

Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Zerbst/Anhalt

Wohnbebauung „Am Flutgraben“

Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB

Begründung

Satzung

Stand: Dezember 2020

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2. Planungsanlass und Zielstellung	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1. Verfahrensgrundsätze	4
3.2. Raumordnung und Landesplanung	5
3.3. Regionalplanung.....	5
3.4. Flächennutzungsplan.....	6
4. Verfahren	7
5. Örtliche Ausgangssituation	8
5.1. Bebauung und Nutzung	8
5.2. Erschließung	8
6. Planinhalt	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7. Auswirkungen der Planung	11
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz	11
7.2 Naturhaushalt	12
7.3 Baumschutzsatzung	13
8. Hinweise zur Umsetzung / Erschließung	14
8.1 Boden / Altlasten.....	14
8.2 Kampfmittel	14
8.3 Flutgraben / Hochwasser-Risikogebiet	15
8.4 Flutgraben / Gewässerrandstreifen	16
8.5 Hydrogeologie.....	16
8.6 Kreisstraße K 1233	16
8.7 gesetzliche Meldepflicht	16
8.8 Löschwasser	16
8.9 Grenzeinrichtungen	17
8.10 Trinkwasserversorgung	17
8.11 Stromversorgung	17
8.12 Gasversorgung	17
8.13 Schmutzwasserentsorgung	17
8.14 Niederschlagswasser.....	18
8.15 Hinweis zu Grundwasserabsenkungen	18
8.16 Dachflächenwasser	18

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

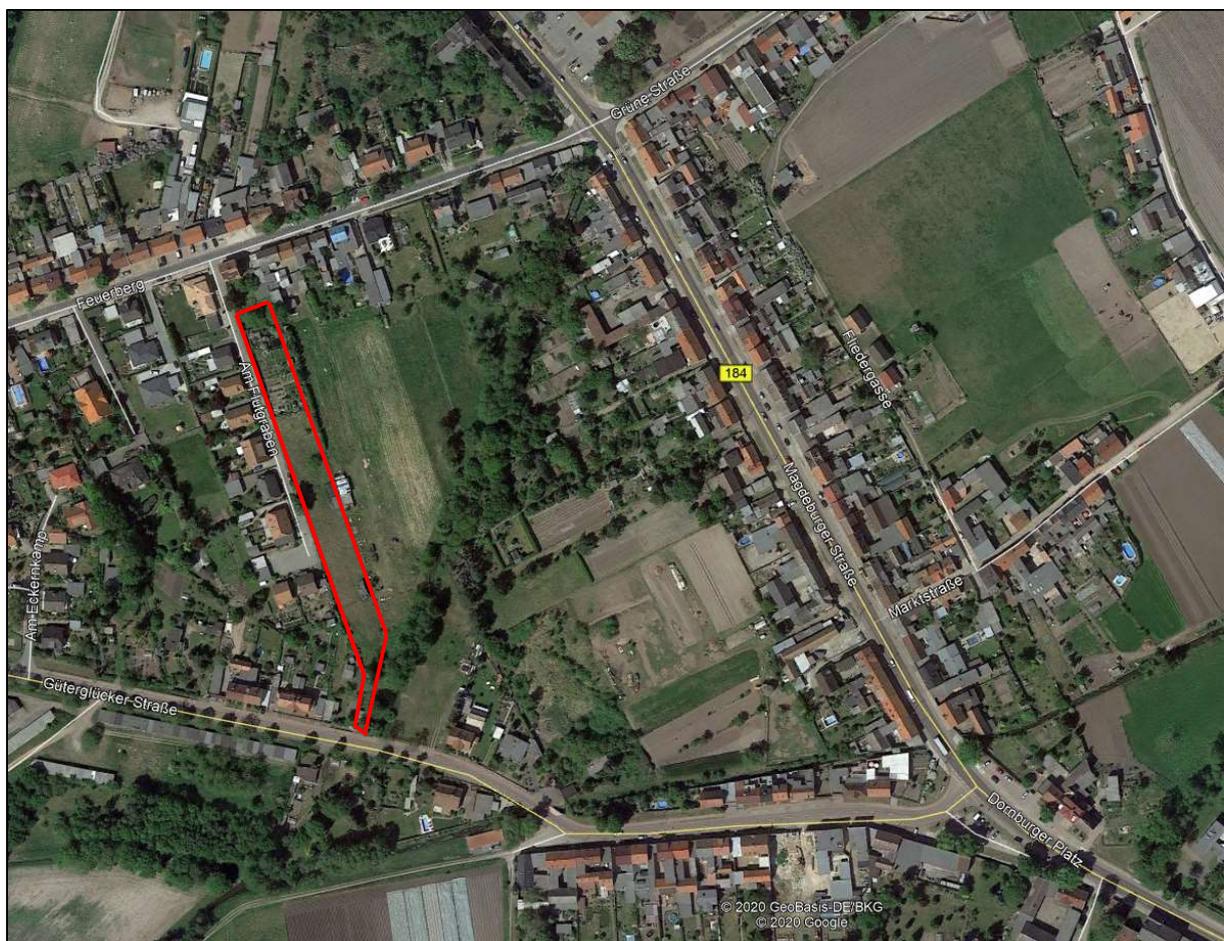
Das Plangebiet bzw. der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst die Flurstücke 123/61 und 124/61 der Flur 22 in der Gemarkung Zerbst.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Wohnbebauung auf dem Grundstück Feuerberg 21,
- im Osten durch unbebaute Fläche,
- im Westen durch die Straße Am Flutgraben,
- im Süden durch die Güterglücker Straße (K 1233) und den Flutgraben.

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von rund 4.400 m².

Abbildung 1 –Geltungsbereich (Luftbild - Quelle: Google Earth)



2. Planungsanlass und Zielstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung von begehrtem, innerstädtischem Wohnbauland. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen.

Das Plangebiet befindet sich in einer attraktiven, ruhigen Wohnlage im nordwestlichen Stadtrandgebiet. Die Erschließungsstraße `Am Flutgraben` ist bereits einseitig mit Wohnhäusern - Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen - bebaut.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen¹.

Das Bauleitplan-Verfahren wird nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt,

- da die Grundfläche unter 10.000 m² liegt,
- sich das zu beplanende Gebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet,
- der Bebauungsplan an einen im Zusammenhang bebauten Bereich anschließt und
- der Bebauungsplan einer geplanten Wohnnutzung dienen soll.

Der Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Am Flutgraben“ wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichungspflichtig².

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

¹ vgl. § 13b BauGB

² vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

3.2. Raumordnung und Landesplanung

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

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs 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) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23).

Da das Vorhabensgebiet unmittelbar an vorhandene Bebauung angrenzt und die Erschließung über die vorhandene Infrastruktur erfolgen kann, werden diese Vorgaben berücksichtigt.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellte mit Stellungnahme zum Entwurf fest, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

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

3.3. Regionalplanung

Entsprechend Ziel 1 Nr. 4 der räumlichen Abgrenzung des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" in Verbindung mit der Beikarte A.4, befindet sich das Plangebiet innerhalb des festgelegten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

Der südöstliche Teil des Vorhabensgebietes befindet sich innerhalb des in Ziel 15 des Regionalen Entwicklungsplans festgesetzten Vorranggebietes für Hochwasserschutz „IX Lindauer Nuthé“.

Die Teilflächen des Plangebietes befinden sich entsprechend Risikobewertung des Landesamtes für Hochwasserschutz im Risikogebiet, außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit

eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Abbildung 2: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt „Hochwassergefahrenkarte“ - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen – eingefügt B-Plan-Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>)



3.4. Flächennutzungsplan

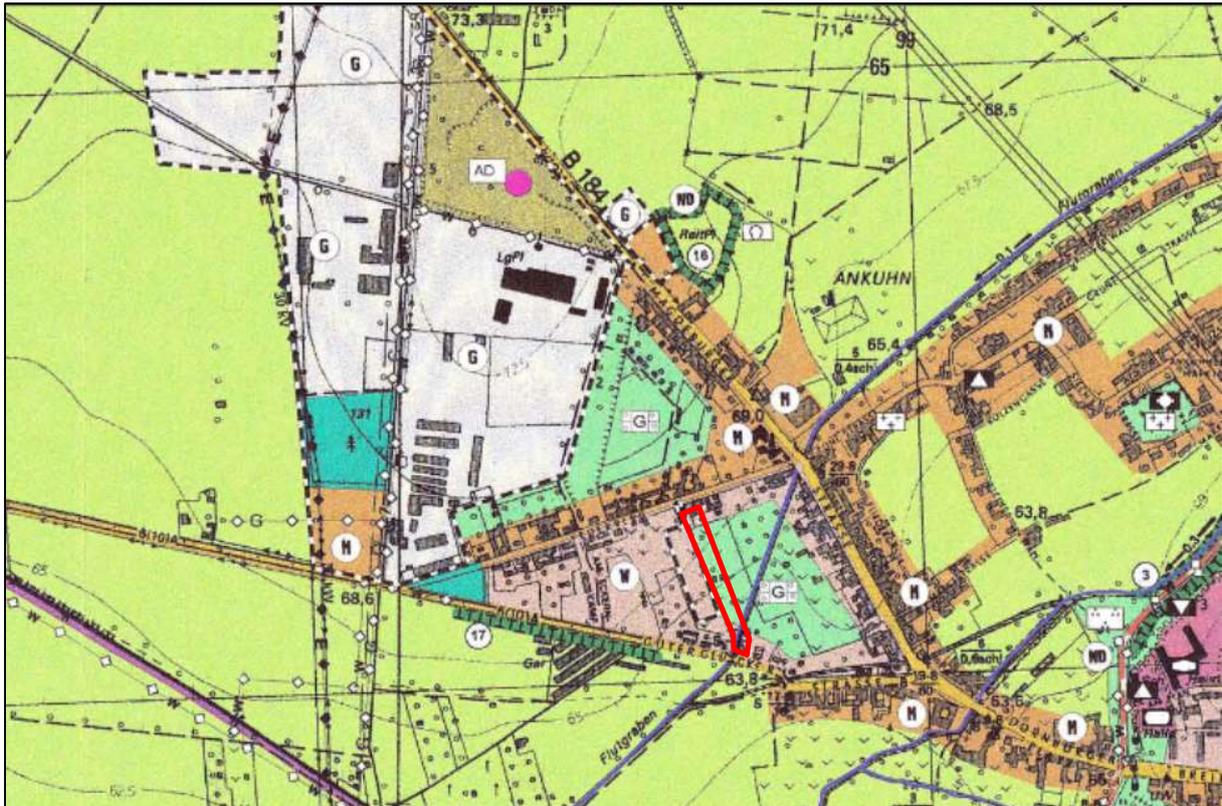
Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als Teilflächennutzungsplan genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2002 wirksam geworden (Teilflächennutzungsplan aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulpforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulpforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlsdorf und Bias am 01. Januar 2005 wurde der Flächennutzungsplan erneut ergänzt (1. Ergänzung des FNP) und nach der Genehmigung am 24. April 2008 mit der Bekanntmachung am 20. Juni 2008 wirksam. Wiederum erfolgte gleichzeitig die Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Westlich grenzen die Darstellungen für Wohnbauflächen entlang der Straße `Am Flutgraben` an. Für die Bebauung nördlich der Straße `Am Feuerberg` ist Mischgebiet dargestellt. Nach Norden schließt das Gewerbegebiet `Am Feuerberg` an.

Abbildung 3: Auszug Teil- Flächennutzungsplan Stadt Zerbst (2002)



Entsprechend § 13 a (2) Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Garten- und Grünland (private Schafweide) genutzt. Der gesamte Geltungsbereich ist eingezäunt und befindet sich in Privatnutzung.

Im Norden grenzt die Bebauung der Straße `Feuerberg` an. Direkt an den Geltungsbereich grenzt das Wohnhaus `Feuerberg` Nr. 21. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse und rückwärtige Nebengebäude auf.

Im Süden schließt die Güterglücker Straße (K 1233) an. Der Geltungsbereich verfügt über eine ausgebaute Grundstückszufahrt von der Güterglücker Straße. Zudem befinden sich im Süden eine Garage und kleinere Nebengebäude (Gartenhäuschen / Geräteschuppen). Ebenfalls im Süden des Geltungsbereiches bindet der Flutgraben, ein Gewässer II. Ordnung, an den Geltungsbereich an. Der Flutgraben wird vorwiegend von Erlen gesäumt.

Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Erschließungsstraße `Am Flutgraben` an. Die Straße ist ausgebaut (Betonsteinpflaster) und endet in einem Wendehammer. Die damit erschlossene Bebauung umfasst ausschließlich Wohnhäuser. Diese sind als Doppel- und Einzelhäuser errichtet und weisen maximal zwei Vollgeschosse auf.

Für die vorhandene, westlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße `Am Flutgraben` besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Das Baugebiet entspricht einem Reinen Wohngebiet.

5.2. Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet wird von Norden über die Straße `Am Flutgraben` verkehrstechnisch sowie versorgungstechnisch erschlossen. Die Straße `Am Flutgraben` verbindet das Plangebiet über die Straße `Feuerberg` mit der Bundesstraße B 184 (Magdeburger Straße) bzw. der Kreisstraße K 1233 (Güterglücker Straße).

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird über die Güterglücker Straße erschlossen.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.

Schmutzwasser:

Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.

In der Straße `Am Flutgraben` ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

weitere Medien:

Die Medien – Strom / Telefon – liegen im öffentlichen Straßenraum.

Der Geltungsbereich kann auf Antrag (Erschließungsvertrag) an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die einzelnen Grundstücke im weiteren Planungsumfeld im Verhältnis untereinander einer verträglichen Nutzung zuzuführen, wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet -WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der Abstufung der Störungsempfindlichkeiten der – insbesondere- nach Norden angrenzenden Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet `Am Feuerberg`; Mischgebiet Bebauung nördlich der Straße `Am Feuerberg`; Wohnbaufläche südlich `Am Feuerberg` bis Güterglücker Straße).

Aufgrund bestehender Vorbelastungen und dem nördlich befindlichen Gewerbegebiet (Emissionsort insbesondere Firma Allfein) wurde von Seiten der oberen Immissionsschutzbehörde dringend empfohlen, die Art der baulichen Nutzung als WA-Gebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen.

Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude.
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 (5) BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Anwendung von §4 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der westlich angrenzenden reinen Wohnbebauung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen, sondern gemäß § 19 Abs. 4 auch die Flächen von Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Größe der Grundfläche für das Allgemeine Wohngebiet - WA - wird von insgesamt 1.800 m² für die Errichtung der baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlagen bzw. Flächen sind zulässig. Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dient dem Einfügen in den angrenzenden Baubestand.

Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes sind **II Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine **Offene Bauweise**. Eine Bebauung ist als **Einzel- oder Doppelhaus** möglich. Doppelhäuser können nur gemeinsam in einheitlicher Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgarten (Bereiche mit Anbindung an den öffentlichen Verkehrsbereich) sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Ausgenommen im Vorgarten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen, insbesondere Mauern (ausgenommen als Stützpfeiler), Kunststoffgeflecht/Sichtschutzfolie in Stabmattenzäunen, Sichtschutzelemente aus Holz, Beton, Blech, Kunststoffglas und sonstigen Kunststoffen. Heckenpflanzungen bleiben von der Festsetzung unberührt.

7. Auswirkungen der Planung

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Auf der gesamten Fläche kommt es teilweise zu einer vollständigen Versiegelung. Es handelt sich um einen Planungsstandort, der von angrenzender Nutzung (Straße / Wohnbebauung) geprägt ist und gärtnerisch bzw. als private Schafweide genutzt wird.

Gemäß § 13a BauGB besteht kein planungsrechtliches Ausgleichserfordernis für die vorliegende planerische Situation.

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume im Bereich Flutgraben) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.
- Die Baufeldfreimachung des Grünlandes ist vom 1. August bis 28. Februar - außerhalb der Brutzeit - zu vollziehen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist vor Grünlandumbruch im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen störungsempfindlicher Arten bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützten Arten wildlebender Tiere liegen nicht vor.

7.2 Naturhaushalt

Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bewohner verbunden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Gewerbegebiet III `Am Feuerberg` ein Geflügelfleischverarbeitungsbetrieb im 3-Schicht-System. Der Anlagenbetrieb ist mit Lärm- und Geruchsemissionen verbunden. Anhand der Abstands- und Lageverhältnisse zum Plangebiet sowie einer gewissen Abschirmung - insbesondere des Werksverkehrs durch den Baukörper des Tiefkühlagers - kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionswert für das Allgemeine Wohngebiet mit 40 dB(A) nachts sicher eingehalten wird.

Mit Geruchseinwirkungen ist in 2 bis 3 % der Jahresstunden im Plangebiet zu rechnen. Der zulässige Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL-2008) in Höhe von 10% der Jahresstunden wird deutlich unterschritten (Stellungnahmen obere Immissionsschutzbehörde).

Der bisherige freie Fernblick der Bestandsbebauung entfällt mit Umsetzung der Planung. Dies stellt jedoch keinen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar. Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die Freihaltung der Aussicht im öffentlichen Baurecht schon deshalb keinen Schutzgegenstand darstellt, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belangs fehlt. Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Anknüpfungspunkt für das Rücksichtnahmegebot ist insoweit die Würdigung nachbarlicher Interessen nach § 31 Abs. 2 letzter Halbsatz BauGB. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach den §§ 34, 35 BauGB³.

Die Planung fügt sich in Höhe und Bauweise in den Bestand ein. Der Ausblick wird nicht verunstaltet.

Lediglich die Bauphase führt temporär zu Lärm- und Staubbelastungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überplant wird eine innerstädtische Grünfläche. Die nördlichen Teilflächen werden als Hausgarten genutzt. Die restlichen Grünflächen wurden privat mit Schafen beweidet. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht betroffen. Hinweise auf besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

Die Bestandsbebauungen befindet sich sporadisch in Nutzung. Sie ist potenziell als Lebensraum geeignet. Vor Abriss sind Begehungen erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Maßgabe des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Mit der Umsetzung der Planung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebietes einer Bebauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

³ VG Augsburg, Beschluss vom 31.08.2009, Az.: Au 4 S 09.1084

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB, dient der Schaffung von Wohnbauland. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Das Plangebiet ist höhenmäßig bereits an die Güterglücker Straße (befestigte Zufahrt) angebunden. Die Höhenlage der Erschließungsstraße `Am Flutgraben` ist tiefer als die des Plangebietes. Hier wird eine Höhenangleichung (Bodenabtrag) erforderlich.

Schutzgut Wasser

Die zusätzliche Neuversiegelung führt zur Reduzierung der Oberflächenversickerung. Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes - Niederschlagswasser - der Stadt Zerbst/Anhalt zu entsorgen. Gewässerbenutzungen (z.B. Versickerungen) sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aus der innerstädtischen Bebauung nicht abzuleiten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Die Planung fügt sich in die Umgebung ein.

Mit der Bebauung der bisherigen Außenbereichsfläche im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile und keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

7.3 Baumschutzsatzung

Auf der Grundlage der §§ 1, 11 und 45 Abs. 2 Nr.1 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 15. Mai 2014 (GVBl. LSA S. 288) und des § 29 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit § 15, Abs. 1 und 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 26.11.2014 die Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) - ausgenommen Hybridpappel, Obst- und Walnussbäume auf Privatgrundstücken sowie Nadelbäume - unter Schutz gestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine durch Baumschutzsatzung geschützten Laubbäume.

8. Hinweise zur Umsetzung / Erschließung

8.1 Boden / Altlasten

Im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist für das Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche registriert. Schädliche Bodenveränderung sind dem Landkreis entsprechend Stellungnahme zum Planentwurf nicht bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen (ggf. auch abzurechnen), dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist.

Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in durchwurzelbare Bodenschichten oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind dieser der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen.

8.2 Kampfmittel

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstücks nach § 13 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.V.m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen.

Zu einem Kampfmittelprüfverfahren sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Flurkarte (2-fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Grenzen des Flurstückes ersichtlich sind,
- Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt,
- Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt (Bauzeit vor/nach 1945),
- Kenntnisse über bereits zurückgebaute Altbebauung,
- bei Leitungsauswechslung Zeitpunkt der Erstverlegung der Leitung,
- Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort.

Die Bearbeitungsdauer des Antrages beträgt ca. 16 Wochen.

8.3 Flutgraben / Hochwasser-Risikogebiet

Die Flächen am Flutgraben werden dem Hochwasser-Risikogebiet (HQ200 / 200-jährliches Ereignis) zugeordnet.

Abbildung 3: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt „Hochwassergefahrenkarte“ - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen – eingefügt B-Plan-Geltungsbereich
(Quelle: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>)



Die Hochwassergefahrenkarte gibt Auskunft über die vom Hochwasser betroffenen Flächen.

Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kommt dem Grundsatz der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG besondere Bedeutung zu. Es handelt sich hierbei um eine den Bauherrn und seinen Planer treffende öffentlich-rechtliche Pflicht.

Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat diesbezüglich eine Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge - herausgegeben.

Die Bauwilligen haben diesbezüglich geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Demnach beginnt die Bauvorsorge bereits in der Planungsphase. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss, die Ausbildung einer Schwarzen oder Weißen Wanne oder die Wahl einer Erdgeschosshöhe auf höherem Niveau kann bereits erhebliche Schäden ausschließen.

8.4 Flutgraben / Gewässerrandstreifen

Der Flutgraben stellt ein Gewässer zweiter Ordnung dar. Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind zu Gewässern zweiter Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten. Dabei umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

8.5 Hydrogeologie

Im südlichen Teil des Plangebietes ist das Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen weniger als 2 m unter Gelände nicht auszuschließen. Details zur hydrogeologischen Situation und zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollen im Rahmen der Baugrunduntersuchung geklärt werden.

8.6 Kreisstraße K 1233

Der Geltungsbereich berührt die Kreisstraße K 1233.

Planungsunterlagen bezüglich der eventuellen Änderung der bestehenden Zufahrt sind dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Amt 68 (Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement) spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der Kreisstraße K 1233 oder Querung der Straße kommen, ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis eine Vereinbarung zum Rahmenvertrag abzuschließen.

8.7 gesetzliche Meldepflicht

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder vom ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

8.8 Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Als mögliche Löschwasserentnahmestelle steht ein Unterflurhydrant in der Güterglücker Straße / Ecke Eckernkamp mit einer Ergiebigkeit von 1.165 l/min zur Verfügung.

8.9 Grenzeinrichtungen

Im Plangebiet befinden Grenzeinrichtungen (Grenzmarken). Wer unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, handelt ordnungswidrig (§ 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)).

Insofern hat der Träger der Baumaßnahme ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung oder Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

8.10 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Die Grundstücke im nordöstlichen Bereich der Straße „Am Flutgraben“ können durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der TW-Versorgung angebunden werden. In der Güterglücker Straße kann ebenfalls durch separaten Hausanschluss an das öffentliche TW-Netz angebunden werden.

Die entsprechenden Anträge zur Trinkwasserversorgung sind durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

8.11 Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Stromversorgung Zerbst angeschlossen und kann erweitert werden.

8.12 Gasversorgung

Der Planbereich verfügt derzeit noch nicht über Erdgasleitungen. Im Straßenraum „Am Flutgraben“ befinden sich Erdgas-Niederdruck-Versorgungsleitungen und Erdgas-Hausanschlussleitungen. Auskunft über Möglichkeit und Kosten für den Anschluss weiterer Objekte erteilt der Versorgungsträger – Erdgas Mittelsachsen, Energieberater Herr Höflich.

8.13 Schmutzwasserentsorgung

Für die geplante Wohnbebauung entlang der Straße „Am Flutgraben“ kann die Schmutzwasserversorgung sichergestellt werden.

Im Straßengrundstück „Am Flutgraben“ befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 PVC. Die angrenzend geplanten Grundstücke können über Hausanschlüsse entsorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Schmutzwasserentsorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer beim Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming separat zu stellen.

Für das Grundstück mit Zufahrt von der Güterglücker Straße kann zurzeit keine zentrale Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt werden. Bis zur zentralen Erschließung der Güterglücker Straße ist die Entsorgung dezentral über eine abflusslose Sammelgrube sicherzustellen.

8.14 Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Wird Niederschlagswasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

8.15 Hinweis zu Grundwasserabsenkungen

Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, sind diese gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

8.16 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserspeicher stellen zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dar.