

# Stadt Zerbst/Anhalt

## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT ZERBST/ANHALT -BIASER STRASSE-

### BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

---

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt, Bahnhofstraße 45, 39261 Zerbst/Anhalt

---

Stand:  
Feststellungsexemplar  
Januar 2022

*Genehmigt mit Verfügung vom 25.05.2023*  
*AZ: 63-00708-2023-50*



000470

<b>1. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANLASS DER 7. FNP-ÄNDERUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3. VORGABEN ÜBERÖRTLICHER / ÖRTLICHER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>4. INHALT DER 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 ERSCHLIEBUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>5. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>10</b>
<b>5.1 INHALT UND ZIELE DER FNP- ÄNDERUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2 WESENTLICHE UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN .....</b>	<b>10</b>
<b>5.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>13</b>
5.3.1 Fläche.....	13
5.3.2 Boden/Altlasten .....	13
5.3.2 Wasser .....	14
5.3.3 Pflanzen und biologische Vielfalt .....	14
5.3.4 Tiere.....	15
5.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit.....	15
5.3.6 Risiken für das kulturelle Erbe.....	16
5.3.7 Klima/Luft .....	16
<b>5.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>17</b>
<b>5.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>17</b>

Abbildung 1: Lage der 7. Änderung innerhalb des FNP Zerbst/Anhalt (© Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2020) .....	3
Abbildung 2: Lage der 7. Änderung innerhalb des FNP Zerbst/Anhalt (Google Earth)	4
Abbildung 3: FNP-Auszug (urspr. Darstellung) mit Einträgen zur derzeitigen Nutzung ..	8

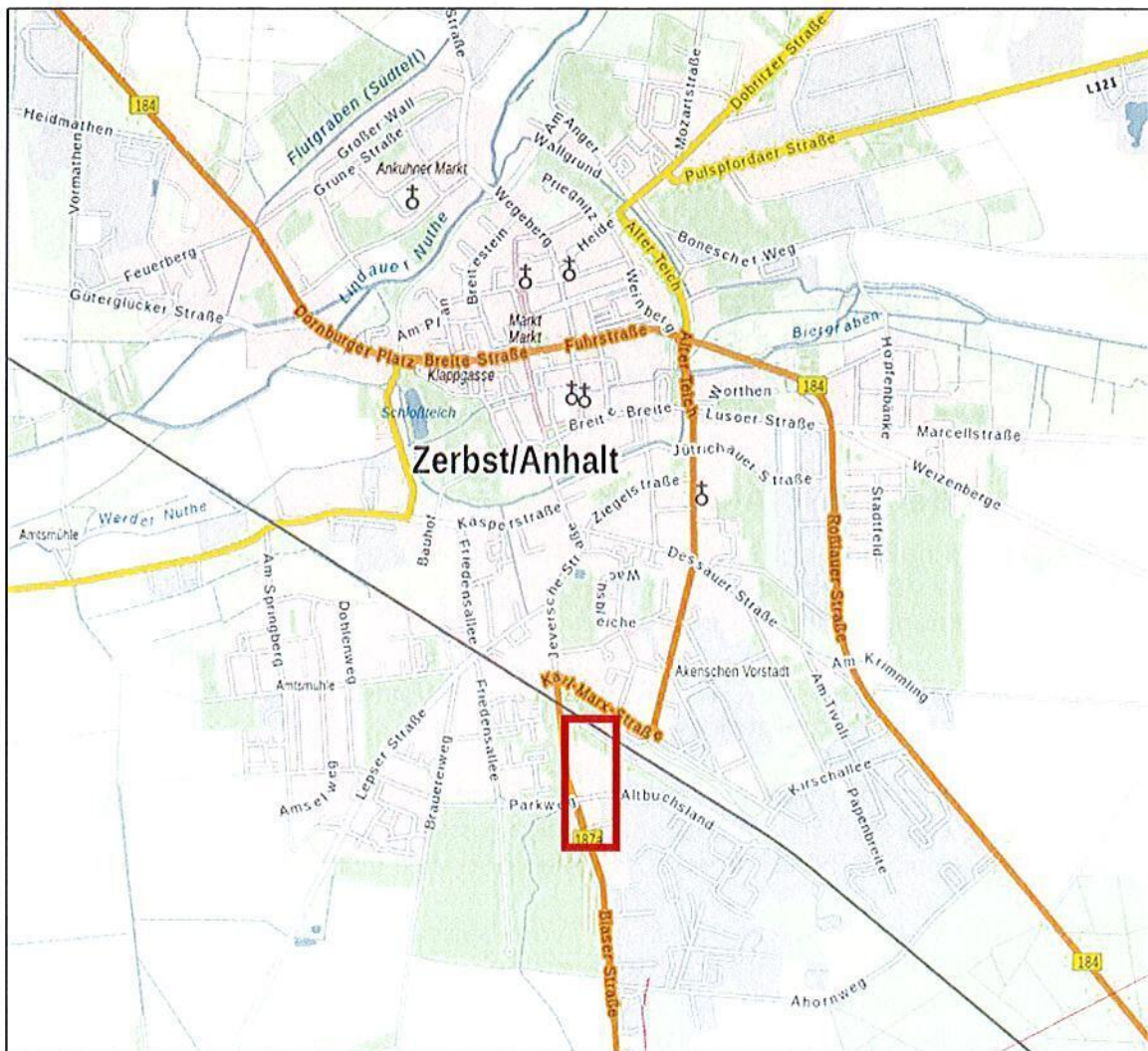
## 1. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) befindet sich im Süden der Kernstadt Zerbst/Anhalt.

- Im Westen grenzen die Biaseer Straße und die Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden` an.
- Im Norden begrenzen Flächen der deutschen Bundesbahn mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg an.
- Östlich und südlich befinden sich die Flächen des Gewerbegebietes `Altbuchland`.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,5 ha.

**Abbildung 1:** Lage der 7. Änderung innerhalb des FNP Zerbst/Anhalt (© Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2020)



**Abbildung 2:** Lage der 7. Änderung innerhalb des FNP Zerbst/Anhalt (Google Earth)



## 2. Anlass der 7. FNP-Änderung

Die Gemeinden haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleipläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dies gilt ebenso für Änderungen und Ergänzungen.

Der FNP wird geändert, um die Darstellungen entlang der Biase Straße der tatsächlichen Entwicklung anzupassen.

Die historisch entstandene Struktur entlang der Biase Straße setzt sich aus Gewerbe, Wohnen sowie anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte; Obdachlosenunterkunft / DRK-Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammen und stellt eine Gemengelage dar.

Zudem plant ein Investor, die nördliche, von Leerstand, Zerfall und Vermüllung gekennzeichnete als gemischte Baufläche ausgewiesene ehemalige Betriebsfläche (ehemals Kohlehandel und Baustofflager) zu entwickeln. Diese Planung soll zum einen den städtebaulichen Missstand beseitigen und zum anderen ein Bestandsgebiet nachverdichten. Konkrete Anfragen bestehen derzeit nach Wohnbauflächen.

Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB – B-Plan der Innenentwicklung – für den Geltungsbereich der ehemaligen Betriebsflächen im Norden des FNP-Änderungsbereiches geführt.

Die Änderung bezieht sich auf einen bis dato im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zum Teil als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Planbereich entlang der Biaser Straße. Diese im FNP 2002 dargestellte Flächennutzung erfolgte unter der Maßgabe, dass sich insbesondere die Flächen der ehemaligen Vulkanisierwerkstätten (Altlast 827) sowie des ehemaligen Kohlehandels (später Lagerfläche Tiefbau) gewerblich entwickeln.

Eine gewerbliche Entwicklung ist innerhalb von fast 20 Jahren nicht eingetreten. Die Gelände stehen seit der Nutzungsaufgabe leer. Somit hat sich über Jahrzehnte ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Es gab seither keine Anfragen zu gewerblichen Ansiedlungen für die Flächen bei der Stadtverwaltung.

Die im wirksamen FNP dargestellte Gleisanbindung der gewerblichen Baufläche ist nicht mehr vorhanden. Somit ist der gewerblichen Baufläche ein wesentliches Entwicklungspotenzial entzogen. Zudem wird die B 187a (Biaser Straße) Mitte 2021 zur Gemeindestraße abgestuft, womit die überregionale Verkehrsanbindung des FNP-Änderungsbereiches entfällt.

### **3. Vorgaben überörtlicher / örtlicher Planung**

#### **Landesentwicklung**

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.

Ziel 37 - Mittelzentren sollen als Siedlungs- und Versorgungskerne langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sich den strukturelevanten Veränderungen anpassen und Orientierung für private und öffentliche Investitionen geben.

Die Bundesstraße B 187a stellt eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dar.

Mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg begrenzt eine überregionale Schienenverbindung den FNP-Änderungsbereich nach Norden.

Der durch die Innenstadt führende Abschnitt der Bundesstraße B 187a wird Mitte 2021 zur Gemeindestraße abgestuft, womit die überregionale Verkehrsanbindung des FNP-Änderungsbereiches entfällt.

Entsprechend landesplanerischer Feststellung ist die Planung raumbedeutsam.

#### **Regionalentwicklung**

Entsprechend Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich der FNP-Änderungsbereich innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie- und Gewerbe – Zerbst „Süd“.

*Zerbst "Süd" (umfasst die Gewerbegebiete Kirschallee, Industriegeweg, Altbuchland, Ahornweg) ist ein traditioneller Industrie- und Gewerbestandort. Er verfügt über einen breiten Branchenmix, 55 Betriebe und über 1.000 sozialversicherungspflichtige*

*Arbeitsplätze. Der Standort im Mittelzentrum Zerbst/Anhalt ist in der dünn besiedelten Teilregion im Nordwesten der Planungsregion von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung.*

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erfordert, Baugebiete einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Westlich an den Änderungsbereich grenzt die Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden`. Somit ist planungsrechtlich eine Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen erforderlich.

In der Prüfung der Vorrangstandorte für Industrie, Gewerbe und Logistik (Stand 19.06.2017) zum REP A-W-B werden auf Seite 7 die immissionsbezogenen Wirkzonen (in Anlehnung an DIN 18 005) angegeben. Ein Abstand von  $\leq 300$  m zur Wohnbebauung wird als besonders hinderlicher Belang gewertet. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden` (Wohnblöcke) und der Gewerbefläche Zerbst „Süd“ beträgt weniger als 100 m.

Mit der FNP-Änderung wird zwischen dem Wohngebiet `Am Teufelsstein` / `Am Waldfrieden` und den Gewerbeflächen Altbuchland ein weitgehend  $> 300$  m breiter Puffer geschaffen.

Demnach ist die FNP-Änderung aus dem REP entwickelt und setzt die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben um. Sie passt sich der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes an, da eine gewerbliche Entwicklung – seit FNP-Wirksamkeit 2002 – nicht stattgefunden hat.

Sie beschneidet die gewerbliche Entwicklung des regional bedeutsamen Standortes Zerbst „Süd“ nicht, da – aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung – immissionsschutzrechtlich nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist, was mit der FNP-Änderung gewährleistet bleibt.

### **Schutzgebiete**

Im Umfeld der FNP-Änderung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Nach Auskunft des Landkreises sind auch keine gesetzlich geschützten Biotop im Naturschutzregister eingetragen.

### **Alllasten**

Rückwärtig der Biaser Straße / nördlich `Altbuchland` befindet sich die Alllastverdachtsfläche der ehemaligen Vulkanisierwerkstätten (Alllast 827).

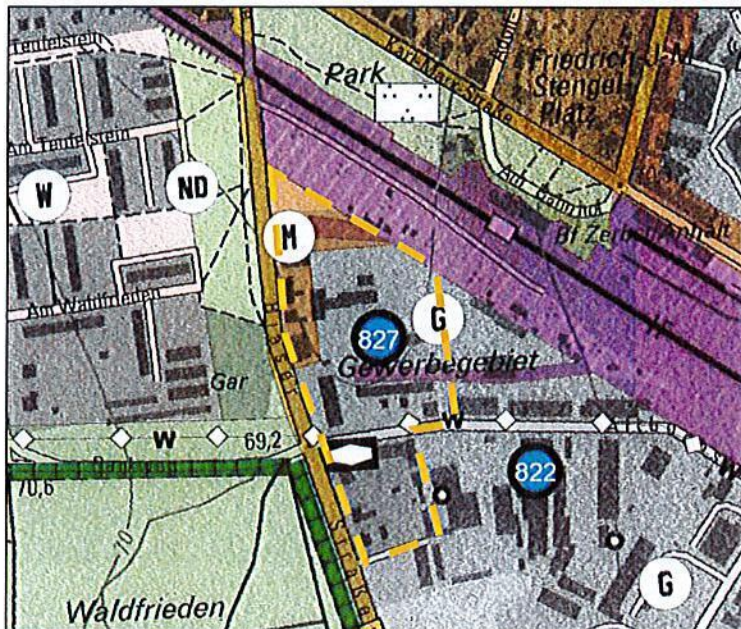
### **Kampfmittel**

Teilbereiche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

## 4. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung

### ursprüngliche Flächendarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das von der Planänderung betroffene Areal als gewerbliche Baufläche sowie als gemischte Baufläche aus.



Die im FNP dargestellte Gleisanbindung der gewerblichen Baufläche ist nicht mehr vorhanden. Somit ist der gewerblichen Baufläche ein wesentliches Entwicklungspotenzial entzogen.

Zudem wird die B 187a (Bi Zerbst/Anhalt) Mitte 2021 zur Gemeindestraße abgestuft, womit die überregionale Verkehrsanbindung des FNP-Änderungsbereiches entfällt.

Die historisch entstandene Struktur entlang der Bi Zerbst/Anhalt setzt sich aus Gewerbe, Wohnen und anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte; Obdachlosenunterkunft / DRK Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammen und stellt eine Gemengelage dar.

Die Flächen rückwärtig der Bi Zerbst/Anhalt / nördlich 'Altbuchsland' wurden als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, da diese zum Teil den ehemaligen Vulkanisierwerkstätten angehörten (Altlast 827) und dem Standort eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden sollte. Seit der Nutzungsaufgabe stehen diese Flächen jedoch über Jahrzehnte leer und verfallen. Demnach fand in dem als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen rückwärtigem Bereich der Bi Zerbst/Anhalt (insbesondere ehemalige Vulkanisierwerkstätten – Altlast 827) keine gewerbliche Entwicklung statt.

Anhand der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass sich in der bis dato ausgewiesenen Mischbaufläche neben Flächenleerstand Wohnhäuser sowie eine Mischnutzung (Zahntechnik/Wohnen) befinden. Diese Gebäude stellen einen Altbestand dar, der um 1900 errichtet wurde.

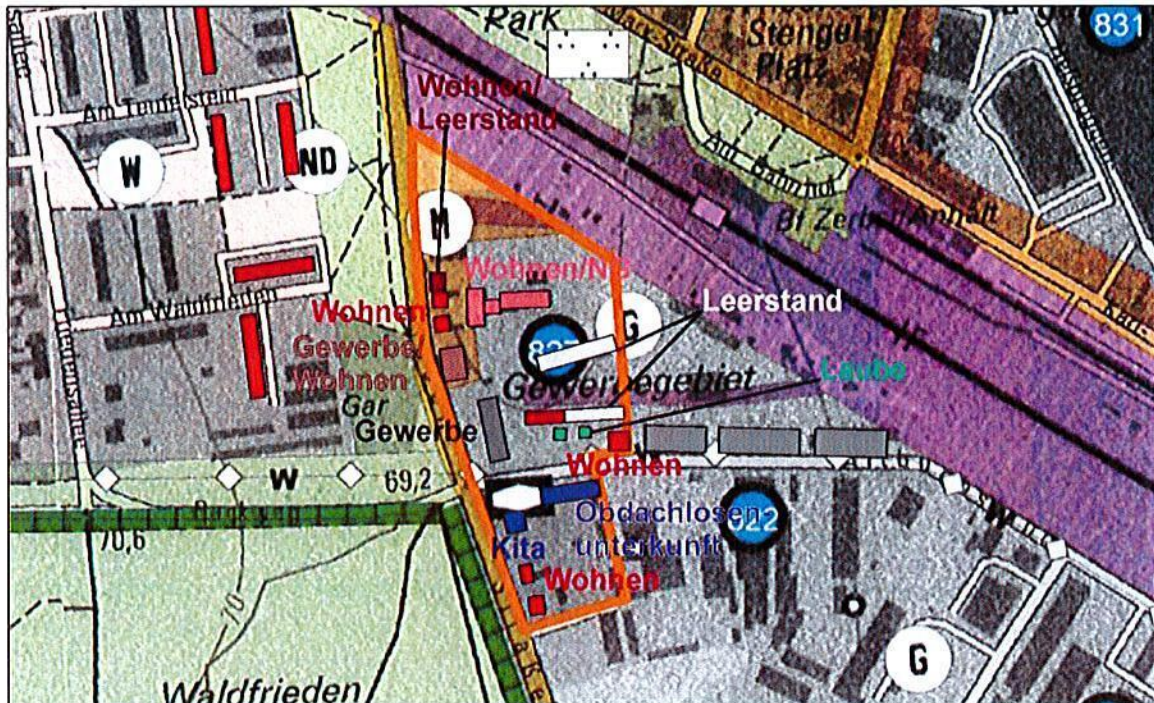
Die Bebauung im Kreuzungsbereich Bi Zerbst/Anhalt/Altbuchsland wird als Lager für einen in Zerbst/Anhalt angesiedelten Gewerbebetrieb genutzt.

Zudem befindet sich innerhalb der gewerblichen Baufläche Wohnbaunutzung (Erschließung über Bi Zerbst/Anhalt sowie über Altbuchsland).

Im FNP-Änderungsbereich ist kein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen erkennbar.

Die östlich angrenzenden Gewerbeflächen entlang der Straße 'Altbuchsland' (außerhalb des Änderungsbereiches) befinden sich in gewerblicher Nutzung. Der Leerstand ist gering.

Abbildung 3: FNP-Auszug (urspr. Darstellung) mit Einträgen zur derzeitigen Nutzung



Südlich der Straße `Altbuchland` befindet sich eine Kindertagesstätte, ein Gebäude mit Obdachlosenunterkunft sowie DRK Außenstelle mit Kleiderkammer und zweigeschossige Wohnbebauung.

#### zukünftige Flächendarstellung

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen soll in der FNP-Änderung eine Darstellung als urbanes Gebiet erfolgen, welches nach § 6a der BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Altlastverdachtsfläche – 827 / Vulkanisierwerkstatt – wird übernommen.

#### **4.1 Erschließung**

##### **Trinkwasser** – Versorgungsträger Heidewasser GmbH

Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden. Die vorhandenen genutzten/bebauten Grundstücke sind durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Netz der Trinkwasserversorgung angeschlossen.

In der Biäser Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 und in der Straße Altbuchland DN 300. Der Fortbestand der Leitungen ist zu berücksichtigen.

Von den Hauptleitungen können die angrenzenden Grundstücke auf Antrag beim Versorgungsträger über Hausanschlüsse versorgt werden.

Wird eine hinterliegende Bebauung geplant, ist eine innere Erschließung erforderlich, die durch einen Erschließungsträger zu erfolgen hat. Die zu projektierende Lösung ist im Vorfeld mit dem versorgungsträger abzustimmen.



**Schmutzwasser** – Entsorgungsträger Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming

Die vorhandenen genutzten/bebauten Grundstücke sind durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

In der Biäser Straße und in der Straße Altbuchland befinden sich vorhanden Schmutzwasserkanäle. Der Fortbestand der Leitungen ist zu berücksichtigen.

Wird eine hinterliegende Bebauung geplant, ist eine innere Erschließung erforderlich, die durch einen Erschließungsträger zu erfolgen hat. Die zu projektierende Lösung ist im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**Strom** – Versorgungsträger Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG

Die vorhandenen genutzten/bebauten Grundstücke sind durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Stromnetz (Niederspannung) angeschlossen. Eine Versorgung zusätzlicher Grundstücke ist grundsätzlich möglich aber leistungsmäßig begrenzt. Für größere Leistungen muss eine Mittelspannungsstation gestellt werden.

**Erdgas** – Versorgungsträger Erdgas Mittelsachsen GmbH

Die vorhandenen genutzten/bebauten Grundstücke sind durch separate Hausanschlüsse an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen.

Der Fortbestand der Leitungen ist zu berücksichtigen.

**Telefon** – Versorgungsträger Deutsche Telekom GmbH

Im FNP-Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben.

**Niederschlagswasser**

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist insbesondere im westlichen und südwestlichen Randbereich des Änderungsgebietes das zeitweilige Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen. An der Südwestkante abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen Tiefen zwischen 0,80 und 1,30 m unter Gelände auf Grundwasser.

Auf Grund der Verbreitung von gering durchlässigem Geschiebemergel kann es zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahen Schichtwasser kommen.

Gemäß unterer Wasserbehörde ist eine Versickerung aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich (Die Unterkante der Versickerungsanlage muss einen Abstand von mindestens 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand haben). Demnach sind Alternativen zur Entsorgung des Niederschlagswassers zu realisieren (z.B. Regenwasserspeicher).

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Inhalt und Ziele der FNP- Änderung

Der FNP wird geändert, um die Darstellungen entlang der Biaser Straße der tatsächlichen Entwicklung anzupassen und eine brachliegende, ehemalige Betriebsfläche städtebaulich zu entwickeln.

Die historisch entstandene Struktur entlang der Biaser Straße setzt sich aus Gewerbe, Wohnen sowie anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte; Obdachlosenunterkunft / DRK-Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammen und stellt eine Gemengelage dar. Zudem plant ein Investor, die nördliche, von Leerstand, Zerfall und Vermüllung gekennzeichnete als gemischte Baufläche ausgewiesene ehemalige Betriebsfläche (ehemals Kohlehandel und Baustofflager) zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, sonstige Einrichtungen - soll in der FNP-Änderung eine Darstellung als urbanes Gebiet erfolgen.

### 5.2 wesentliche Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a BauGB definiert ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hierbei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

*Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird dahingehend berücksichtigt, dass der Änderungsbereich sich auf Maßnahmen der Innenentwicklung beschränkt.*

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich zu kompensieren. Sollten Natura 2000-Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden, so sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden (vgl. § 1a Absatz 4 BauGB).

*Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.*

Sowohl durch Maßnahmen, welche dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (vgl. § 1a Absatz 4 BauGB).

*Durch Nachverdichtung im Innenbereich wird zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden.*

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Hierbei umfasst der Schutz auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Durch das BImSchG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden (vgl. § 1 Absatz 1 BImSchG). Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient das Gesetz gem. § 1 Absatz 2 BImSchG auch

1. der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie
2. dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

Nach dem in § 50 BImSchG normierten Trennungsgebot sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Entwicklung der ehemaligen Betriebsfläche im Norden des Änderungsbereiches wird im Parallelerfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieser enthält ein Immissionsgutachten, dessen Inhalt mit der unteren Immissionsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorabgestimmt wurde.

### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Die 7. Änderung befindet sich außerhalb der Grenzen von Schutzgebieten.

An den Änderungsbereich grenzt – im Kreuzungsbereich Biaser Straße / Altbuchland / Parkweg – der sogenannte `Waldfrieden` bzw. das `Friedrichsholz` an.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Der § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung -(EG) Nr. 338/97 -bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 -aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44(1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des §44 BNatSchG ergänzt.

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. §44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bauleitplanung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als gewerbliche sowie gemischte Baufläche aus.

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### 5.3.1 Fläche

##### Bestand

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,5 ha des Innenbereichs der Kernstadt Zerbst/Anhalt. Die Fläche ist anthropogen durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung überprägt. Die straßenabgewandten Bereiche weisen einen Grünanteil auf. Dieser setzt sich aus Hausgärten und Sukzession aufgrund von Flächenleerstand zusammen.

Die Änderungsfläche stellt den Übergangsbereich zwischen Wohnen im Westen und Gewerbe im Osten dar. Im Norden befindet sich die Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg. Auf dem Areal der Bahn befinden sich Kleingartenparzellen, die zum Großteil genutzt werden.

##### Bewertung

Die Fläche ist von der vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzung geprägt und somit anthropogen überprägt. Die Nutzung bereits vorgeprägter Flächen dient der Schonung der natürlichen Ressource.

##### Prognose

Die Fläche weist insbesondere im Norden und um straßenrückwärtigen Bereich Verdichtungspotential auf.

#### 5.3.2 Boden/Alllasten

##### Bestand

Entsprechend Bodenatlas Sachsen-Anhalt (Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt 1999) wird der Änderungsbereich der Bodenregion der Altmoränenlandschaften, der Bodengroßlandschaft der lehmigen Grundmoränenplatten, der Bodenlandschaftsgruppe des Zerbster Ackerlandes und der Bodenlandschaft der Zerbster Platten mit Nuthe-Niederungen zugeordnet.

Der Boden ist durch lehmige Sande geprägt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Alllastverdachtsfläche mit der Katasternummer 13827 – Vulkanisierwerkstatt.

Nach Auskunft des Landkreises Anhalt Bitterfeld ist in der Liste der freigestellten Objekte der Elf Oil Deutschland GmbH (Total Deutschland GmbH) für die Adresse Zerbst, Biaser Straße 9, ehem. Kohlehandel, ein Tanklager aufgeführt. Nähere Informationen konnten durch den Landkreis nicht recherchiert werden.

##### Bewertung

Die Nachverdichtung der durch bauliche Nutzung stark geprägten Standorte erfüllt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schonung der natürlichen Ressource.

Aufgrund der Verbreitung von gering durchlässigem Geschiebemergel kann es zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahen Schichtwasser kommen.

### Prognose

Sollten bei Bauarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kohlehandels eventuell Tanks aufgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu verständigen. Die Behörde wird in diesem Fall mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellungen Klärung bezüglich einer Freistellung erzielen.

### 5.3.2 Wasser

#### Bestand

Westlich an den Änderungsbereich grenzt eine Rohrleitung (Gewässer II. Ordnung). Die Rohrleitung unterliegt den §§ 50 ff. des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) und es sind wasserrechtliche Genehmigungen innerhalb eines Umkreises von 5 Metern bei der unteren Wasserbehörde des zuständigen Landkreises zu beantragen, wenn bauliche Änderungen wie Einleitungen oder ortsveränderliche Anlagen errichtet werden.

Der Verlauf der Rohrleitung ist vor Ort gut auf dem westlichen Grünstreifen, angrenzend an die Straße, durch die Oberflurschächte zu erkennen.

An der Südwestkante abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen in Tiefen zwischen 0,80 und 1,30 m unter Gelände auf Grundwasser.

#### Bewertung

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im westlichen / südwestlichen Randbereich ist das zeitweilige Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.

### Prognose

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers ist zu beachten, dass es aufgrund der Verbreitung von gering durchlässigem Geschiebemergel zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen kann.

### 5.3.3 Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestand

Die an die Straßen angrenzenden Bereiche sind bebaut, versiegelt und vorwiegend in Nutzung.

Die nördliche sowie die straßenabgewandte ehemalige Betriebsfläche liegen brach. Sukzession führte zur Gehölzentwicklung insbesondere von Ahorn und Pappeln.

#### Bewertung

Das Vorhabensgebiet ist anthropogenen überprägt.

Der Standort weist aufgrund der Vorbelastung keine ökologische Wertigkeit auf.

Relevante Pflanzenarten des Anh. II/IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabensgebiet nicht zu erwarten.

### Prognose

Vor baulichen Erweiterungen sind Baufeldfreimachungen erforderlich. Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

### 5.3.4 Tiere

#### Bestand

Die Flächen sind anthropogen überprägt und unterliegen permanenten Störungen durch angrenzende Nutzungen.

#### Bewertung

Die sukzessiv entwickelten Gehölzbestände im Bereich gewerblicher Leerstände stellen innerhalb des Areals temporäre Trittsteinbiotope – insbesondere für Vögel – dar. Eine Etablierung wertgebender Arten wird nicht erachtet. Insbesondere Gebäudeleerstand kann Lebensstätten beherbergen.

#### Prognose

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

### 5.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit

#### Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am Randbereich eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes. Er wird insbesondere durch Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr, Schiene) beeinträchtigt.

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

#### Bewertung

Die Ausweisung als urbanes Gebiet dient der Einbindung eines Pufferbereiches zwischen dem Wohngebiet im Westen und den Gewerbeflächen im Osten. Zusätzliche Bebauungen können durch vorhandene Verlärmung erheblich belastet sein.

Die Flächen sind vor erdeingreifenden Maßnahmen einem Kampfmittelprüfverfahren zu unterziehen.

### Prognose

Da in der gewachsenen städtebaulichen Struktur der Gemengelage die örtlich vorhandenen Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Maßnahmen zur Gewährleistung des bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven/passiven Schallschutzes erstrecken.

Zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken wird vor baulichen Erweiterungen ein Schallgutachten empfohlen.

Entsprechend der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm soll die gewerbliche Gesamtbelastung durch anlagenbezogene Geräusche die Richtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in urbanen Gebieten nicht überschreiten.

### 5.3.6 Risiken für das kulturelle Erbe

#### Bestand

Nach gegenwärtigem Wissenstand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Änderungsbereich bekannt.

#### Bewertung

Die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale ist einzuhalten. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverändert zu lassen.

#### Prognose

Im Änderungsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 5.3.7 Klima/Luft

#### Bestand

Das Areal weist aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung keine besondere klimatische Funktion auf.

#### Bewertung

Die Ausweisung der historisch gewachsenen Gemengelage zum urbanen Gebiet dient der Nachverdichtung sowie dem Konzept der kurzen Weg - Wohnen / Arbeiten / Versorgung auf engem Raum.

Diese beiden Ansätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Kompakte Stadt/ Stadt der kurzen Wege“ sind zur Verminderung und Vermeidung von Verkehr zielführend für einen effektiven Klimaschutz.

#### Prognose

Im Änderungsbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Nachverdichtung dient bezüglich der Einsparung von zusätzlichen Bauflächen und der Reduzierung des Verkehrs dem Klimaschutz.



#### **5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst ein Areal auf dem derzeit – entsprechend Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt – gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen zulässig sind.

Wird die FNP-Änderung nicht umgesetzt, können die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes – nördliche Flächen des Änderungsbereiches – im räumlichen Zusammenhang mit den sonstigen Einrichtungen nicht, wie geplant, städtebaulich im Sinne der `Stadt der kurzen Wege` (urbanes Gebiet) entwickelt werden.

Die leerstehende Betriebsfläche wird dem weiteren Zerfall und der Sukzession preisgegeben. Der städtebauliche Missstand nimmt zu.

Die Nachfrage nach Bauland innerhalb der Stadt Zerbst/Anhalt ist gleichbleibend hoch. Das Flächenangebot der Stadt an Bauland kann den Nachfragebedarf nicht abdecken. Einer Nachfrage kann nicht entsprochen werden.

#### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Erheblich nachteilige Auswirkungen konnten durch die Planänderung nicht prognostiziert werden.

##### Vermeidung:

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

##### Ausgleich:

- Nach § 18 BNatSchG findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen, auf Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.