3 Strom, Gas, Abfallentsorgung, Telekommunikation

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Zerbst.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG.

Für die **Gasversorgung** sind die Stadtwerke bzw. die Erdgas Mittelsachsen GmbH zuständig. Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH sind im Brauereiweg **teilweise** vorhanden (Niederdruckleitung).

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Da die vorhandenen Anlagen sicher nicht ausreichend sein werden, sind Erschließungsmaßnahmen mindestens 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

6.4 Hinweise zum Plangebiet

- Immissionsschutz

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 Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr des Brauereiweges ein. Es wird eingeschätzt, dass die v. g. Orientierungswerte eingehalten werden.

- 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).

– Freiwillige Feuerwehr Stadt Zerbst/Anhalt

Aus der Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Hinweise:

1. Als Grundschutz ist für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 Liter/min über 2 Stunden in einem Löschbereich von 300 Metern erforderlich.
2. Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

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 freiwillige Feuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.



- Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

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.

Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.

Im Ergebnis dieser Bewertung erhielten die Böden eine überwiegend mittlere Gesamtbewertung, beruhend auf der mit mittel eingestufter Naturnähe. Die Ertragsfähigkeit wurde mit gering eingestuft, zum Wasserhaushaltspotenzial liegen überwiegend keine Daten vor.

Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind nach Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde im Plangebiet nicht vorhanden.

- Archäologie/Denkmalschutz

Baudenkmale befinden sich nicht im Planbereich. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

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.

- Abfallrecht

Folgende Hinweise sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen:

1. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt Straßenaufbruch, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die



Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

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 1 (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

3. 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. Der Einsatz von Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
4. Falls die Befestigung von Zufahrten auf das Grundstück bzw. der straßennahen Grundstücksflächen vorgesehen ist, ist bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) darauf zu achten, dass die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 eingehalten werden.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV (Anzeige- und Erlaubnisverordnung) geregelt. (KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz)
6. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt- Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig. (AbfG LSA – Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)

– Wasserrecht

Die Entsorgung von Niederschlagswasser liegt in Verantwortung des Grundstückseigentümers und ist vor Baubeginn nachweislich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Gewässerbenutzungen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Werden für 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.

Werden Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet, sind diese gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit den §§ 1, 19 und 23 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) anzuzeigen und durch eine zugelassene Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen.



- Baugrund

Im Plangebiet steht bindiges Lockergestein an. Der Lockergesteinsbereich ist gekennzeichnet durch gute Tragfähigkeit; länger anhaltende Setzungen z.T. ungleichmäßig, wasserstauend und stark frostveränderlich.

Für Neubebauungen wird eine standortbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

- Grenzeinrichtungen

Vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen befinden. Die Grenzmarken sind zu sichern.

Das unbefugte Einbringen, Ändern und Beseitigen von Grenzmarken stellt nach dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt eine Ordnungswidrigkeit dar.

6.5 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht erforderlich.

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.

7. Umwelt / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich.

Umweltbelange sind aber zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt ist der Satzungsbereich als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ ausgewiesen. Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan hat keine Eingriffsprüfung stattgefunden.

Als Untersuchungsraum wird der Geltungsbereich der Satzung herangezogen. Der Bereich, der durch die Planung erstmalig bebaubar wird, ist betroffen und zu bewerten.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Abwägung berücksichtigt.



Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen.

Eine Betroffenheit anderer Umweltbelange ist nicht zu erkennen.

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde:

Die Prüfung des Geltungsbereiches ergab, dass sich auf dem in Rede stehenden Grundstücken zurzeit kein Schutzgebiet im Sinne von §§ 23 bis 30 und §§ 32, 33 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154), befindet.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Innenbereichssatzung, wenn die geplante Beeinträchtigung der Biotopfunktionen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen oder an anderer Stelle auf einer externen Maßnahmenfläche ersetzt werden kann.

Gemäß § 15 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs. 5 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung der Eingriffsgröße und zur Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zu erstellen. Diese wird Bestandteil der Satzung. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen vorrangig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung erfolgen. Dazu wird ein Teil der nicht überbaubaren Fläche für die Maßnahmen hergezogen werden.

Es handelt sich hier um Teile der als Hausgärten der Wohngrundstücke Friedensallee 112 bis 126. Es bestünde daher hier die Möglichkeit mit einer Neuanpflanzung ausschließlich heimischer Baum- und Straucharten sowie von Obstbäumen weiterhin strukturreiche Gärten zu entwickeln und somit den verursachten Eingriff in die Natur und Landschaft auszugleichen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

Je m² überbauter/versiegelter Fläche sind auf dem Eingriffsgrundstück 0,7 m² mit freiwachsender Hecke aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, das entspricht 70 Sträuchern auf 100 m² Versiegelung.

Die Hecke dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen und ist als Grundstückseinfriedung - vorwiegend an den Grundstücksgrenzen (unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes) - anzulegen.

Die östliche Grundstückseinfriedung ist mindestens zweireihig auszubilden.

Ausnahmeregelung: Bei einer Grundstückstiefe > 40 m kann die Ausgleichspflanzung – vorwiegend heimische Strauchhecke – auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, auf derzeitigem Gartenland zwischen den Grundstücksteilen Friedensallee / Brauereiweg erfolgen.

Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 60-80 cm

Pflanzabstand : maximal 1 m

Reihenabstand: max. 1,5 m

20% der Gehölze einer Grundstückshecke können nicht heimische Sträucher gewählt werden.



Artenauswahl heimischer Sträucher:

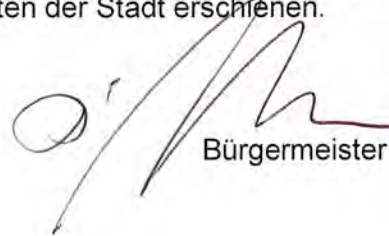
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball




8. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung Nr. 3 erfolgte am 23.04.2014 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 16.05.2014 im Amtsboten der Stadt erschienen.

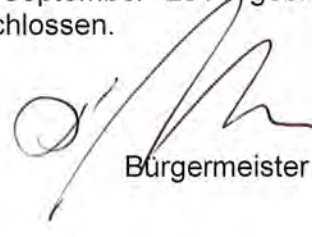
Zerbst/Anhalt, 06.05.2015



Bürgermeister



2. Der Stadtrat hat am 29.10.2014 mit Beschluss - Nr. 101/2014 den Entwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 3 in der Fassung vom September 2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister



4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 03.11.2014.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister



5. Der Entwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung in der Fassung vom September 2014 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis 30.12.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsboten der Stadt am 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister





6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 29.04.2015 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister 

7. Die Ergänzungssatzung Nr. 3 in der Fassung vom März 2015 wurde am 29.04.2015 vom Stadtrat mit Beschluss - Nr. 155/2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister 

8. Die Ergänzungssatzung Nr. 3 „Am Brauereiweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 06.05.2015


Bürgermeister 

9. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung Nr. 3 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 29.05.15 im Amtsboten der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung Nr. 3 in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, 05.06.2015


Bürgermeister 