

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1/2015 der Stadt Zerbst/Anhalt
Pension „Am Stadtrand“**

BEGRÜNDUNG

Stand:
Satzung - März 2017

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
03923-783431
iwu-zerbst@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	3
1.1 Grundlagen.....	3
1.1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	3
1.1.2 Darstellungsgrundlage	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	4
1.4. planerische Ausgangssituation	4
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	4
1.4.2 Flächennutzungsplan	5
2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET	6
2.1 Gebietsbestandssituation	6
2.2. sonstige Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen – Altlasten / Denkmale.....	6
2.3 Erschließung	7
3. VORHABENSBSCHREIBUNG	8
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4.1 Planinhalt.....	11
5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLISSUNG	12
6. FLÄCHENBILANZ	14
7. KOSTENERMITTLUNG	14
8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	14

1. VORBEMERKUNG

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet die Planung eines konkret zur Realisierung anstehenden Vorhabens. Er beinhaltet konkrete, möglichst detaillierte, projektbezogene Festsetzungen sowie zeitlich bestimmte Baupflichten.

Der Plan kann von der Gemeinde entschädigungslos aufgehoben werden, wenn der Vorhabenträger mit seinen Pflichten in Verzug ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) sowie dem Textteil (textliche Festsetzungen) und dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung mit dem Umweltbericht ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird dem Plan lediglich beigefügt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Entscheidungen zu rechtfertigen.

Über Bau- und Erschließungspflichten, Fristen und Kostentragungsregelungen ist zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen.

1.1 Grundlagen

1.1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010

1.1.2 Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

Kartengrundlage bildet eine digitale Liegenschaftskarte.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück Dobritzer Straße 55 in Zerbst/Anhalt - Landkreis Anhalt Bitterfeld - soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i. V. m. §12 BauGB aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger - Eigentümer der Pension „Am Stadtrand“ – plant auf dem Pensionsgrundstück in der Dobritzer Straße in Zerbst/Anhalt den Ausbau des Pensionsbetriebes um einen Erweiterungsbau. Vorrangiges Ziel ist hier die Optimierung der Gästeversorgung (Frühstück) und die Bedarfsabdeckung von Feierlichkeiten. Nachfolgend soll durch den Dachausbau eine Kapazitätserhöhung (Pensionszimmer) erzielt werden. Zudem wird die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Pensionseigentümer geplant.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es wurde 2011 vom Vorbesitzer übernommen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt an der Landesstraße L 55 in Richtung Dobritz / Lindau. Er umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha und beinhaltet die Flurstücke 256 und 136/3 der Flur 14 in der Gemarkung Zerbst.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die L 55.

1.4. planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Landesplanung und Regionalplanung mit ihren strikt zu beachtenden Zielen sowie den Grundsätzen der Raumordnung beeinflussen auch überörtliche Fachplanungen sowie kommunale Planwerke – zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, zum anderen informelle Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne – die Inhalte eines Bebauungsplans.

In der Begründung werden nachfolgend die für den Bebauungsplan relevanten Inhalte der übergeordneten formellen sowie der informellen Planwerke zusammengetragen.

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Folgende Erfordernisse der Raumordnung wurden für den Planbereich bestimmt:

- Mittelzentrum Zerbst/Anhalt gemäß Ziel 37 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSA S. 160)
- Straße mit regionaler Bedeutung L 55 gemäß kartografischer Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006)

Der Planung stehen - gemäß Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Entsprechend Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ist die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine konkrete städtebaulich bedeutsame Funktion ist dieser Fläche nicht zugeordnet. Das Gebiet ist nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Auch erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche, da das Grundstück nicht landwirtschaftlich genutzt wurde.

Das Plangebiet ist bereits mit mehreren Hauptgebäuden – Bestandteile der Pension – und einzelnen Nebengebäuden bebaut. Diese genießen Bestandsschutz. Die Fläche wurde ehemals als Sägemühle genutzt und wies weitere, nicht mehr vorhandene Gebäude auf. Die Fundamente sind noch vorhanden.

Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan bewegt sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,6 ha) und der v. g. bereits vorhandenen Nutzung innerhalb des Entwicklungsspielraumes.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem nachgeordneten Verfahren.

Der Flächennutzungsplan weist das umliegende/angrenzende Gebiet - entlang der Dobritzer Straße / Goethestraße - als Wohnbaufläche aus.

2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET

2.1 Bestandssituation

Die in der Dobritzer Straße befindliche Pension „Am Stadtrand“ beinhaltet zwei miteinander verbundene Gebäudekomplexe, einen giebelseitig zur Straße stehenden, zweigeschossigen Altbau sowie ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Diese befinden sich 20 bis 25 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt.

Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze/Straße und Pensionsgebäuden wird als Biergarten genutzt. Für den Biergarten liegt eine Baugenehmigung durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 11.05.2012 vor. Hier befinden sich permanent zwei Verkaufsstände (Holz) und ein Verkaufswagen. Temporär - für öffentliche Festlichkeiten (Oktoberfest und Weihnachtsmarkt), die die Pension veranstaltet - werden dann Zelt bzw. Pavillon und Bestuhlung aufgestellt. Zudem kann der Bereich von Pensionsgästen als Grillplatz genutzt werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich die befestigte Zufahrt für die Gäste, die auf einem Parkplatz endet.

Ein Großteil des über 100 m tiefen Grundstückes ist ungenutzt. Hier befinden sich kleinere Nebengebäude (Ställe, Schuppen, etc.). Das Grundstück war ehemals bebaut. Auf dem Vorhabensgebiet befand sich eine Sägemühle. Die Mehrzahl der Gebäude wurde oberflächlich abgerissen. Im Boden befinden sich jedoch noch Fundamente.

2.2. sonstige Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen – Altlasten / Denkmale

Kampfmittel

Entsprechend *Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld / Kampfmittel* konnten nach Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird für nicht erforderlich gehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Die archäologische Bestandsaufnahme kann - nach *Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* - zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich führen.

2.3 Erschließung

Verkehr

Das Vorhabensgebiet bindet direkt an das Flurstück der Landesstraße L 55 (Flurstück 245) und wird demnach über die Landesstraße erschlossen.

Aufgrund der Breite des Verkehrsflurstückes 245 von mehr als 20 m befindet sich der Straßenkörper rund 10 m von der Grenze des Vorhabensgebietes entfernt. Der Straßenrandbereich ist unbefestigt. Eine befestigte Anbindung an den Straßenkörper der L 55 besteht ab Grenze des Vorhabensgebietes auf rund 5 m durch Verbundsteinpflaster. Eine Befestigung des Radienbereiches ist nicht vorhanden und durch den Vorhabensträger auch nicht geplant.

Die Zufahrt im Vorhabensgebiet ist auf 3,6 m Breite gepflastert.

Versorgung (Energie, Trinkwasser, Erdgas und Telekommunikation)

Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, im unbefestigten Straßenrandbereich der L 55 (Flurstück 245).

In der Planzeichnung wurden nachrichtlich die Hauptanschlussleitungen der vorhandenen Versorgungsleitungen - entsprechend den Stellungnahmen der Versorgungsträger - übernommen.

Versorgungsleitungen genießen Bestandsschutz und dürfen nicht überbaut werden. Bei der Planung und Bauausführung sind die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten. Können diese Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit dem Versorgungsträger - zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

Notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind im Regelfall vom Verursacher zu tragen bzw. nach - mit dem Versorgungsträger - gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die Versorgungsleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich westlich die Hausanschlussleitung.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen der Heidewasser GmbH. Der Hausanschluss befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Stromversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG. Für die Herstellung des Hausanschlusses wird eine "Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz" benötigt, die über eine eingetragene Elektroinstallationsfirma zu übergeben ist. Die Anschlusskosten sind vom Anschlussnehmer zu tragen.

Der Hausanschluss an die Telekommunikationslinien befindet sich ebenfalls im westlichen Planbereich.

Entsorgung

Es befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming vor dem Grundstück. Die Pension ist zentral angeschlossen.

Entsprechend des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Zerbst/Anhalt ist das Grundstück nicht an den Regenwasserkanal angebunden.

3. VORHABENS BESCHREIBUNG

Der Vorhabenträger/Pensionseigentümer plant eine Pensionserweiterung im straßenrückwärtigen Bereich der bestehenden Pensionsgebäude.

Diese eingeschossige Erweiterung soll insbesondere der Bewirtung der Pensionsgäste dienen. Derzeit dient ein schmaler Verbindungsbau zwischen den beiden Pensionsgebäuden als Speisebereich und Empfang. Diese Situation ist unbefriedigend und lässt kein ungestörtes Speisen/Verweilen der Gäste zu, da dieser Gebäudeteil einen Durchgangsbereich darstellt. Ein separater Speise- und/oder Aufenthaltsbereich ist nicht vorhanden.

Der Erweiterungsbau soll einen separaten Speisebereich, eine Küche sowie Toiletten enthalten. Mit der Erweiterung wird der Gästekomfort deutlich erhöht.

Aufgrund der in direkter Nachbarschaft befindlichen ehemaligen Gaststätte, besteht in der Pension ein erhöhter Nachfragebedarf nach feierlichen Räumlichkeiten. Der Vorhabenträger würde diesem Bedarf gern nachkommen. Der Speisebereich des Erweiterungsbaus bietet den mit Sitzplätzen bis max. 60 Personen für familiäre Feierlichkeiten notwendigen Platz. Uneingeschränkt geeignet sind diese Räumlichkeiten nur für Veranstaltungen, die nicht zu Belästigungen der Nachbarschaft bzw. der Allgemeinheit führen, d.h. während der Tagesstunden¹.

Landkreises Anhalt-Bitterfeld - Immissionsschutz (Stellungnahme zum Entwurf vom 07.04.2016): Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

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

Der niedrige Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

Erfahrungsgemäß können bei lärmintensiven Veranstaltungen so hohe Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Entfernung an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier Dobritzer Straße 53, 55a, 57) auftreten, dass die Orientierungswerte nachts überschritten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die o.g. Orientierungswerte bei der Beschränkung von lärmintensiven Veranstaltungen (hier: Familienfeiern) auf den Tageszeitraum eingehalten werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten.

¹ Tagesstunden beziehen sich auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für den Beurteilungszeitraum tags: 06.00 - 22.00 Uhr

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm nachzuweisen, ob die Immissionsrichtwerte für die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung bei Feierlichkeiten im Erweiterungsbau über die Tagesstunden hinaus eingehalten werden. Dabei sind Maßnahmen zur Lärminderung nicht auszuschließen. Da dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität zwischen Planung und Realisierung zuzubilligen ist, um auf Marktentwicklungen reagieren zu können², obliegt ihm dann die Entscheidung, ob er eine Baugenehmigung für Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus erwirken möchte, dann ggf. auch unter Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zur Lärminderung.

Weiterhin soll perspektivisch das Dachgeschoss des Erweiterungsbaus für Pensionszimmer ausgebaut werden. Der erhöhte Zimmerbedarf resultiert insbesondere aus der sehr guten Buchungslage in den Sommermonaten.

Die bestehende Gewerbeanmeldung beinhaltet die Beherbergung mit Frühstücksversorgung sowie die Schank- und Speisewirtschaft mit Biergartenbetrieb. Für den Biergarten liegt eine Baugenehmigung durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld vor. Der Biergartenbetrieb ist an die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet gebunden. Unter einem Normalbetrieb des Biergartens ist zu verstehen, dass Gäste sich in Gesprächslautstärke unterhalten und elektroakustische Beschallung als leise Hintergrundmusik wahrzunehmen ist.

Entsprechend TA Lärm sind seltene Ereignisse für nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen zulässig. An nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden (Beurteilung als seltenes Ereignis) sind 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung, unabhängig vom jeweiligen Gebietscharakter, ausnahmsweise zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. (Punkt 6.3 i.V.m. Punkt 7.2 der TA Lärm³)

Die Anzahl der möglichen seltenen Ereignisse ist in der Gesamtzahl auf max. 10 Tage oder Nächte begrenzt, unabhängig von der Nutzung eines Anlagenteils (Erweiterungsbau, Biergarten)

Aufgrund der Nähe zur nächstliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung sind - in Rücksprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises - Veranstaltungen mit erhöhten Lärmimmissionen (seltene Ereignisse) über den Tageszeitraum hinaus (nach 22 Uhr) im Biergarten nicht zulässig.

Zudem plant der Vorhabenträger auf dem ungenutzten Grundstücksareal ein Einfamilienhaus sowie eine Garage für den Vorhabenträger / Pensionseigentümer zu errichten. Die geplante Lage des Wohnhauses in direkter Nähe zur Pension ergibt sich aus der betriebsbezogenen Nutzung und der daraus folgenden Erreichbarkeit des Pensionsinhabers sowie aus Sicherheitsgründen. Die Pension bietet Frühstück – auch sehr zeitig für die häufige Buchung durch Handwerker/Montagearbeiter, ein kleines Abendessen-Angebot und Spätanreisen. Diese Angebote erfordern eine stete

² Schliepkorte, J.: Der Vorhaben- und Erschließungsplan; vhw Verlag, 3. Auflage 2001

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Präsenz. Demnach ist eine räumliche Nähe zwischen Wohnen und Pensionsbetrieb organisatorisch unabdingbar.

Die derzeitige Wohnsituation des Vorhabenträgers nebst Pensionsinhaber ist sehr beengt. Die vierköpfige Familie bewohnt eine kleine Wohnung (< 70 m²) im Altbau des Pensionsbetriebes. Diese soll später als Gästezimmer dienen. Die Wohnsituation stellt keine dauerhafte Lösung dar. Innerhalb der Pensionsgebäude ist eine Umnutzung zu Wohnraum nicht möglich, ohne die Pensionskapazität zu reduzieren. Ein Neubau an anderer Stelle würde bedeuten, dass der ungestörte Pensionsbetrieb mit den v. g. Angeboten nicht aufrechterhalten werden kann.

Das geplante Wohngebäude und die Garage sollen – zur räumlichen Trennung sowie zur Schaffung bzw. Bewahrung der Privatsphäre – in der nördlichen Spitze des Grundstücks errichtet werden. Der Grünbereich (Ziergarten) dient hier als Pufferzone zwischen Pension und Wohnen.

Zur Errichtung der geplanten Erweiterung sowie des Wohngebäudes und der Gestaltung des Grundstückes ist der Abriss der bestehenden Nebengebäude notwendig.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baufeld I

- Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Erweiterungen der Pension bzw. die der Pension dienen zulässig, insbesondere Speiseraum, Küche, Toiletten.
- Im Speiseraum sind maximal 60 Sitzplätze zulässig.
- Zulässige Nutzung des Speiseraums zur Frühstücksversorgung der Beherbergungsgäste sowie als Schank- und Speisewirtschaft, insbesondere für Feierlichkeiten, im Speziellen Familienfeiern. Uneingeschränkte Zulässigkeit für Feiern zu den Tagesstunden (bis 22 Uhr). Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht, dass bei Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden, sind diese ebenfalls zulässig.
- An nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden (Beurteilung als seltenes Ereignis) sind 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung, unabhängig vom jeweiligen Gebietscharakter, ausnahmsweise zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. (Punkt 6.3 i.V.m. Punkt 7.2 der TA Lärm)
Bei der zuständigen Behörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist mindestens 2 Wochen vor Veranstaltungsbeginn die Veranstaltung im Erweiterungsbau oder Biergarten anzuzeigen. Die Behörde kann ausnahmsweise die erhöhten Lärmimmissionen zulassen. Es besteht darauf kein Rechtsanspruch.
- Im Biergarten sind Veranstaltungen mit erhöhten Lärmimmissionen, hier seltene Ereignisse, nur im Tageszeitraum (6-22 Uhr) ausnahmsweise zulässig.

- Maximale Bauhöhe = Firsthöhe Bestandsgebäude Dobritzer Straße 55

Baufeld II

- Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Wohnen des Vorhabenträgers dienen, insbesondere Einfamilienhaus, Garage, Terrasse und ähnliches.
- zulässige Zahl der Vollgeschosse: I

Grünflächen - Zweckbestimmung Ziergarten

- Innerhalb dieser Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, insbesondere Abstellschuppen, Gartenlaube und Pool zulässig.

Grünfläche - Zweckbestimmung Kompensation

- Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

4.1 Planinhalt

Im Vorhabensgebiet werden zwei Baufelder festgesetzt.

Baufeld I beinhaltet den Bestand der Pension sowie die geplante Erweiterung. Um eine Überprägung der vorhandenen Bebauung zu verhindern, wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Diese hat sich am Gebäudebestand zu orientieren.

Im Baufeld II können das Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage sowie untergeordneten Nebenanlagen errichtet werden.

Grünflächen dienen als Garten, insbesondere Ziergarten, sowie der Eingriffskompensation. Innerhalb der Ziergärten ist eine Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, insbesondere Pool und Gartenhaus zulässig. Die Kompensationsfläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und entsprechend den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

Die bestehende Zufahrt, die notwendige Verlängerung sowie der Parkplatz werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG

Rückbau bestehender Nebengebäude (*Hinweis untere Bodenschutzbehörde*)

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).

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 05.11.2004 i.V.m. der Fassung vom 06.11.2003 zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 i.d.F.v. 06.11.1997 für Bauschutt.

Versorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Planung kann sichergestellt werden. Für die Erweiterung der Pension ist die Änderung des Trinkwasseranschlusses, hier Änderung der Trinkwasserinstallation, bei der Heidewasser GmbH anzuzeigen. Ein Antrag auf Trinkwasserversorgung ist für das geplante Wohnhaus zu stellen. Das Wohnhaus ist eine separate wirtschaftliche Einheit und hat laut Wasserlieferungsbedingungen der Heidewasser GmbH einen eigenen Trinkwasseranschluss zu beantragen.

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen sind offenkundig nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für die Planung kann sichergestellt werden. Die Pension ist bereits an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Für das Wohnhaus ist ein Antrag auf Schmutzwasserbeseitigung beim Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming zu stellen.

Versickerung (*Hinweis Landkreis Anhalt-Bitterfeld*)

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist für alle versiegelten/befestigten Flächen nachzuweisen und ggf. zu beantragen.

Wird Niederschlagswasser auf den Hof- bzw. Dachflächen versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung trifft die Erlaubnisfreiheit gemäß § 69 Abs.1 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) für die Pensionserweiterung nicht zu.

Einzelheiten zur Antragstellung sind der Internetseite des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (<http://www.anhalt-bitterfeld.de/de/index.php?icd=110003001450>) zu

entnehmen. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen sollte im Vorfeld mind. je ein Sickerversuch zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes am Standort der Versickerungsanlage durchgeführt werden. Eine Anleitung zur Durchführung eines Sickerversuches ist unter http://www.anhalt-bitterfeld.de/media/pdf/umweltamt/untere_wasserbehoerde/versuchsbeschreibung_sickerversuch.pdf veröffentlicht.

Löschwasser (Hinweis Ordnungsamt Stadt Zerbst/Anhalt)

Auf Grundlage der Planungsunterlagen, der geplanten baulichen Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Zu berücksichtigen sind ausschließlich Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m.

Als mögliche Löschwasserentnahmestelle steht hier ein Unterflurhydrant in Höhe Dobritzer Straße 29 mit einer Ergiebigkeit von 1.091 l/min zur Verfügung.

Entsprechend Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" (MBL LSA vom 09.08.2013) sind Zufahrten und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 10 t, Gesamtgewicht bis 16 t) befahren werden können.

Baugrund (Hinweis Landesamt für Geologie und Bergwesen)

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Zufahrt (Hinweis Landesstraßenbaubehörde)

Sollte eine Befestigung der Zufahrt als Anbindung an den Straßenkörper - außerhalb Geltungsbereich - durch den Vorhabensträger erfolgen (langfristig nicht geplant), ist dies der Landesstraßenbaubehörde anzuzeigen.

Grenzeinrichtungen (Hinweis Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang von Flurstücksgrenzen, die durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet sind. Entsprechend §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Archäologie (Hinweis Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Aus dem betreffenden Gebiet ist bisher kein archäologisches Denkmal bekannt.

6. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche in m ²
Gebäude (einschl. Nebengebäude) Bestand	525
Gebeäude (einschl. Nebengebäude) Planung/Erweiterung	825
Zufahrt	580
Parkplatz	450
Biergarten	680
Ziergarten	2.420
Streuobstwiese	680
	6.160

7. KOSTENERMITTLUNG

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Zerbst/Anhalt entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.

Die Umsetzung des Vorhabens einschl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Kostenübernahme werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag geregelt.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Stadt - in Vertretung durch den Bürgermeister - hat am 28.07.2016 (mit Billigung des Stadtrates am 27.07.2016) den vom Vorhabenträger am 17.06.2016 bereits unterzeichneten Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan unterschrieben.

Dieser Vertrag wird die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt mit Fristen der Umsetzung sowie die Regelung der Kostenübernahme beinhalten.