

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 47 „Wohnbaustandort Fohlenweide“



Vorentwurf
März 2026



Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Planungsanlass und Zielstellung
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1. Verfahrensgrundsätze
 - 3.2. Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3. Regionalplanung
 - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Verfahren
5. Örtliche Ausgangssituation
 - 5.1. Bebauung und Nutzung
 - 5.2. Erschließung
6. Planinhalt
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1. Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 7.2. Eingriffsregelung
8. Hinweise zur Umsetzung/Erschließung
 - 8.1. Immissionsschutz
 - 8.2. Abfallrecht
 - 8.3. Boden/Altlasten
 - 8.4. Kampfmittel
 - 8.5. Wasserrecht/Nuthe
 - 8.6. Hydrologie
 - 8.7. Geologie
 - 8.8. Denkmalschutz
 - 8.9. Löschwasser
 - 8.10. Grenzeinrichtungen
 - 8.11. Trinkwasserversorgung
 - 8.12. Strom-/Gas-/Fernwärmeversorgung
 - 8.13. Schmutzwasserentsorgung
 - 8.14. Niederschlagswasser
 - 8.15. Hinweis zu Grundwasserabsenkung
 - 8.16. Dachflächenwasser
 - 8.17. Telekommunikation
9. Verfahrensvermerke
10. Anlage



1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die untenstehenden Flurstücke in der Gemarkung Zerst.

Flur 5: Flurstücke 18/2; 18/3; 18/5; 18/17; 18/21; 18/22; 18/23; 18/24; 19; 20; 21; 22; 23; 24;
25; 26; 27; 28; 29; 30; 152; 153; 154; 155; 156; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 163;
164/2; 164/4; 164/5; 164/6; 164/8; 164/9; 164/10; 164/11; 164/12; 164/13; 164/14;
164/15; 165/1; 165/3; 165/4; 165/5; 349; 350; 351; 361/2; 361/3; 361/4; 540/166; 710;
712; 729; 730; 731; 732; 733; 760; 761; 848; 849; 850; 863; 846; 865

Umgrenzt wird der Getlungsbereich

- im Osten durch landw. Flächen
- im Norden durch landw. Flächen und den Biergraben
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Straße „Große Wiese“
- im Süden durch die Marcellstraße

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von ca. 110.000m².





2. Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Fohlenweide“ aktiv zu steuern und einen zukunftsfähigen städtischen Wohnbaustandort zu etablieren.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung östlich der Straße Große Wiese an und wird nach Süden durch die Marcellstraße und die Wohnbaufläche „Weizenberge“ begrenzt.

Durch diese Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes werden vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt und sinnvoll ergänzt. Die Planung vermeidet eine isolierte Außenentwicklung („Zersiedelung“) und setzt stattdessen auf eine kompakte, flächenschonende Fortführung der Siedlungsstruktur. Durch die harmonische Einbindung in das vorhandene Ortsbild wird eine städtebauliche Einheit geschaffen, die den Übergang zwischen gewachsener Struktur und neuem Wohnraum fließend gestaltet.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet dient die Ausweisung dieses Standortes der bedarfsgerechten Abdeckung des aktuellen und dem, in der Wohnflächenbedarfsanalyse aus dem Jahr 2023 prognostizierten, Bedarfes an neuer Wohnbaufläche.

Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung von qualitativem Wohnraum, der modernen energetischen Standards, funktionalen Grundrissen und einer hohen Aufenthaltsqualität im privaten sowie öffentlichen Raum gerecht wird.

Durch eine differenzierte Festsetzung von Baugebieten und Haustypen wird sichergestellt, dass unterschiedliche Nutzergruppen – von jungen Familien bis hin zu Senioren – adäquate Wohnangebote finden. Damit leistet die Stadt einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Stabilität und zur Stärkung des Wohnstandortes Zerbst/Anhalt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§1 Abs. 5 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 Vorhaben unmittelbar an einen bestehenden Wohnbaustandort anschließt, der bedarfsgerechten Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dient und die Erschließung größtenteils über die vorhandene Infrastruktur erfolgen kann, werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes erfüllt.

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.

3.4. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

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 Pulspforde und Bonitz zum 01. April 2002).

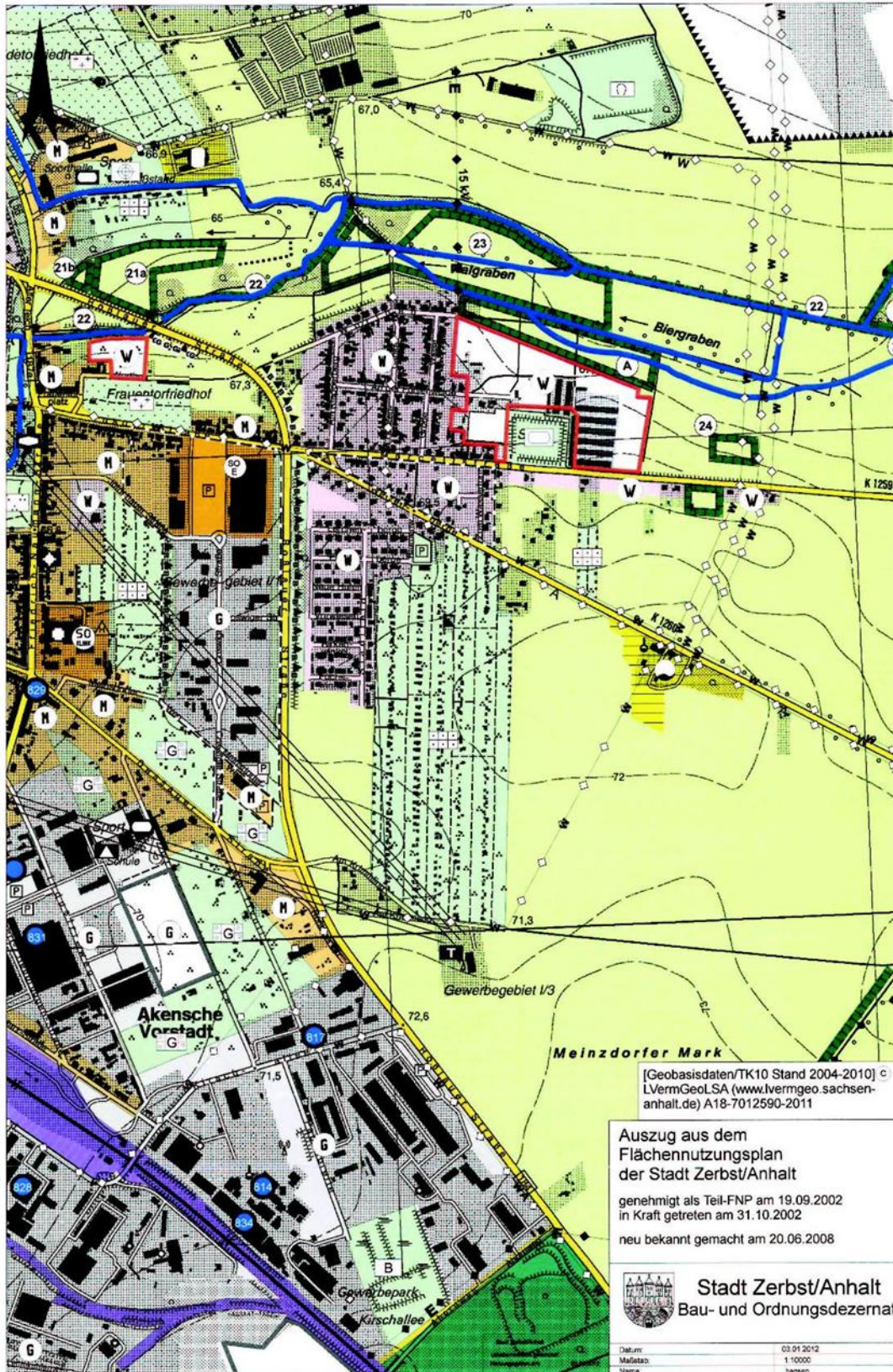
Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

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 Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (BV/0572/2022).

Gemäß § 2a BauGB besteht Bebauungsplan aus einem Teil A – Planzeichnung und einem Teil B – Begründung mit Umweltbericht.

Aufgrund der Größe des Plangebietes unterliegt das Vorhaben gemäß Punkt 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer allgemeine Vorprüfungspflicht nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Die Fläche untergliedert sich in ihrer Nutzung in bereits vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße „Große Wiese“ und der „Marcellstraße“, einen Lager- und Sportplatz, Kleingartenanlagen und Brach- bzw. Grünlandflächen.

Nahezu die Hälfte der Gesamtfläche ist damit bereits anthropogen überprägt. Die Eingriffsintensität ist hier relativ gering. Den restlichen Teil der Fläche nehmen derzeit Brach- und Grünlandflächen, ein Graben mit feuchtbrache ähnlicher Böschungsvegetation sowie Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs ein.

Als ökologisch wertvoll und schützenswert werden die Grabenparzelle und die im nördlichen Teil der Fläche befindlichen Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen eingestuft. Sie sollten von einer Bebauung ausgenommen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von ca. 55 Wohnbauplätzen geschaffen, welche als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Die Umsetzung der Planung soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden und dient der bedarfsgerechten und nachfrageorientierten Entwicklung des Gebietes. Im ersten Bauabschnitt soll die straßenseitige Bebauung entlang der Marcellstraße und die Planstraße C mit angrenzender Bebauung umgesetzt werden. Die Planstraßen A, B und E mit angrenzender Bebauung sind Maßnahmen des zweiten Bauabschnittes. Die Entwicklung des KITA-Standortes und der Planstraße D hängt zum einen von der Auslastung des Wohnquartieres und zum anderen von der Entwicklung der übrigen KITA-Standorte im Stadtgebiet ab.

Der Bereich nördlich der Grundstücke Marcellstraße 33, 35, 37, 39, 41, und 43 und südlich der Straße „An der Fohlenweide“ 28 und 30 bietet ausreichend Fläche für einen potentiellen KITA-Standort.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die zweigeschossige Wohnbebauung „Worthen“ 37, 39, 41, den „Biergraben“ und die „Bonner Nuthe“ mit angrenzenden ausgedehnten Grünlandflächen und Gehölzstruktur begrenzt, welche sich auch östlich des Geltungsbereiches befinden. Südlich grenzen direkt die bebauten Grundstücke „Marcellstraße“ 16A, 16B, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 36, 38 und 40 an. Diese weisen bis zu 2 Vollgeschosse und eine Wohnnutzung auf. Entlang der Marcellstraße überwiegt zweigeschossige Bebauung mit Wohnnutzung. Den westlichen Geltungsbereich begrenzen die bebauten Grundstücke „Marcellstraße“ 23 und „Große Wiese“ 1, 3, 5, 7, 9, „An der Fohlenweide“ 18, 21 und „Große Wiese“ 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 und 27. Auch in diesem Bereich herrscht überwiegende Zweigeschossigkeit und Wohnnutzung vor.



5.2. Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Marcellstraße“, im Westen durch die Straßen „Große Wiese“ und „An der Fohlenweide“ und im Norden durch die Straße „Worthen“ verkehrstechnisch sowie versorgungstechnisch erschlossen. Die Straße „Marcellstraße“ verbindet das Plangebiet westlich über die Bundesstraße 184, der „Lusoer Straße“ und den „Frauentorplatz“ mit der Innenstadt und der Straße „Alter Teich“ und „Lusoer Straße“ mit der Bundesstraße 184. Westlich verbindet die Straße „Marcellstraße“ und außerorts die Kreisstraße 1259 das Plangebiet mit der Ortschaft Luso OT Bone.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die als Anliegerstraßen ausgebauten Straßen „An der Fohlenweide“ und „Worthen“ sowie durch die neu zu bauenden Planstraßen A, B, C, D und E.

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.

Niederschlagswasser:

Die Entwässerung hat ordnungsgemäß zu erfolgen und ist von allen versiegelten Flächen nachzuweisen. Wird das Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet, bedarf es gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Wasserrechtlicher Erlaubnis ist beim Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, vor Baubeginn einzureichen.

weitere Medien:

Die Medien – Strom / Telefon / Gas / Breitband (100Mbit/s– 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 Planungsumfeld im Verhältnis untereinander einer verträglichen Nutzung zuzuführen, wird als Art der baulichen Nutzung– WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der vorherrschenden Nutzungsstruktur.

Unmittelbar östlich angrenzend an den potentiellen KITA-Standort ist ein Spielplatz und eine Grünfläche geplant, über welche auf Wegen mit wasserdurchlässiger Decke eine Verbindung zwischen „Marcellstraße“ und „An der Fohlenweide“ möglich ist. Eine solche Verbindung wiederholt sich weiter östlich nochmals.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl definiert. Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

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 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. 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 Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet gilt sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise. Doppelhäuser sind zulässig. Durch die Baulinie wird sichergestellt, dass die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB gewahrt bleibt. Des Weiteren wird eine Firstrichtung, jedoch keine Dachform festgesetzt. 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.



7. Auswirkungen der Planung

7.1. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Punkt 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für das geplante Vorhaben eine allgemeine Vorprüfungspflicht nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG.

7.2. Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet. Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Umweltbericht kompensiert.

- Umweltbericht

8. Hinweise zur Umsetzung/Erschließung

8.1. Immissionsschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Gesetze, Verordnungen und Normen zu beachten:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002
DIN 4109-1, 01/2018
DIN 18005-1 Teil 1-2

8.2. Abfallrecht

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar
- *Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: <http://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>.*

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g.



Leitfaden im Hinblick auf Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

- Nach § 8 der GewAbfV – (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) – sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und Ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- *Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.*
- *Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für dies, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.*
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige – und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die Abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 31 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

8.3. Boden/Altlasten

- *Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld beachten*

8.4. Kampfmittel

- *Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz beachten*

8.5. Wasserrecht/Nuthe

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt der „Biergraben“ und mit der „Boner Nuthe“ ein Gewässer 1. Ordnung. Gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wurde ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.



8.6. Hydrologie

Infolge der Lage im Niederungsgebiet der Nuthe ergibt sich ein Grundwasserflurabstand. Der mittlere Grundwasserstand beträgt ca. 66,20 m HN, d.h. ca. 2,00 m unter Gelände. Hauptgrundwasserleiter sind die pleistozänen Sande. Der Grundwasserstrom ergibt sich nach Norden zur Nuthe. Der Grundwasserspiegel wird direkt von der Wasserführung der umliegenden Vorfluter beeinflusst. Nächster Vorfluter ist die Boner Nuthe. Das Areal gehört zum unmittelbaren Stromgebiet der Elbe.¹

¹ vgl. Gutachten zu den Baugrund- und Grünungsverhältnissen
Erschließung B-Plan Nr. 7a „Fohlenweide“ an der Marcellstraße in Zerbst.

8.7. Geologie

Regionalgeologisch gehört das Untersuchungsgebiet zur Flechtingen – Roßlauer – Scholle. Der Standort befindet sich auf einer pleistozänen Hochfläche (saaleglaziale Endmoräne), im Übergangsbereich zum Niederungsgebiet der Nuthe.

Unterhalb größermächtiger quartärer Lockergesteinsbildungen (holozäne Abschwemmprodukte und pleistozäne Schmelzwassersande sowie Geschiebemergel) folgen tertiäre Schichten (Rupelton).

Im Vorfeld der Errichtung von Neubauten wird empfohlen eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

8.8. Denkmalschutz und gesetzliche Meldepflicht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit, Mittelalter, darunter eine mittelalterliche Ortswüstung; Brandbestattungen: Bronzezeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit).

Bei jeglicher/-m Baumaßnahme/Bodeneingriff hat ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zu erfolgen. Jegliche/-r Baumaßnahme/Bodeneingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

Das fachgerechte und repräsentative Dokumentationsverfahren ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) durchzuführen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 5 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Als Ansprechpartnerin für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung (Tel.: 0345/5247-496; Fax: 0345/5247-460; E-Mail: dpaddenberg@lda.stk.sachsen-anhalt.de)

8.9. Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2



Stunden vorzuhalten. Als mögliche Löschwasserentnahmestelle stehen z w e i Unterflurhydranten in der Straße „Marcellstraße“ (gegenüber Nr. 26), Ergiebigkeit 900 l/min und in der Straße „Fohlenweide“ (gegenüber Nr. 25), Ergiebigkeit 900 l/min mit einer Ergiebigkeit von 1.800 l/min zur Verfügung.

8.10. 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.

Zum Schutz von Vermessungsmarken kann eine Fläche in Anspruch genommen werden, die nicht überbaut, abgetragen oder sonst verändert werden darf (Schutzfläche).

Wer Grenzmarken unbefugt beseitigt, verändert, einbringt, überbaut handelt ordnungswidrig (vgl. § 22 VermGeoG LSA).

8.11. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Neu zu bebauenden Grundstücke können durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der TW-Versorgung angebunden werden. Diese sind bei der Heidewasser GmbH zu beantragen.

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

8.12. Strom-/Gasversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Strom- und Gasversorgung Zerbst angeschlossen und kann erweitert werden. Leitungsauskünfte sind bei den Stadtwerken Zerbst zu erfragen. Der Neuanschluss von Grundstücken bedarf entsprechend zu beantragende Schachtscheine.

8.13. Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming (AWZ). Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Neu zu bebauenden Grundstücke können durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der Abwasserentsorgung angebunden werden. Diese sind beim AWZ GmbH zu beantragen.

8.14. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. 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 Grundwasserabsenkung

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

Gem. §79b Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen. Diese Anlagen stellen zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dar.

8.17. Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden.

Eine Veränderung der Lage von Telekommunikationsanlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen.

Ein Neuanschluss von Grundstücken ist rechtzeitig durch die Eigentümer zu beantragen.



6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom **XX.XX.20XX** zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom **XX.XX.20XX**.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

7. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 "Klosterhöfe", bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom **XXX 2026** einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.20XX** bis **XX.XX.20XX** während folgender Zeiten
Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am **XX.XX.20XX** im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am **XX.XX.20XX** geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **XX.XX.20XX** den Bebauungsplan Nr. 47 „Wohnbaustandort Fohlenweide“ i.d.F. vom **XXX 2026**, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. **BV/0XXX/2026** als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel



11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 "Klosterhöfe" 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 **XX.XX.20XX** unter der Internet-adresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 45 „Klosterhöfe“ 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,

Bürgermeister

Siegel