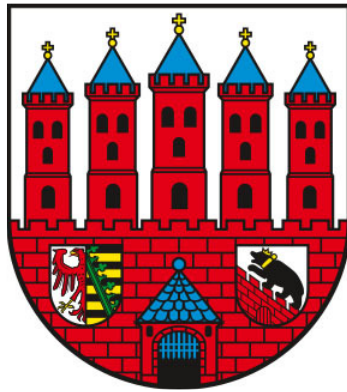


Stadt Zerbst/Anhalt



**Begründung zur Satzung
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 07/2024
"Einfamilienhaus mit Pferdehaltung
Eichholzer Weg"
im OT Eichholz**

Planstand 02/2026

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gemäß § 12 BauGB**



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0. Allgemeines
 - 1.1. Planungserfordernis
 - 1.2. Planungsvoraussetzung
 - 1.3. Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.5. Städtebauliche Bedingungen
 - 1.6. Inhalt und Ziel der Planung
 - 1.7. Rechtliche Grundlagen
- 2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3. Grünflächen
- 3.0. Erschließung
 - 3.1. Verkehrserschließung
 - 3.2. Stadttechnische Erschließung
- 4.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1. Kosten für die Gemeinde
 - 4.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen
 - 4.3. Auswirkung auf öffentliche Belange
 - 4.4. Auswirkung auf private Belange
5. Umweltverträglichkeit
6. Denkmalschutz
7. Altlasten/Bodenschutz
8. Abfallrecht
9. Brand- und Katastrophenschutz
10. Vermessung und Geoinformation
11. Ingenieurgeologie
12. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen / Naturschutz
13. Sonstiges und nachrichtliche Übernahmen
14. Verfahrensvermerke



1.0. Allgemeines

1.1. Planungserfordernis

Der Investor beabsichtigt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Dorfgebietsfläche im nördlichen Grundstücksteil. Dieser Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan (F-Plan) von Leps als Dorf- und Weidengebiet ausgewiesen. Für die vorgesehene Nutzung als Grünland bzw. Weidegrund für die Pferdehaltung ist eine planungsrechtliche Umwidmung nicht erforderlich. Ackerland kann in Grünland (hier genutzt als Pferdeweide) umgewandelt werden, ohne dass die Fläche ihren Status als landwirtschaftliche Nutzfläche verliert. Die geplante Nutzung bleibt im Einklang mit der festgesetzten Nutzung im F-Plan.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 11.233 m². Dabei der Grundstücksbereich als Außenbereich. Die Fläche kann nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden.

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

Der Investor ist Eigentümer des Grundstückes Flur 7, Flurstück 81, Gemarkung Leps.

Die Fläche befindet sich im Anschluss einer Bebauung am Rand der Ortslage Eichholz. Das Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ebenfalls bebaut. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leps als Dorfgebiet ausgewiesen.

1.2. Planungsvoraussetzung

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist wird angewendet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

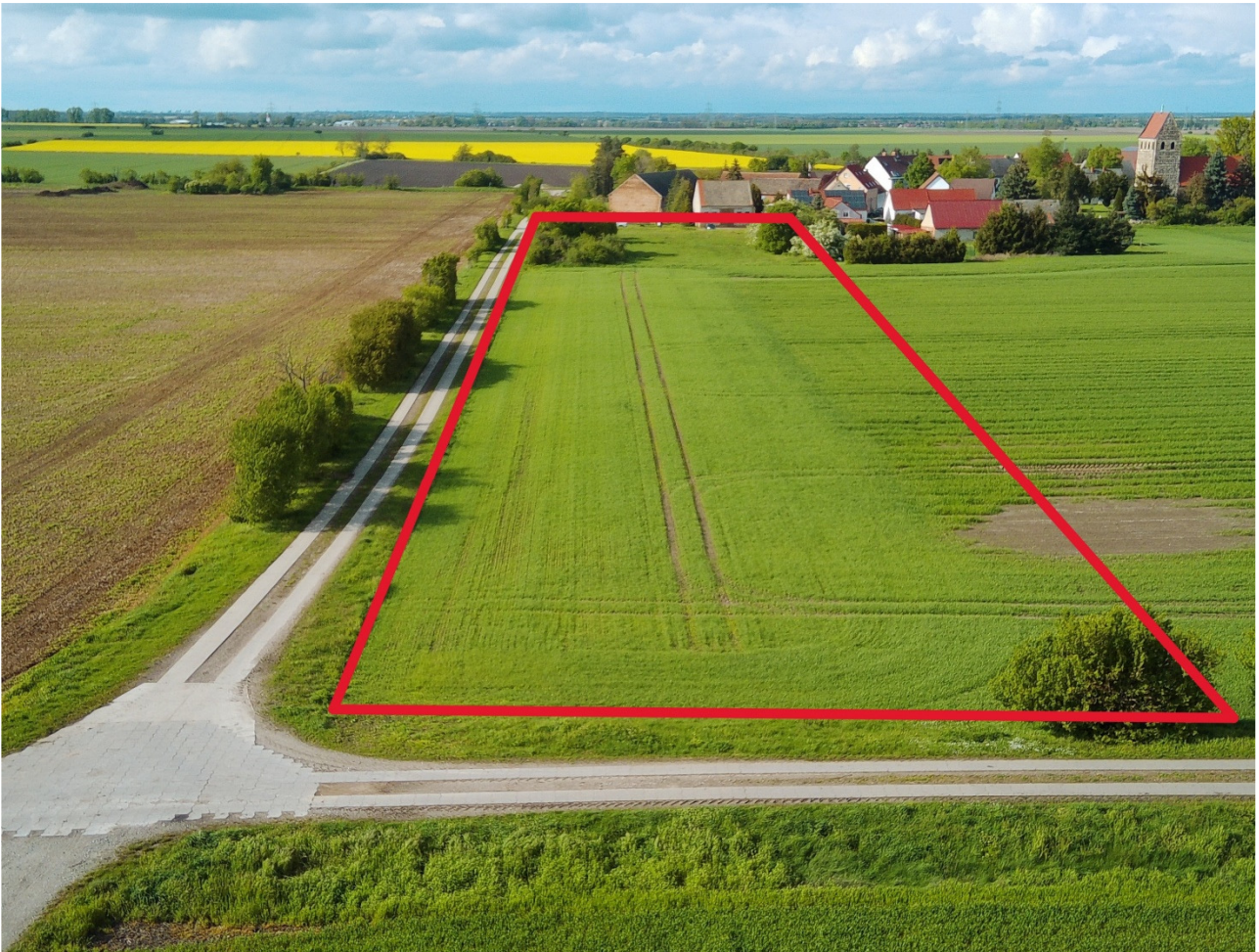
Flurneuordnungsverfahren nach LwAnpG und FlubG sind nicht erforderlich.

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

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer gesamten Größe von 11.233 m² befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Eichholz. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leps OT von Zerbst/Anhalt als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 81, Flur 7 in der Gemarkung Leps.



Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch einen Landwirtschaftsweg, Flurstück 91



- im Westen durch einen Landwirtschaftsweg, Flurstück 104
- im Norden durch die öffentliche Straße „Eichholzer Weg“, Flurstück 103
- im Osten durch die Bebauung Eichholzer Weg 28, Flurstücke 80 und 78/3

Der Bebauungsplan Nr. 07/2024 ist entsprechend der Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im nördlichen Teil als Dorfgebiet ausgewiesen; im südlichen Teil als Landwirtschaftsfläche. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 soll für eine Fläche von ca. 1,124 ha, die an ein Dorfgebiet angrenzt, eine Teilfläche von ca. 2.400 m² als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und die Restfläche als Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) Zweckbestimmung: erhaltenswerter Biotop; und Grünfläche/Pferdehaltung/Pferdekoppel (§9 Abs.1 Nr.18a BauGB) Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2024 findet der § 12 Abs.1 BauGB Anwendung.

1.5. Städtebauliche Bedingungen

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt. Zu Zerbst gehören 26 Ortschaften, 56 Ortsteile mit 35 kleineren Ansiedlungen. Die Stadt Zerbst/Anhalt hat eine Fläche von 467,77 km² und ca. 22.000 Einwohner. Die Kernstadt Zerbst liegt etwa 13 km nördlich der mittleren Elbe, zwischen den Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Wittenberg.

Durch das Zerbster Stadtgebiet verlaufen die Bahnstrecke Magdeburg–Dessau/Roßlau–Leipzig und die Bundesstraßen 184 (Leipzig–Magdeburg) und 187a (Köthen–Zerbst).

Die Verkehrsanbindung des Ortteiles Eichholz erfolgt durch die Bundesstraße 187a über den Ortsteil Bias folgend durch die Kreisstraßen 1258 und K1257 an die Kernstadt Zerbst/Anhalt.



Die Ortschaft Leps umfasst die Ortsteile Leps, Kermen und Eichholz.
Gesamteinwohnerzahl beträgt 271 Einwohner, davon in den Ortsteilen Leps 116,
Kermen 48 und Eichholz 107 Einwohner (Stichtag 31. Dezember 2015)

Fläche: 21,9 Quadratkilometer

Sehenswürdigkeiten:

- Dorfkirche in Eichholz
- Dorfkirche in Kermen mit einem Kanzelaltar von zirka 1711, der zum Typ des barocken lutherischen Retabelkanzelaltar gehört

In der Altstadt der Kernstadt Zerbst/Anhalt sind mehrere historische Kirchenbauten, das ehemalige Zisterzienser-Nonnenkloster, das Francisceum (ehemaliges Franziskanerkloster von 1246), die sandsteinerner Rolandstatue von 1446, die Stadtmauer mit mehreren Türmen und Toren in unterschiedlichen Erhaltungszuständen sowie einzelne Fachwerkhäuser erhalten, die aber kein zusammenhängendes Ensemble mehr bilden. Ansonsten besteht die Bebauung überwiegend aus Gebäuden, die seit den 1950er Jahren errichtet worden sind. Vom Schlossareal sind nach dem Brand und der Sprengung und Westflügel des Schlosses in den Jahren 1945 und 1947 noch der Ostflügel, die Wache, die restaurierten Kavaliershäuser mit aufwändigen barocken Verzierungen und die Ruine des Marstalls erhalten. In der Stadt Zerbst/Anhalt sind diverse mittelständische Unternehmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistungsgewerbe ansässig.

1.6. Inhalt und Ziel der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung für die Entwicklung einer Dorfgebietsfläche zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und einer rückwertigen Grundstücksfläche als Grünfläche / Pferdehaltung / Pferdekoppel durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung geschaffen werden.

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

Das Grundstück im Plangebiet ist nicht bebaut. Geologische Besonderheiten und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten und Altbergbau sind nicht bekannt.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind erforderlich.
(§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



1.7. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die umliegende Bebauung des Eichholzer Weges ist als Dorfgebiet einzuordnen. Für das Plangebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 9

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes



- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen sollen folgende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen, die im Dörflichen Wohngebiet aufgeführt sind, erfolgen.

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes haben beträchtlichen Besucherverkehr, der der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen würde.
- Sonstige Gewerbebetriebe würden der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden der angestrebten Nutzung entgegenstehen.
- Gartenbaubetriebe würden der angestrebten Nutzung entgegenstehen.
- Tankstellen haben beträchtlichen Kundenverkehr, der der angestrebten Nutzung in dem Planbereich entgegenstehen würde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Hierbei handelt es sich um:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 entsprechend eines Dörflichen Wohngebietes festgesetzt. Das entspricht dem Wert der umgebenden vorhandenen Bebauungsdichte.

Weiterhin wird die Geschossigkeit wie folgt festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse orientiert sich am Gebäudebestand der Bebauung des Eichholzer Weges sowie an der angestrebten Nutzung. Als Höchstmaß wird ein Vollgeschoss festgesetzt.



2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Da das Plangebiet sich in seine bebaute Umgebung einfügen soll, werden Baugrenzen als ausreichend angesehen. Strengere Regelungen, etwa die Festsetzung von Baulinien, sollen nicht getroffen werden. Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken ergeben sich nach § 6 Abstandsflächen, Abstände der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.3. Grünflächen

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Es befinden sich auf dem Plangebiet wertvolle Biotoptypen Strauchhecke und Baumstrauchhecke. Der rückwertige Teil Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche soll zukünftig als Grünfläche / Pferdehaltung / Pferdekoppel genutzt werden. Die ausgewiesene Grünfläche dient auch zur Ableitung von Niederschlagswasser.

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

3.0. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die vorhandene öffentliche Straße „Eichholzer Weg“ verkehrsmäßig erschlossen. Weiterhin sind zwei untergeordnete Grundstückszufahrtsbereiche am befestigten Landwirtschaftsweg Flurstück 104 festgesetzt. Dazu sind keine Veränderungen an den Straßen und Wege notwendig. Die Grundstückszufahrt ist im Bereich des zulässigen Einfahrtbereiches entsprechend des Planzeichens im Plangebiet zulässig.

Die innere Erschließung ist Bestandteil der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.



3.2. Stadttechnische Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Eichholzer Weg in ausreichender Dimension vorhanden oder können errichtet werden.

Wasserversorgung durch: Heidewasser GmbH Magdeburg
An der Steinkuhle 2
39004 Magdeburg

Nachrichtliche Übernahme: In der Eichholzer Straße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 90 PE-HD. Die Trinkwasserversorgung kann durch eine überlange Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Abwasser durch: Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming
Weizenberge 58
39261 Zerbst/Anhalt

Nachrichtliche Übernahme: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200. An diesen Schmutzwasserkanal kann das Grundstück angeschlossen werden.

Niederschlagswasser: Unbelastetes Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück (Plangebiet) zur Nutzung gebracht. Zur Versickerung in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim FB Umwelt- und Klimaschutz der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Objektplanung beantragt.

Abfallentsorgung: Es wird auf den Anschlusszwang auf die öffentliche Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweiligen gültigen Fassung verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) Abfallgesetz Sachsen-Anhalt AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld zuständig

Strom / Netzbetreiber durch: Avacon Netz GmbH
Bahnhofstraße 13
39307 Genthin
Anschluss an das öffentliche Netz



Löschwasser
Grundschatz durch: Stadtverwaltung Zerbst
Rathaus
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt
Grundschatz 800 l/min über 2 Stunden

Objektschutz: nicht erforderlich

Telekommunikation durch: Deutsche Telekom Technik GmbH
Listemannstraße 6
39104 Magdeburg

4.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Kosten für die Gemeinde

Es ist vorgesehen, dass Planung, Erschließung und sonstige mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehende Leistungen durch den Vorhabenträger erbracht werden.

4.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen

Keine.
Ein öffentliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45-84 BauGB ist nicht erforderlich.

4.3. Auswirkung auf öffentliche Belange

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden bzw. werden dem Erschließungs- und Bebauungskonzept angepasst werden.

4.4. Auswirkung auf private Belange

Das entstehende Planungsrecht bietet dem Vorhabenträger die Möglichkeit die geplanten privatwirtschaftlichen Investitionen zu realisieren.



5. Umweltverträglichkeit

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30, 32, 33 des Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Umwelt gem. §§ 2 ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten und einzuhalten. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) ((in seiner Neufassung durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts)) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) und Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Nachrichtliche Übernahme: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen

6. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale – Fundstellen: Ur- und Frühgeschichte, Mittelalter, Neuzeit. Weitere archäologische Kulturdenkmäler befinden sich im unmittelbaren Umfeld – Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit, Mittelalter, Neuzeit. Auf Grund der topographischen Situation, der naturräumlichen und analogen Gegebenheiten vergleichbaren Siedlungsregionen ergeben sich begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden. Dieser Sachverhalt wird bei den nachfolgenden Planungen (Objektplanung/Baugenehmigungsverfahren) und Bauausführung berücksichtigt. Ein Antrag auf denkmalpflegerische Genehmigung an die untere Denkmalschutzbehörde wird zeitnah gestellt und wird den weiteren Planungen vorgeschaltet.

Die bauausführenden Unternehmen werden vor Baubeginn vom Investor auf die Einhaltung ihrer gesetzlichen Melde – und Sicherheitsfrist gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG LSA vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt, gem. § 14 Abs.9 DSchG LSA, zu ermöglichen.



7. Altlasten/Bodenschutz

Für das Plangebiet sind im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen registriert.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. 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. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

Auf die Regelungen Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG).

Der (Wieder-) Einbau und die Verwertung von Bodenmaterial sowie mineralischen Abfällen bzw. Ersatz- baustoffen wird seit dem Inkrafttreten der sog. Mantelverordnung am 01.08.2023 durch die neue Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie durch die Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbau- stoffV) geregelt. Die BBodSchV regelt dabei insbesondere das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie unter- oder außerhalb einer durchwurzelbaren Boden- schicht. Die ErsatzbaustoffV regelt dagegen hauptsächlich die Verwendung von Materialien in technischen Bauwerken.

Auf das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAGLSA) wird verwiesen.

8. Abfallrecht

Zur Planung und Ausführung der beabsichtigten Baumaßnahmen wird auf folgende Gesetze und Verordnungen verwiesen:

Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG; hier § 7 Verwertung und § 15 Beseitigung

Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)

Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfEV)

9. Brand- und Katastrophenschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz beträgt 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden. Der Grundschatz im Bereich Eichholzer Weg wird über einen Löschwasserbrunnen mit einer Kapazität von mehr als 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden in der Ortsmitte vor dem Grundstück Eichholzer Weg 39 vorgehalten.

Die Entfernung zu dem Löschwasserbrunnen beträgt ca. 275 m.

Der Nachweis der Feuerzufahrt und der der erforderlichen Stellflächen ist Bestandteil der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmittel konnten anhand der Unterlagen nicht gewonnen werden.



Vor Erd- und Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bei Funden ist die Leitstelle des Landkreises zu informieren.

10. Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Gemäß den Regelungen nach §5 und §22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntgabe vom 15.09.2004 dürfen Grenzmarken nicht eingebracht, verändert oder beseitigt werden. Der Vorhabenträger zeichnet für den Schutz der Grenzeinrichtungen und belehrt die am Bau Beteiligten.

11. Ingenieurgeologie

Im Zuge der Objektplanung wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt die Rückschlüsse auf die Gründungsverhältnisse der geplanten Bebauung und die Versickerungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich Eintrages des Niederschlagwassers zulässt.

12. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen / Naturschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich vollständig in Bereichen der Biosphärenreservate BR_0001LSA Mittlere Elbe und BR_0004LSA Mittelelbe, außerdem vollständig in Bereichen der Landschaftsschutzgebiete LSG102AZE Mittlere Elbe-Steckby und LSG0051AZE Mittlere Elbe. Vom Vorhabenträger wurde parallel zu diesem Bauleitverfahren ein Antrag auf Herauslösung aus den Landschaftsschutzgebieten gestellt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen entsprechend Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 in der Anlage.

Die Neugestaltung der Freiflächen ist der zeitlichen Abfolge an die Baumaßnahmen anzuschließen und in der folgenden Pflanzzeit zu realisieren.

Die Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen werden vom Investor zugesichert. Schäden und Ausfälle werden zur Erhaltung der Artenvielfalt durch Neupflanzungen ersetzt.

13. Sonstiges und nachrichtliche Übernahmen

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt ist durch Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

