

Stadt Zerbst/Anhalt

Bebauungsplan Nr. 54 „Bauhofstandort Ahornweg“



Vorentwurf
August 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



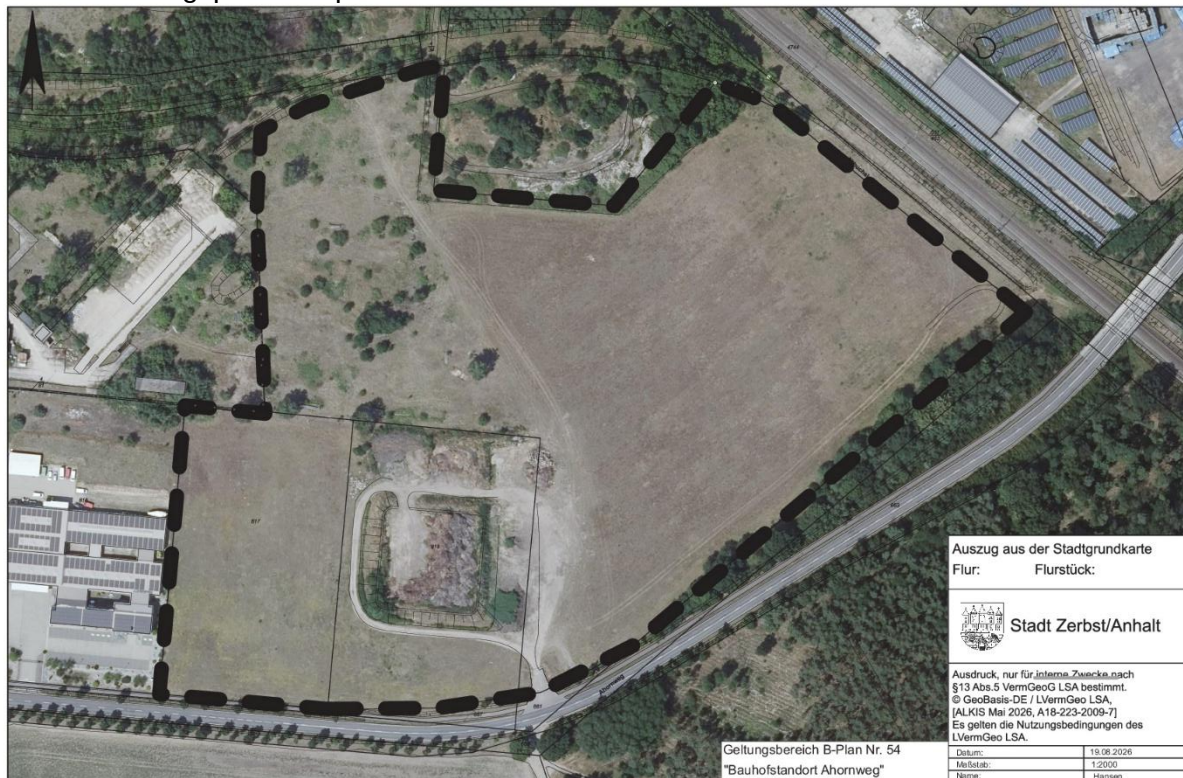
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 662(Teilfläche), 817 und 818, Flur 4 in der Gemarkung Zerbst.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Osten durch Gleisanlagen
- im Norden durch Gewerbeflächen (teilw. brachliegend)
- im Westen durch Gewerbeflächen (teilw. brachliegend)
- im Süden durch die B 187a

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von ca. 82.500m².





2. Planungsanlass und Zielstellung

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

Das Plangebiet schließt westlich unmittelbar an einen vorhandenen Gewerbebetrieb an und wird östlich durch eine zweigleisige Bahntrasse und nach Süden durch die Bundesstraße 187a begrenzt.

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

Zusätzlich zur Schaffung neuer Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Zerbst/Anhalt auf ca. 3 ha der zur Verfügung stehenden und zu überplanenden Fläche die Entwicklung des neuen Bauhofstandortes, sowie die Errichtung einer Lagerhalle für Bevölkerungsschutz und zusätzlicher Gebäude für die Stadtfeuerwehr.

Aufgrund des über die Jahre anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs am alten Standort des Bauhofes bestanden seit längerer Zeit Überlegungen, diesen von seinem derzeitigen Standort zu verlagern. Da am vorhandenen Standort die Erweiterungspotenziale zur Gänze ausgeschöpft sind, kommt dieser in Folge der notwendigen Aufstockungen im Bereich Personal und Technik an die Kapazitätsgrenze. Darüber hinaus entspricht die Bausubstanz nicht mehr dem energetischen Standard und ist nicht energieeffizient zu unterhalten.

Der geplante Neubau des Bauhofes stellt einen entscheidenden Meilenstein für die zukunftssichere und wirtschaftliche Aufstellung unserer kommunalen Infrastruktur dar. Mit dieser modernen Anlage wird die langfristige Leistungsfähigkeit des Bauhofes im Hinblick auf seine vielfältigen und wachsenden Aufgaben vollumfänglich gewährleistet.

Die optimierten Abläufe und eine zeitgemäße Ausstattung vor Ort ermöglichen es dem Team, flexibel, schnell und effizient im gesamten Gemeindegebiet zu agieren. Ein zentraler Fokus des Projekts liegt auf der Energieeffizienz und den wirtschaftlichen Aspekten.

Durch den Einsatz modernster energetischer Standards und nachhaltiger Gebäudetechnik werden die laufenden Betriebskosten dauerhaft auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus führt die Konsolidierung zu erheblichen finanziellen Entlastungen für den Haushalt. Mit der Fertigstellung des Neubaus entfallen nicht nur die laufenden Mietkosten am alten Standort, sondern auch die Aufwände für den bisherigen Zweitstandort in Hohenlepte. Durch den Wegfall dieses Nebenstandortes werden doppelte Vorhaltungen bei Maschinen und Logistik vermieden, Wegezeiten verkürzt und die Verwaltung der Ressourcen zentralisiert. Der Neubau vereint somit ökologische Verantwortung mit einer klugen, zukunftsorientierten Haushaltsführung.

Der stets zu gewährleistende Bevölkerungsschutz stellt die Kommunen, aufgrund der unterschiedlichsten Einsatzszenarien, vor große Aufgaben. Hinsichtlich der Zunahme von Extremwetterereignissen, Cyberangriffen, geopolitischen Krisen oder sonstiger Katastrophenlagen ist die Herausforderung für die Kommunen in den letzten Jahren massiv gestiegen. Als unterste staatliche Ebene tragen Städte und Gemeinden die Hauptlast bei der konkreten Umsetzung des Katastrophenschutzes vor Ort.

Um sich technisch für die Abarbeitung solcher Szenarien vorzubereiten ist die Beschaffung von spezieller Technik und Verbrauchsmaterialien notwendig. Zur zentralen Unterbringung dieser Ausstattung soll eine entsprechende Halle errichtet werden.



Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Zerbst/Anhalt besteht aus 19 Ortsfeuerwehren mit annähernd 550 Einsatzkräften, ca. 135 Jugendfeuerwehrmitgliedern, ca. 100 Kinderfeuerwehrmitgliedern und fast 200 Mitgliedern in den anderen Abteilungen.

Um die Verwaltung der Feuerwehr ordnungsgemäß durchzuführen und insbesondere die Einsatzbereitschaft gewährleisten zu können, sind folgende zentrale Aufgabenbereiche notwendig und im neuen Feuerwehrgebäude räumlich zu berücksichtigen:

1. Kleiderkammer
2. Verwaltung und Instandhaltung der Ausstattung
3. Verwaltung und Instandhaltung der Fahrzeuge
4. Einsatzplanung
5. Ausbildungs- und Versammlungsräume
6. Stadtwehrleitung

Um die Freiwillige Feuerwehr in die Lage zu versetzen, die bestehenden und immer neuen Einsatzszenarien sowie die immer steigenden Einsatzzahlen bewältigen zu können, sind die Räumlichkeiten für die vorhergehenden Aufgabenbereich in angemessener Größe und Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Auch und insbesondere sind hierbei die unfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Dazu gehören neben dem Verwaltungsbereich (Festangestellte und Stadtwehrleitung), den Fahrzeughallen mit Lagerbereichen, einer Waschhalle, der Kleiderkammer mit Waschbereich, insbesondere ein zentraler Ausbildungsbereich für die Durchführung von zentralen Aus- und Fortbildungen für die ehrenamtlichen Kameraden/-innen.

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.

Gemäß Ziel 37 stellen Mittelzentren in Sachsen-Anhalt unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die



Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

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 Gewerbebestandort anschließt, der bedarfsgerechten Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dient und die Erschließung 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 Nr. 4.3.1 Ziel 2 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion „Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des festgelegten regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe Zerbst „Süd“.

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).

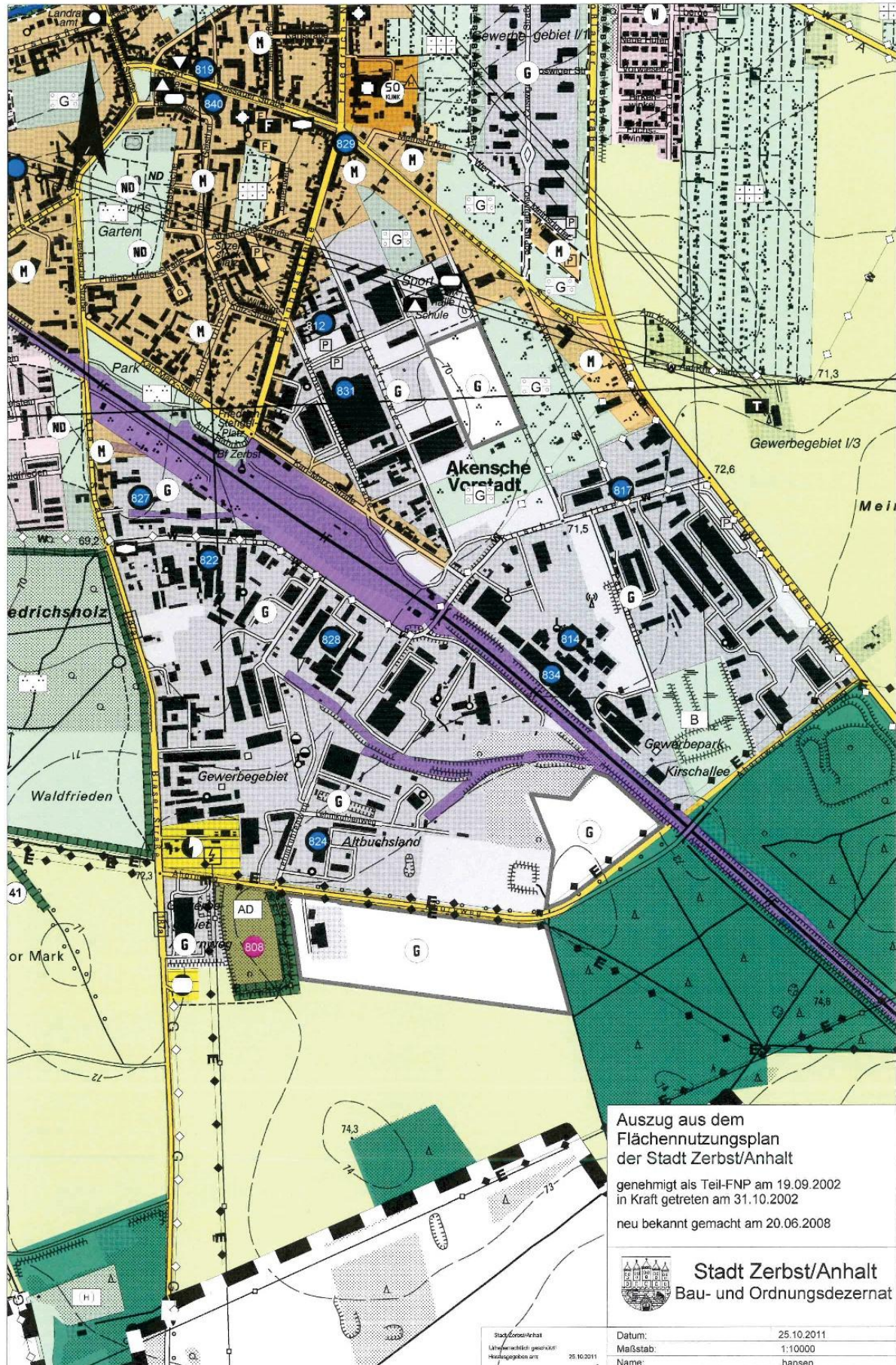
Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlisdorf 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 Gewerbefläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. September 2026 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (BV/0370/2026).

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 (UVP) einer allgemeinen Vorprüfungspflicht nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVP.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist derzeit nicht bebaut. Sie untergliedert sich in ihrer Nutzung in den bereits städtischen Brennplatz und Brach- bzw. Grünlandflächen.

Die vorherrschende Eingriffsintensität ist hier relativ gering.

Als ökologisch wertvoll und schützenswert wird eine Silbergrasflur im westlichen Plangebiet eingestuft. Sie sollte von einer Bebauung ausgenommen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Errichtung des neuen Bauhofstandortes, Gebäude der Stadtfeuerwehr und eine Halle für den Bevölkerungsschutz geschaffen.

5.2. Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße Bundesstraße 187a verkehrstechnisch sowie versorgungstechnisch erschlossen. Die Bundesstraße 187a verbindet das Plangebiet westlich über die Biase Straße mit der Innenstadt und östlich mit der Bundesstraße 184.

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– GE – Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der vorherrschenden Nutzungsstruktur.

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 % nicht überschritten werden.



zulässige Grundfläche Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Im Baufeld des Gewerbegebietes werden keine Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Gebäudehöhe

Die Traufhöhe wird im Gewerbegebiet mit 8,0m festgesetzt.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für Grundstücke im Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die zu überbauenden Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

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 (Entwurfsphase)

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

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

8.6. Hydrologie

8.7. Geologie

8.8. Denkmalschutz und gesetzliche Meldepflicht

- *Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalts und der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld*

8.9. Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung im Vorhabenbereich des B-Planes Nr. 54 „Bauhofstandort Bauhof“ steht ein Unterflurhydrant auf der öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitung zur Verfügung (siehe Karte). Dieser hat eine Ergiebigkeit von 1000 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden.

Des Weiteren ist im Zuge des Projektes Feuerwehr ein Löschwasserbrunnen (auch für Ausbildungszwecke) zu errichten. Dieser muss mindestens eine Ergiebigkeit von 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden besitzen.

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 und der MDDSL 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 und der MDDSL erfolgen.

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



9. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 30.09.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am XX.XX.2026 auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs.1 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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes i.d.F. vom August 2026 in der Zeit vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am XX.XX.20XX im Internet unter der Stadtseite www.stadt-zerbst.de. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX statt. Die Bekanntmachung erfolgte am XX.XX.20XX im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

4. 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

5. Der Stadtrat hat am XX.XX.20XX mit Beschluss - Nr. 0XXX/2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" in der Fassung vom XXX 2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel



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. 54 "Bauhofstandort Ahornweg", 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. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" 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. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" 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. Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" 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