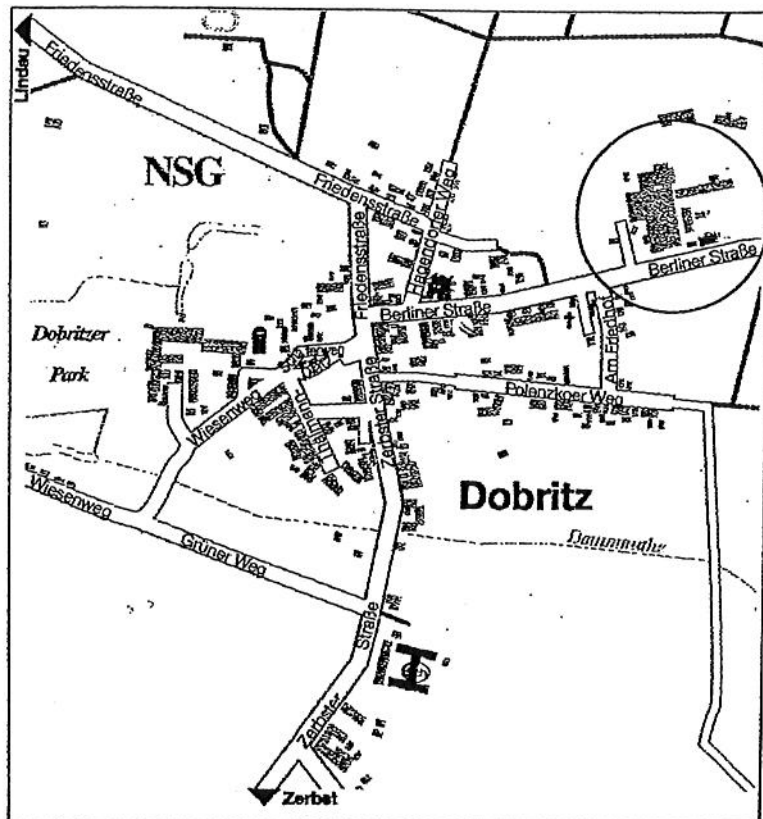


**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 1 DER GEMEINDE DOBRITZ
„BERLINER STRASSE“
- SATZUNGSEXEMPLAR -**

ÜBERSICHTSBLATT



VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN

NR. 1

„BERLINER STRASSE“

GEMEINDE DOBRITZ

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
- SATZUNGSEXEMPLAR -**

Vorhabensträger:

HOA Hohenlohe-Oehringen Assets
GmbH & Co. KG
Karlsvorstadt 19
74613 Öhringen

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO für Bauplanung
und –statik, Dipl.-Ing. Uwe Kelling
Friedenseiche 1
39279 Leitzkau

Leitzkau, November 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	1
1.1 Vorhabensbeschreibung	1
1.2 Plangebiet	3
1.3 Vorgaben örtlicher Planung	3
1.4 Darstellungsgrundlage	4
2. Angaben zum Vorhabensgebiet	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4. Maßnahmen zur Verwirklichung/Erschließung	8
5. Umweltbericht	9
5.1 Vorgaben/Umweltschutzziele aus Fachplanungen, Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
6. Kostenermittlung	15

1. VORBEMERKUNG

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die allgemein für Bebauungspläne geltenden Vorschriften.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) und dem Textteil (textliche Festsetzungen). Die Begründung ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie wird dem Plan lediglich beigelegt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Angaben und Aussagen zu erläutern.

Die Gemeinde Dobritz hat in der Sitzung am 11.02.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

1.1 VORHABENSBSCHREIBUNG

Der Vorhabensträger ist die HOA Hohenlohe-Oehringen Assets GmbH & Co KG mit Sitz in Karlsruhstadt 19, 74613 Öhringen.

Der Vorhabensträger möchte für das Bauvorhaben in der Berliner Straße in Dobritz durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Voraussetzungen schaffen die vorhandenen Hallen gewerblich nutzen zu können.

Es ist die Vermietung an das Lohnunternehmen „Frieling“ geplant.

Diese Firma beabsichtigt die vorhandenen Hallen hauptsächlich zur Unterstellung ihrer landwirtschaftlichen Maschinen zu nutzen.

Die vollständig erhaltenen Büro- und Sozialräume sollen für die Verwaltung der Firma und zu Umkleide- und Aufenthaltszwecken der Angestellten genutzt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobritz ist die Fläche bereits als Fläche für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Geringfügige Veränderungen an den vorhandenen Hallen wird es in der Form geben, daß einige neue Tore für die bessere Befahrbarkeit eingebaut werden müssen.

Die Pflege der Maschinen ist mit der neu geplanten wasserdichten Waschplatte möglich, sowie das Betanken der eigenen Fahrzeuge mit der neuen gebäudeintegrierten Tankstelle. Die Tankstelle soll über 2 in dem hinteren Teil des Bürogebäudes integrierten Zapfsäulen und doppelwandigen Tanks verfügen. Hier sollen die Fahrzeuge mit Diesel und Biodiesel betankt werden.

Die Zapfsäulen werden in einer neu zu schaffenden Außenwandnische dieses Gebäudeteiles eingebaut. Von außen schließen Tore diese Nische zum Schutz der Anlage ab.

Die Errichtung der Tankanlage sowie die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe (z. B. Dieselkraftstoff) wird rechtzeitig vor Baubeginn nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen des Landes Sachsen-Anhalt (VawS LSA) bei der Wasserbehörde des Landkreises angezeigt.

Der erwähnten Waschplatte wird ein ausreichend dimensionierter Koaleszenzabscheider nachgeschaltet. Vom Abscheider wird das gereinigte Abwasser in vorhandene Wassersammelbecken geleitet. Diese werden im Rahmen der Baumaßnahme saniert und wasserdicht ausgekleidet. Eine Einzäunung der Becken muß ebenfalls komplett entsprechend den geltenden Vorschriften vorgenommen werden.

Das mineralölkontaminierte Niederschlagswasser von der Betankungsfläche wird ebenfalls über die Abscheideranlage in die wasserdichten Wassersammelbecken geleitet.

Das in den Becken gesammelte Abwasser ist von einem zugelassenen Entsorgungsunternehmen dem zentralen Klärwerk des Abwasserzweckverbandes zu übergeben. Hierfür wird ebenfalls die Anzeige nach der IndEinlVO durchgeführt.

Der gesamte Hallen- und Gebäudekomplex verfügt über ein weitgehend funktionstüchtiges Regenwassersystem. Alle Dach- und befestigten Freiflächen werden über dieses unterirdische Regenwassersystem in nördlicher Richtung entwässert.

Geplant ist, das Regenwasser in ein neu zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken zu leiten.

Das Regenrückhaltebecken ist vorschriftsgemäß einzuzäunen.

Zufahrten zu den Hallen und Umfahrten sind bereits mit Beton- bzw. Bitumenflächen befestigt.

Eine weitere Versiegelung von Flächen ist nicht geplant.

Die Erschließung ist gesichert. Entsprechende Zufahrten von der Berliner Straße (L 57) sind bereits vorhanden und sollen auch wieder genutzt werden. Die Versorgung mit Elektroenergie und Trinkwasser ist ebenfalls vorhanden. Die sanitären Einrichtungen werden dezentral durch eine vorhandene abflußlose Sammelgrube entsorgt. Die Anzeige der abflußlosen Sammelgrube wird im Rahmen der Bauantragsstellung erfolgen. Die Sammelgrube befindet sich unmittelbar an der Westseite des Bürogebäudes. Sie verfügt über eine ausreichende Kapazität, da sie vom Betreiber der als ehemaligen Caribahn genutzten Hallen errichtet worden ist und die Planung der sanitären Anlagen zum Zeitpunkt der Betreibung von höheren Besucherzahlen ausgegangen ist. Die Entsorgung der Sammelgrube erfolgt durch entsprechend zugelassene Entsorgungsunternehmen.

Ein Anschluß an das ca. hundertfünfzig Meter dorfeinwärts vorhandene zentrale Abwassersystem wird ausgeschlossen.

1.2 PLANGEBIET

Der Standort des Betriebsgeländes befindet sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld in der Gemeinde Dobritz, am östlichen Ortsrand des Dorfes.

Die Planungsgrundlage bzw. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke:

- Gemarkung Dobritz, Flur 3,
Teilstücke der Flurstücke 5, 6, 8, 9, 199, sowie die Flurstücke 196, 198, 201, 204, 205.

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von ca. 39.250 m² ein.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt: Im Westen durch einen Weg (Flurstück 137) und die Verlängerung des Weges bis zur nördlichen Grenze des Gewerbegebietes. Diese wird durch den Rand der Betonflächen hinter der nördlichsten Halle vorgegeben. Im Osten endet das Gewerbegebiet mit dem Flurstück Nr. 5, welches an das als schmaler Streifen ausgebildete Flurstück 136 grenzt.

Im Süden wird das Gebiet durch die Straße L 57 begrenzt. Die verkehrstechnische Erschließung von der L 57 ist bereits vorhanden.

In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung ist ohnehin keine Bebauung möglich, bedingt durch die vorgegebenen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes zu diesen Seiten. Auf die Darstellung einer Baugrenze wurde verzichtet. Lediglich an der Ostseite sollte eine mögliche Ausbreitung von Bebauung durch die vorgegebene Baugrenze vermieden werden. Eine Korrektur des Verlaufes außerhalb des Parkplatzes wurde vorgenommen. Um konkurrierende Festsetzungen zu vermeiden wurde westlich der Baugrenze die Schraffur des Gewerbegebietes eingeführt. Die westliche Grünfläche bleibt komplett erhalten für Wiese, Kräuter, Blumen usw.. Die betroffenen Flurstücke wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um nicht vom bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde abzuweichen.

Der Standort des Gewerbegebietes ist im bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobritz ausgewiesen.

1.3 VORGABEN ÖRTLICHER PLANUNG

Die Gemeinde Dobritz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche am östlichen Ortsrand bereits als Fläche für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt die Gemeinde den Vorhabensträger in der Form, daß geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände genehmigungsfähig werden, eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann und dadurch eine Vermietung an das orstansässige landwirtschaftliche Lohnunternehmen „Frieling“ möglich wird.

Gleichzeitig wird der vorhandene Hallenkomplex somit wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt und die sich am Ortsrand befindliche Bebauung in die städtebauliche Ordnung der Gemeinde eingegliedert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um das für die Entwicklung der Gemeinde und die Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutende Vorhaben zu gewährleisten.

Vorteilhaft ist für die Gemeinde und die Firma „Frieling“ der Umzug in die Hallen an der Berliner Straße, denn Lärm, Verkehr, Erschütterungen und Abgase bedingt durch die Lage des alten Firmensitzes würden dadurch aus dem Ortskern von Dobritz ausgelagert.

Die gewerbliche Nutzung der Hallen und des Geländes ist somit städtebaulich vertretbar und sinnvoll, da sie in der Ortsrandlage optimale Bedingungen für die Ansiedlung eines solchen Unternehmens bietet und sich gleichzeitig in die städtebauliche Ordnung der Gemeinde eingliedert.

1.4 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE

Die Darstellungsgrundlage zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet eine digitale Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation im Maßstab 1:1000.

2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET

Das Vorhabensgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Dobritz im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Ursprünglich wurden die Hallen landwirtschaftlich genutzt. Kartoffeln wurden von den umliegenden Landwirtschaftsbetrieben angeliefert, gewaschen, sortiert und verarbeitet.

Anschließend beherbergten die Gebäude eine gewerbliche Nutzung in Form des Baubetriebes Ruhmer und als Go-Cart-Bahn. Anschließend war in einzelnen Gebäuden des Komplexes die Verwaltungsgemeinschaft und zuletzt die Johanniter Unfallhilfe mit einem Stützpunkt untergebracht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobritz ist der südliche Teil der Flur 3, Flurstücke 8, 9, 199, 201, 5 und 6 bereits als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB vorgesehen. Der angrenzende nördliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 196, 198, 204 und 205 befinden sich komplett lt. Flächennutzungsplan in der gewerblichen Baufläche (G).

Das Vorhabensgebiet ist an die Berliner Straße (L 57) durch 3 Zufahrten angebunden.

Geplant ist aus der Vielzahl der Flurstücke 2 Flurstücken zu bilden.

In diesem Zusammenhang findet auch die notwendige Vereinigung der Flurstücke statt. Es entsteht aus den westlich an das geplante Gewerbegebiet grenzenden Flurstücken 12, 11, 10, dem nördlichen Teil der Flurstücke 9, 8, 201, 199, 6, 5 und den östlich an das Gewerbegebiet grenzenden Flurstücken 136 und 1 ein gemeinsames Flurstück.

Das 2. Flurstück entsteht aus dem südlichen Teil der Flurstücke 9, 8, 201, 199, 6 und 5 sowie den Flurstücken 204, 205, 196 und 198.

Der Antrag auf Vereinigung der Flurstücke wird in Zusammenhang mit dem Antrag auf Nutzungsänderung vom Vermesser beim zuständigen Grundbuchamt gestellt. Die Bebauung ist im Bestand vorhanden. Eine neue Bebauung wird im Rahmen auf Nutzungsänderung nicht beantragt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB und § 8 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Dies wird begründet mit der Absicht des Vorhabenträgers die vorhandenen Hallen gewerblich nutzen zu können.

Zufahrten

Die Zufahrten zum Gebäude von der L 57 sind vorhanden und sollen ohne Änderungen genutzt werden.

Dabei wird die Mitteleinfahrt am stärksten frequentiert werden, da alle Zufahrten zu den Hallen durch diese Einfahrt erreicht werden.

Die östliche Einfahrt wird nur von PKW's der Angestellten und Besucher genutzt, da hier auch die entsprechenden Stellplätze vorgesehen sind.

Ein Parken von PKW's und anderen Fahrzeugen ist im Umfahrtsbereich der Hallen 1-6 sowie des Büros nicht gestattet, um Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

Die westliche Zufahrt wird wenig Benutzung finden, da im wesentlichen auf dieser Seite nur einmal der Zugang zur Halle 3 möglich ist. Sie wird auch für die Entsorgungsfahrzeuge genutzt, die Sammelgrube und Sammelbecken für Abwasser entsorgen müssen und für sehr große Fahrzeuge zum Betanken.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind vorhanden.

Sie bestehen aus Betonflächen bzw. Bitumenflächen. Sie ermöglichen die Zuwegung zu den einzelnen Hallen bzw. gestatten das Umfahren einzelner Gebäudeteile. Gleichzeitig dienen sie als Feuerwehraufstellflächen im Bereich aller Gebäude. Untergliedert werden die Verkehrsflächen durch Grasflächen.

Hallen/Büro

Alle Hallen sind bis auf die Halle 5 nach dem System des Landwirtschaftsbaus der DDR errichtet worden. Sie bestehen dementsprechend aus in Fundamente eingespannte Stützen mit darauf aufliegenden Nagelbindern. Die Dachhaut besteht aus Wellasbestplatten und als Außenwandverkleidung werden Gasbetonwandelemente verwendet. Die Halle 5 ist ein kompletter Mauerwerksbau mit Nagelbindern und Wellasbestdeckung.

Alle Hallen dienen ausschließlich der Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte.

Die Anforderungen an die bauliche Hülle sind dementsprechend gering. Das Bürogebäude mit im hinteren Teil integrierter Tankstelle ist ein Mauerwerksbau mit Nagelplattenbinder und Wellasbesteindeckung. Es dient zur Unterbringung der Verwaltung und zu Umkleide- und Aufenthaltszwecken der Angestellten. Die entsprechenden Anforderungen an das vorhandene Gebäude werden erfüllt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück. Es wird über das vorhandene bzw. teilweise noch zu ergänzende Regenwassersystem in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken geleitet.

Höhe der Bebauung

Die Höhe der Bebauung wird mit einer max. Firsthöhe von 10,00 m über angrenzender Straßenfläche festgelegt. Das Maß wurde in Anlehnung an die vorhandene Hallenbebauung gewählt. Dachform und Firstrichtungen sind ebenfalls an die vorhandenen Gebäude anzupassen.

Einfriedungen

Um das Vorhabensgebäude einzufrieden kommen Maschendrahtzäune bzw. Stabgitterzäune zum Einsatz. Es soll damit der unkontrollierte Zutritt zum Gelände vermieden werden.

4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG (ERSCHLIESSUNG)

Die komplette Erschließung des Vorhabengeländes ist bereits vorhanden. Die Trinkwasserversorgung aus dem zentralen Netz der Heidewasser GmbH ist aufgrund der Vornutzung gesichert. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden. Aufgrund der veränderten Nutzung wird jedoch vor Nutzungsaufnahme eine Überprüfung des vorhandenen Hausanschlusses bei der Heidewasser GmbH beantragt. Der Trinkwasseranschluss hat auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming zu erfolgen und ist mit dem Versorger abzustimmen. Die hygienischen Anforderungen an das Trinkwasser sind zu erfüllen. Das im Plangebiet verwendete Warm- und Kaltwasser für den menschlichen Verbrauch muß der Trinkwasserverordnung entsprechen. Die Wiederinbetriebnahme der Anlage ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Nach Vorliegen der Wasseranalyse wird über die Freigabe der Wasserversorgungsanlage entschieden. Das Abwasser wird wie bereits unter Punkt 1.1 beschrieben dezentral in einer Sammelgrube entsorgt. Die Entsorgung muß durch ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen erfolgen. Die abflußlose Sammelgrube wird mit entsprechenden Angaben zur Anlage beim Abwasser- und Wasserzweckverband vor Nutzungsbeginn eingereicht. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ebenfalls vorhanden und modernisiert worden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über 3 vorhandene Zufahrten, wie bereits unter Punkt 3 „Zufahrten“ beschrieben. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind ausreichend im Rahmen der großzügigen betonierten Umfahrten im Bereich der Hallen gegeben. Zur Löschwasserversorgung ist ca. 50 m vor dem Vorhabensgelände in westlicher Richtung an der Straße L 57 ein Hydrant vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist durch den Hydranten Nr. 10635 in der Berliner Straße am „Weg zum Friedhof“ gesichert. Ebenfalls soll zur Versorgung mit Löschwasser das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken sowie ein Löschwasserbrunnen in der Nähe der Halle 6 herangezogen werden. Das Gewerbegebiet wird allseitig mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betroffenen Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betroffenen Fläche nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Arbeiten durchgeführt werden. Ein Antrag auf Freigabe kann formlos an das zuständige Amt gestellt werden.

5. UMWELTBERICHT

5.1 VORGABEN:

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Altkreises Zerbst 1996

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keine Entwicklungsvorgaben für das Vorhabengebiet.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“/Europäisches Vogelschutzgebiet

Das geplante Vorhabensgebiet liegt außerhalb der entsprechenden Gebiete.

Planung des Biotopverbundes – Landkreis Anhalt-Zerbst

Das geplante Vorhabensgebiet hat diesbezüglich keinerlei Berührungspunkte.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Nutzungsänderung der Gebäude und des Geländes erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen versiegelten Flächen.

Die Flurstücken 5, 6, 199 südlicher Teil und 196 werden von der Planung erfaßt, bleiben aber vollkommen unversiegelt.

Auf diesen Flächen ist keinerlei Bebauung geplant und die Grünflächen bleiben in der vorhandenen Form erhalten.

Dementsprechend wird der örtliche Boden- und Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt und die Vegetation bleibt erhalten. Somit erfolgen keine Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in das Landschaftsbild.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach dem Kompensationsmodell Sachsen-Anhalt sind nicht notwendig.

Die Größe des ausgewiesenen Gewerbegebietes einschließlich der östlichen Brachflächen wurde in Anlehnung des bestätigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dobritz gewählt.

Die neue Waschplatte ersetzt ehemals vorhandene betonierte Flächen und die Hallenumfahrten sowie die Zufahrten zum Gelände bleiben unverändert erhalten.

5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS- WIRKUNGEN

5.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Schutzgut Mensch

Das Vorhabensgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Dobritz. Westlich und südlich des Vorhabens befindet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung in ca. 100 m bzw. 50 m Entfernung.

Die südliche Bebauung wird durch die Berliner Straße (L 57) vom Vorhabensgebiet getrennt.

Nach Norden und Osten schließt sich offene Feldflur an. Eine Beeinträchtigung geht derzeit von dem Gelände nicht aus, da keine Nutzung stattfindet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope

Die Landschaft wird von Ackerflächen geprägt. Nördlich des Vorhabensgebietes grenzt zuerst eine Ackerfläche an, die dann in ein ausgedehntes Waldgebiet übergeht. Die Felder werden regelmäßig landwirtschaftlich bearbeitet.

Parallel zu den Wegen sind ruderale, nitrophile Grasflure ausgebildet. Gehölze fehlen in dem Vorhabensgebiet vollkommen.

Die Flächen zwischen den vorhandenen Hallen sind weitgehend mittels Betonflächen und Bitumenflächen befestigt. Grasflächen grenzen die befestigten Flächen von den Gebäuden weitgehend ab bzw. unterteilen einzelne befestigte Flächen.

Östlich der Bebauung befindet sich bis zur Gewerbegebietsgrenze Ackerland. Das Vorhabensgebiet am Ortsrand wird durch einen Grünstreifen von der Berliner Straße getrennt, wobei davon auszugehen ist, daß hier eine anthropogene Vorbelastung vorliegt.

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum oder innerhalb des Biotopenverbundes wird dem Vorhabensgebiet nicht zugeordnet.

Der Lebensraum für eventuell gefährdete Arten wird als äußerst gering eingestuft.

Schutzgut Boden

Das Vorhabensgebiet liegt lt. Flächennutzungsplan in einem Bereich, welcher als Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet ist.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Vorhabensgebietes befinden sich keine Gräben.
Das Gebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima des Vorhabensgebietes ist geprägt vom mitteldeutschen Binnenlandklima. Die Klimastation Zerbst registriert 8,7°C Jahresmitteltemperatur und die Niederschlagsmenge nimmt von Nordwest nach Südost zu (Gommern 506 mm/a, Zerbst 569 mm/a), (Auszug aus Landschaftsrahmenplan Altkreis Zerbst).

Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit Nordwest, West bis Südwest angegeben, wobei jahreszeitliche Schwankungen auftreten. Kaltluftsammlerbecken oder Kaltluftschneisen, klimabedeutsame Flächen wie Wald sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Vorhabensgebiet befindet sich in einem vorwiegend von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet.

Die Ortslage Dobritz wird vorwiegend von Ackerland umrahmt. Die großräumigen Ackerflächen werden teilweise durch Baumreihen oder Hecken gegliedert.

Die L 57 durchzieht die Gemeinde Dobritz.

Das Landschaftsbild der großflächigen Ackerflächen wird als gering bewertet. Das Relief ist gleichförmig eben. Das Verfahrensgebiet liegt rund 92,00 m ü HN. Ein kleines Teilstück im Westen des Gewerbegebietes (Flur 3, Flurstück 9) befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming“.

Gemäß § 5 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild nachhaltig verändern, den besonderen Erhaltungswert der Landschaft beeinträchtigen oder den Schutzzweck in anderer Weise zuwiderlaufen. Insbesondere ist es gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der VO verboten, bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung nach der BauO LSA bedürfen.

Veränderungen in diesem Bereich werden nicht vorgenommen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Schutzgüter vorhanden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Boden- oder sonstige Denkmäler.

5.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Die Bauphase mit geringen baulichen Änderungen (z.B. Einbau von Toren) kann temporär zu Geräusch- und Staubbelästigungen führen, die aufgrund der Lage am Ortsrand, der Entfernung zur Wohnbebauung und der rückwärtigen Lage des Vorhabensgebietes zur Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Ortsrandlage und die Anbindung der Fläche an die L 57 führt auch in der Betriebsphase nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, da der Betriebsverkehr die Ortslage nicht belastet.

Die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände ist die Mitteleinfahrt.

Die Gründe dafür wurden bereits unter Punkt 3 „Zufahrten“ dargelegt.

Dementsprechend wird die westliche Zufahrt zum Plangebiet (der Wohnbebauung am nächsten gelegen) wenig frequentiert.

Ebenfalls werden die Betriebszeiten für die Wartung und Pflege der Maschinen auf der Waschplatte in einem Antrag auf Nutzungsänderung der Hallen auf 7.00 – 20 Uhr eingeschränkt.

Die Waschplatte wird unmittelbar an die Halle 1 angrenzend errichtet, so daß davon auszugehen ist, daß sich mögliche betriebstypische Schallimmissionen am hohen Giebel des Tank- und Bürogebäudes abbauen. Die Fahrzeuge werden in diesen Hallen abgestellt und befinden sich weitgehend tagsüber auf den Feldern der Bauern.

Durch die überwiegend östliche Anordnung der Hallenzufahrten wird der innerbetriebliche Fahrverkehr auf die östliche Seite der Hallen weitgehend verlagert und somit die Geräuschabstrahlung zum Ort hin minimiert. Diese Einfahrt wird als Hauptzufahrt zum Betriebsgelände festgelegt.

Die Tankstelle ist eine betriebsinterne Tankstelle an der nur Fahrzeuge des landwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmens betankt werden.

In sofern wird die Betankfrequenz als relativ gering eingeschätzt.

Die im Einflußbereich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung ist einem Dorf-/Mischgebiet zugeordnet.

Demnach sollen an der Wohnbebauung gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 Teil 1-Schallschutz im Städtebau Teil 1 Grundlage und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 nachträglich aufgeführte Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Dorf-/Mischgebiet tags 60 dB (A)
nachts 50/45 dB (A)*

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

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 30.04.2009 zum Immissionsschutz kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Nutzung keine Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die das zulässige Immissionsniveau überschreiten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotop

Durch das geplante Vorhaben gehen keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung einiger Flächen, der umliegenden Störfaktoren (Betriebsflächen, landwirtschaftlicher Betriebsflächen), der Entfernung zu Biotopstrukturen (Gewässerläufen, Gehölzstrukturen) sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften oder einen Biotopverbund zu erwarten. Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. (sh. hierzu auch Punkt 5.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden)

Schutzgut Boden

Die vorhandenen versiegelten Flächen werden nicht erweitert. Dementsprechend kommt es zu keiner Zerstörung der oberen Bodenschichten und somit zu keinen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes.

(sh. hierzu auch Punkt 5.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden)

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich der unversiegelten Flächen werden nicht beeinträchtigt. Das auf den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in der weitgehend vorhandenen Regenwasserkanalisation wie bisher zusammengefasst. Die Ableitung soll jedoch in ein neues Regenrückhaltebecken erfolgen. Der Wasserhaushalt wird nicht erheblich beeinflusst. (sh. hierzu auch Punkt 5.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden)

Schutzgut Klima/Luft

Dem Standort kommt keine besondere klimatische Funktion zu. Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität sind auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage des Vorhabensgebietes, der bereits vorhandenen Betriebsflächen und der Lage zur L 57 wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene bekannte Struktur ein und führt nicht zu einer unnötigen Ausdehnung des Ortsrandes. Mit dem Vorhaben sind keine baulichen Maßnahmen verbunden, die Sichtbeziehungen beeinträchtigen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Einfluß des Vorhabens auf umliegende Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar.

Sollte im Rahmen von Schachtungsarbeiten im Bereich der bestehenden versiegelten Flächen archäologische Funde freigelegt werden, so besteht Meldepflicht.

5.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Entsprechend des im gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dobritz ausgewiesenen Gewerbegebietes wurde hier schon ein ca. 20,0 m breiter Grünstreifen am Ostrand für eventuell notwendige Kompensationsmaßnahmen vermerkt.

Da wie bereits beschrieben Veränderungen an der Bebauung und den Verkehrsflächen im bestehenden Vorhabensgebiet nicht angedacht sind und das östlich an die Bebauung grenzende Grünland unverändert erhalten bleibt, wird im Rahmen der Planungsphase des Entwurfes davon ausgegangen, daß Ersatzmaßnahmen auf der Basis der Ermittlung notwendiger Kompensationsflächen anhand der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 nicht notwendig sind.

5.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Vorhabensfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Die vorhandene Bebauung in Form der Hallen und der erschließenden Verkehrsflächen eignet sich hervorragend für das geplante Vorhaben. Die Lage am Ortsrand ist ideal aufgrund der verkehrstechnischen guten Erreichbarkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Hallen und des Geländes bringt entscheidende Vorteile für die Gemeinde.

6. KOSTENERMITTLUNG

Die Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen. Der Gemeinde Dobritz entstehen keine Kosten.

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