

Stadt Zerbst/ Anhalt

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

*Genehmigt am 27.07.2017
AZ: 63-1514-2017-50
v. S. 394-441*



Begründung mit Umweltbericht

Feststellungsexemplar

Stand: 17.03.2017

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber: Beiselen GmbH
Am Hansehafen 30
39126 Magdeburg - Rothensee

Auftragnehmer:  **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
 Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Feststellungsexemplar
Stand: 17.03.2017

Inhaltsverzeichnis

396

1. Änderungsbereich.....	5
2. Planungserfordernis	5
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziele der Planung	6
2.3 Flächenbedarf.....	7
3. Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Landschaftsplanung	11
3.3 Bauleitplanerische Vorgaben.....	11
4. Bestandsaufnahme.....	12
4.1 Bestehende Nutzung	12
4.2 Emissionen und Immissionen.....	13
4.3 Altlasten	14
4.4 Katastrophenschutz/ Kampfmittel.....	15
5. Städtebauliches Leitbild/ Standortdiskussion	15
6. Umweltbericht.....	18
6.1 Methodik	18
6.2 Zusammenfassung	19
7. Erschließung.....	22
7.1 Verkehrserschließung.....	22
7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	22
7.3 Brandschutz.....	23
7.4 Energieversorgung/ Telekommunikation	24
7.5 Abfallbeseitigung	24
8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	24
8.1 Naturschutz	24
8.2 Denkmalschutz	25
8.3 Altlasten	25
8.4 Versorgungsleitungen.....	26
8.5 Bergbau	26
8.6 Grenzeinrichtungen	26
9. Verfahren.....	27
9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	27
9.2 Beteiligung der Behörden	27
9.3 Verfahrensvermerk	28

397

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Gewerbegebiete Stadt Zerbst/ Anhalt

Anlage 2: Bestandsaufnahme und freie Kapazitäten im GE „Am Feuerberg“

1. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nordwestlich der bebauten Ortslage der Stadt Zerbst/ Anhalt und der Änderungsbereich ist

- nördlich der Straße 'Heidmathen'
- östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“,
- südlich parallel 270 m der Straße 'Heidmathen' sowie
- westlich entlang eines Baches.

Die Änderung umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke der Gemarkung Zerbst, Flur 9: Flurstück 112 und 114.

Die Änderungsfläche hat eine Flächengröße von ca. 3,43 ha. Die genaue Lage und Flächenabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungserfordernis

2.1 Anlass der Planung

Planungsanlass der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Zerbst/ Anhalt ist das konkrete Bauvorhaben der Beiselen GmbH, geschäftsansässig Am Hansehafen 30, 39126 Magdeburg, angrenzend an das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“, eine Getreideerfassungsanlage zu errichten und zu betreiben. Der derzeitige Standort im Gewerbegebiet ist gemietet und der Eigentümer benötigt die Halle ab 2017 für den Eigenbedarf.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das geplante Vorhaben zur Errichtung und Betreibung eines Getreideumschlages zur Einlagerung und den Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten, überwiegend von Getreide und Hülsenfrüchten, bauplanungsrechtlich vorbereitet. Saisonal innerhalb der Erntezeit von ca. 6 Wochen werden 20.000 – 26.000 Tonnen Raps und Getreide abgewickelt. Im Zuge dessen wird der gewählte Standort als günstige Fläche für das geplante Vorhaben angesehen. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll die ursprünglich im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT dargestellte Nutzung (Fläche für Landwirtschaft) in diesem Teilbereich in ein Gewerbegebiet geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung der geänderten

Planungsziele vorzubereiten.

Mit dem Grundstückseigentümer, der Stadt Zerbst/ Anhalt, werden Verhandlungen zum Erwerb der entsprechenden Fläche geführt. Die Stadt Zerbst/ Anhalt unterstützt und fördert das Vorhaben und damit die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung.

2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Zerbst/ Anhalt zur planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Vorhabens vorzubereiten. Dabei sollen folgende Belange untereinander abgewogen und berücksichtigt werden:

- die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen
- die städtebaulich sinnvolle Einordnung des Planungsgebietes in das Nutzungsgefüge der Stadt
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erfolgt insgesamt ein schonender Umgang mit Grund und Boden und die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BAUGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2.3 Flächenbedarf

Die vorliegende Planung dient nicht der Deckung eines rechnerisch ermittelten Bedarfs, sondern orientiert sich an das konkrete Vorhaben des Gewerbebetriebes und wird am Standort benötigt.

Die Änderungsfläche ist im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ Anhalt (2008) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

In der nachfolgenden Flächenbilanz sind die einzelnen Darstellungen aufgeführt:

Darstellungen	6. Änderung Flächennutzungsplan in ha (ca.)	Ursprungs- Flächennutzungsplan in ha (ca.)
Fläche für Landwirtschaft	-	3,43
gewerbliche Baufläche	2,84	-
Grünfläche	0,21	
Wasserfläche	0,15	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	0,23	
Gesamtfläche in ha	3,43	3,43

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 3 Nr. 6 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder die Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeflussend.

401 Die Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten und die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.11 (gültig ab 12.03.11) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Gemäß Ziel 37 Nr. 22 LEP 2010 ist Zerbst/ Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden. Außerhalb lässt sich das Gebiet um Zerbst/ Anhalt dem ländlichen Raum zuordnen.

Für das Plangebiet selbst werden im LEP 2010 keine dem Vorhaben entgegenstehende Festlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten getroffen. Die das Plangebiet tangierende Bundesstraße 184 ist im LEP 2010 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich sowie nördlich des Plangebietes befindet sich jeweils ein Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“. Nördlich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 „Strukturen im Zerbster Ackerland“ und südlich Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“.

Des Weiteren haben Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, eine Bedeutung für Unternehmensansiedlungen und -entwicklungen, lt. Ziel 59 LEP 2010). Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010). Gemäß Grundsatz 47 LEP 2010 soll die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung der bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Der Vorgabe des Grundsatzes 49 LEP 2010 wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls Rechnung getragen, da eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt wurde (vgl. Kap. 5 „Städtebauliches Leitbild/ Standortdiskussion“), in der nachvollziehbar begründet wird, weshalb die geplante gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erfolgt. Darüber hinaus entspricht das geplante Vorhaben auch Ziel 56 LEP 2010, dem zufolge die Neuerschließung und Erweiterungen von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen

Orten sicherzustellen ist.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und berücksichtigt die Grundsätze und die sonstigen Erfordernissen der Landesplanung.

Gemäß § 5 Abs. 3 LPIG wird der Landesentwicklungsplan per Verordnung erlassen. Auf dieser Basis wurde der neue LEP 2010 am 16. Februar 2011 beschlossen und gilt nunmehr seit dem 12.03.2011. In § 2 (Überleitungsvorschrift) dieser Verordnung heißt es: „die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die regionalen Teilgebietsentwicklungspläne gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen“. Auf Basis dieser Überleitungsvorschriften erfolgen die Darstellungen, Erläuterungen und Bewertungen im nachfolgenden Abschnitt.

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W)** wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit den 24.12.2006 in Kraft. Der REP A-B-W trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Allgemein wird die Stadt Zerbst/ Anhalt als Standort für Kultur und Denkmalpflege/ Bestand ausgewiesen.
- Das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ grenzt nördlich und westlich am Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. 2, Ackerlandgebiet des Vorfläming, womit das Plangebiet ebenfalls in das Vorranggebiet fällt. Nördlich verläuft die B 184 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung.

Gemäß REP A-B-W, Ziffer 5.3.2 Z Nr. 2, befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet das Vorranggebiet für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“. Gem. REP A-B-W, Begründung zu 5.3.2 Z, sind die Gemüseanbauflächen um Zerbst seit Jahren von regionaler Bedeutung und stellen eine traditionelle Nutzungsform und Besonderheit dar. Diese Flächen wurden seinerzeit für die weitere landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind aufgrund der Bodenfruchtbarkeit, der Standortcharakteristik oder Tradition und Erfahrungen auf dem Gebiet der Ackerbaus sowie wegen der Standortgunst für Sonderkulturen besonders für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, so dass in ihnen die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft die prioritäre Raumfunktion und -nutzung darstellt.

Die Ausweisung des Vorranggebietes liegt in der ursprünglich großflächigen Gemüseproduktion in Zerbst/ Anhalt begründet, die jedoch zwischenzeitlich

eingestellt wurde. Des Weiteren sind die im Plangebiet und in seiner Umgebung anzutreffenden Bodenverhältnisse aufgrund der geringen Bodenwertzahlen von bis zu „40“ mit einer geringen Produktionsfunktion ausgestattet.

Gemäß Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr) vom 24.06.2016 wird ausgeführt, dass aufgrund der Maßstäblichkeit (kartographische Darstellung im Maßstab 1 : 100.000) die Darstellung des Vorranggebietes für Landwirtschaft im Zusammenhang mit der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt die Feststellung zulässt, dass das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes an das Vorranggebiet für Landwirtschaft angrenzt.

Abschließend wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht bzw. mit diesen vereinbar ist.

Ebenfalls bestehen von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß Kapitel 3.1.3.1 ‚Zentrale Orte‘ des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, anschließend am 23.06.2014 genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde, wird die Stadt Zerbst/ Anhalt als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der in Ziel 1 i.V.m. Beikarte A.4 STP Daseins festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt.

In der Zwischenzeit liegt der 1. Entwurf des REP A-B-W mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“, Stand 27.05.2016 vor. Das ursprünglich im REP A-B-W 2005 dargestellte Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist hierin nicht mehr enthalten.

Des Weiteren ist das Gewerbegebiet „Am Feuerberg“ als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Das vorliegende Plangebiet grenzt unmittelbar an die beabsichtigte räumliche Abgrenzung an. Entsprechend der geplanten Zielformulierung (Ziel 2) sind die regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung dar, die entsprechend § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

3.2 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) gibt Auskunft über die Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet. Die Bestandsdaten hierzu wurden im Jahr 2001 erhoben und im Jahr 2006 verifiziert. Ziel und Maßnahmekonzeption sind auf dem Stand von 2007.

Der LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) beinhaltet auch Aussagen zum Änderungsbereich in der Stadt Zerbst/ Anhalt.

Gemäß Entwicklungskonzept des LANDSCHAFTSPPLANES DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) soll die Siedlungsentwicklung grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen. Die Siedlungserweiterungen (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) sollen vorrangig auf bestehenden Altstandorten oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche vollzogen werden. Außerdem sind landwirtschaftliche und gartenbaulichen Nutzflächen im Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen als lokalklimatisch bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete zu erhalten.

Des Weiteren sind die im westlichen Geltungsbereich ausgeprägten Grünstrukturen und Biotope zu erhalten oder sind durch eine teilweise zugelassene Verbuschung zu erweitern. Gewässerbegleitende Gehölzbestände, wie die Erlenbestände entlang des westlich verlaufenden Grabens sind im Rahmen der Gewässerbewirtschaftung von Beeinträchtigungen zu bewahren. Hinsichtlich der Pflege gewässerbegleitender Gehölzbestände wird ein 20-jähriger Rhythmus vorgegeben und ist eine Verjüngung durch ggf. Einzelbaumentnahme durchzuführen. Die Unterhaltung des Grabens hat möglichst naturnah und ohne Grabenfräse zu erfolgen. Zwischen den westlich bestehenden Gewässerbereichen und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind ausreichend Pufferzonen vorzusehen, die bei Gewässern II. Ordnung mindestens 5 m betragen sollte.

Die außerhalb und entlang der östlichen Plangebietsgrenze entwickelte Baumreihe und Gehölzbestände sind zu erhalten. (vgl. LANDSCHAFTSPPLAN ZERBST/ ANHALT, Karten 15, 16 und 17)

3.3 Bauleitplanerische Vorgaben

Flächennutzungsplanung

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

4.03 aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulpforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulpforde 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.

Im derzeit rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, Juni 2008, einschließlich der rechtswirksamen Änderungen und Ergänzungen, wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Angrenzend werden folgende Darstellungen getroffen:

westlich: Fläche für Landwirtschaft

nördlich: Gewerbliche Baufläche, anschließend Fläche für Landwirtschaft

östlich: Gewerbliche Baufläche

südlich: Fläche für Landwirtschaft, anschließend Fläche für überörtlichen Verkehr.

Bebauungspläne/ städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen liegen für die Änderungsfläche nicht vor. Nördlich und östlich grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“. Weiter östlich am diesen Bebauungsplan schließt der VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 01/ 2009 „ALLFEIN FEINKOST GMBH & Co. KG, STANDORT ZERBST“ an.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet unterliegt grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Der größte Teil der Fläche weist ackerbauliche Nutzung auf und ist frei von Gehölzen.

Laut FELDBLOCKKATASTER AGROVIEW ONLINE des Landes Sachsen-Anhalt liegt das Plangebiet innerhalb eines Feldblockes, welcher in etwa 36,5 ha beträgt. Angegeben selbst ist die Nutzung als Ackerland. Am westlichen Rand im Planvorhaben befindet sich ein Gehölzstreifen aus Erlenbestand, dahinter ein geradlinig verlaufender Graben. Diese Baumreihe von ca. 170 m Länge schließt an einem Stillgewässer an, welches einen großflächigen Schilfgürtel enthält und von heimischen Laubbäumen umgeben ist. Auch der Graben speist in das Stillgewässer.

Mittig des Zufahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich ein Gittermast für eine Mittelspannungsleitung. Die Leitung führt von dort aus zu einem weiteren, in ca. 150 m Entfernung befindlichen Mast entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Im Umfeld des Plangebietes erstreckt sich westlich und südlich in gleicher Weise landwirtschaftliche Fläche. Entlang der nördlichen Grenze verläuft eine asphaltierte Straße („Heidmathen“), dahinter befinden sich Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um ein Möbellager sowie eine Straßenmeisterei. Nordöstlich befinden sich mehrere Autohäuser, ein Vermessungsbüro, eine Schalungen-Gerüste Firma und weitere Gewerbebetriebe (siehe Anlage 2).

Östlich grenzt an das Plangebiet eine brachgefallene und stark begrünte gewerbliche Fläche. Östlich der Straße 'Neuer Weg' befindet sich die Firma Allfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst.

Nordwestlich der Änderungsfläche steht eine Anlage der Gasstadtwerke Zerbst, im weiter westlichen Verlauf an der Straße „Heidmathen“ befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle.

4.2 Emissionen und Immissionen

Lärm:

Das Plangebiet unterliegt bislang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die entsprechend der saisonalen Bewirtschaftung Lärmbelastungen verursacht. Weitere Belastungen gehen von den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben, der nördlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße B184 sowie von den im Gewerbegebiet gelegenen Straßen aus.

Von der Getreideerfassungsanlage selbst gehen kaum Emissionen aus, die für angrenzende Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Zu erwarten ist allerdings ein erhöhtes saisonales Verkehrsaufkommen, welches zu erheblichen Emissionen führen kann.

Beeinträchtigungen während der Bauphase des Planvorhabens sind ebenfalls unvermeidbar. Gründe hierfür sind der Baustellenbetrieb selbst sowie die An-

407

lieferung des Baumaterials. Dies führt unter Umständen zur Belastung des Umfeldes in Form von Lärm, Erschütterungen, Staub, und Licht. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes werden die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Immissionschutzbehörde vom 15.06.2016 wird die Immissionssituation wie folgt eingeschätzt:

„...“

Laut aktuellem ABSTANDSERLASS (...) kann die Anlage der lfd. Nr. 179 „Spedition aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ zugeordnet werden. Nach der Abstandsklasse V ist ein Abstand von mindestens 300 m zu einem reinen Wohngebiet einzuhalten.

Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in südlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung. Die Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich, so dass nach ständiger Rechtsprechung die Orientierungswerte/ Immissionsrichtwerte (Lärm) für Mischgebiete einzuhalten sind. Nach Ziffer 3.2.2.6 des Abstandserlasses ist zwischen Gewerbe- und Mischgebieten der Abstand der übernächsten Abstandsklasse maßgeblich. Hier ist nach der Abstandsklasse VII ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten.

Die Wohnbebauung an der Straße ‚Feuerberg‘ befindet sich in ca. 500 m in ausreichender Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die beabsichtigen Änderungen des Flächennutzungsplanes.“

Visuelle Beeinträchtigung:

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich mit überwiegend gewerblicher Nutzung, wodurch die visuelle Beeinträchtigung, trotz Veränderung des Landschaftsbildes, als gering einzuschätzen ist.

Der Änderungsbereich grenzt nördlich und östlich an vorhandene Bebauung und im Osten an eine vorhandene Baumreihe an. Auch im Süden des geplanten Vorhabens wird eine Eingrünung erfolgen, um eine Sichtverschattung der baulichen Anlagen zu bewirken.

4.3 Altlasten

Für das vorliegende Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

4.4 Katastrophenschutz/ Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstücks nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Str. 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- Kurze Maßnahmenbeschreibung
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

5. Städtebauliches Leitbild/ Standortdiskussion

Der Änderungsbereich wird im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da diese Fläche vom BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“ zweiseitig begrenzt wird, eignet sie sich neben der Nutzung für Landwirtschaft, besonders zur Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzfläche.

Im REGIONALENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt, welche im neuen überarbeiteten Entwurf des REP allerdings entfallen soll, da die ursprüngliche Nutzung für Gemüseproduktion eingestellt wurde.

Die Änderungsfläche weist einen dreieckigen Zuschnitt auf und kann als Splitterfläche bezeichnet werden, dadurch ist die Fläche für andere Nutzungen – auch landwirtschaftliche Nutzungen – ungeeignet bzw. ungünstig. Weiter ist das vorhandene Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ in seiner jetzigen Ausdehnung nicht abgerundet, aus einer arrondierten Form ragt westlich eine

409 Fläche in die umliegende Landschaft (angesiedelt ist dort die Firma Möbellager Menderl Vertiebs GmbH heute-wohnen). Die vorliegende Planung strebt somit eine Arrondierung des Gewerbegebietes an.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich in der Nähe des bisherigen Standortes der Firma Beiselen GmbH. Dieser kann ab 2017 nicht mehr genutzt werden, da die Lagerfläche nur gemietet und der Eigentümer Eigenbedarf angemeldet hat. Das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ selbst bietet mit Ausnahme der östlich angrenzenden brachgefallenen Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung keine ausreichend großen Flächen (siehe Anlage 2). Die östlich angrenzende Fläche der Firma Immovaria Baugesellschaft mbH ist insolvent und derzeit nicht verfügbar. Darüber hinaus ist die Fläche mittelfristig als Erweiterung für die Firma Allfein Feinkost GmbH & Co. KG vorgesehen. Dieses Unternehmen hat eine starke Wachstumsdynamik und diese Fläche stellt die einzige Entwicklungsmöglichkeit am Standort dar.

Der Standort am Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ in Zerbst/ Anhalt ist auch deshalb geeignet, da nach Aussagen der Beiselen GmbH 80 % der vertraglich gebundenen Anlieferer aus nördlicher Richtung anfahren und die Schlepper und LKW in Zusammenhang mit großräumigen Anhängern an eine optimale Straßenbedingung gebunden sind. Die Kunden kommen vor allem aus dem Raum Ladeburg, Leitzkau, Prödel und Lindau und liefern saisonal innerhalb der Erntezeit 20.000 – 26.000 t Raps und Getreide. Spitzenwerte pro Tag können sich auf 1.600 Tonnen belaufen, was ca. 47 LKW entspricht. Aufgrund der Verkehrsanbindung, der im Nordosten unweit gelegenen Bundesstraße 184, ist dieser Standort somit günstig und für dieses Unternehmen der einzig in Frage kommende Standort im gesamten Stadtgebiet.

Um andere Gewerbegebiete zu erreichen, müsste die Anlieferung immer durch das Stadtzentrum erfolgen, womit Belästigungen für die Anwohner und Behinderungen des übrigen Straßenverkehrs verbunden sind. Auch der Abtransport verläuft über die B 184 nach Magdeburg und Salzgitter sowie in westlicher Richtung nach Barby, so dass die oben beschriebenen Belästigungen wiederum auftreten würden. Die anderen Gewerbegebiete der Stadt Zerbst/ Anhalt sind somit für dieses Unternehmen ungünstig bzw. ungeeignet.

Im Rahmen der Standortprüfung wird die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets geeignet und städtebaulich sinnvoll eingestuft.

Die nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien führten zur letztendlichen Auswahl der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes:

- kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche,
- günstige Lage mit Anbindung an der Hauptverkehrsstraße B184, aus logistischen Gründen (direkte Verbindung zur Zweigstelle nach Magdeburg,
- aus logistischen Gründen möglichst in der Stadt Zerbst/ Anhalt aufgrund der bisher bestehenden Lagerfläche am selben Gewerbestandort,
- zur Vermeidung der innerstädtischen Verkehrsbelastung möglichst im Norden der Stadt Zerbst/ Anhalt,
- mit einer Flächengröße von mind. 3 ha, vorzugsweise als einheitliche Grundstücksfläche,
- mit vollständiger Erschließung des Grundstücks,
- vorzugsweise als Baugrundstück innerhalb bestehender Gewerbegebiete, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zum Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile.

Die Fläche des Bebauungsplanes entspricht den aufgeführten Kriterien und bietet optimale und eingriffsminimierende Voraussetzungen für die Ausführung des Gewerbebetriebes. Ein alternativer Standort, der den aufgeführten Kriterien entspricht und sich gleichzeitig nicht nachteiliger auf die Umweltschutzgüter auswirkt, ist im Stadtgebiet nicht gegeben.

Ebenfalls ist der dreieckige Zuschnitt des Gewerbegrundstückes für das geplante Vorhaben nicht hinderlich. Die innerbetriebliche Logistik sieht vor, dass die Lagerung des Getreides im rückwärtigen Teil des Grundstückes und die Annahme und das Wiegen der Lieferungen mittig des Grundstückes erfolgen sollen. Eine gewisse Breite des Grundstückes ist somit erst im hinteren Bereich vonnöten. Die Zufahrtsbreite ist ausreichend dimensioniert und für das Aufstellen der Anlieferfahrzeuge verbleibt ausreichend Platz.

Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die Umgebung und das vorhandene Siedlungsgefüge gut ein. Die Erweiterung des Gewerbegebietes befindet sich abseits vorhandener Wohnbebauung, so dass mit der Ausübung dieser Nutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten sind. Des Weiteren ist das Gebiet verkehrlich und stadttechnisch voll erschlossen. Die Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung für den Änderungsbereich ist gegeben und es kann an diese angebunden werden. Daraus ergibt sich eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und dies entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BAUGB.

41 Abschließend wird nochmals die planerische Entscheidung der Stadt Zerbst/ Anhalt zusammengefasst. Die oben dargelegten Kriterien, die aus städtebaulicher Sicht für die getroffene Standortwahl sprechen, wurden mit den berechtigten öffentlich landwirtschaftlichen Belangen abgewogen. Den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher der Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Von besonderer Bedeutung sind die günstige Lage mit direkter Anbindung an die B 184, die Vermeidung von innerstädtischen Verkehrsbelastungen und die bereits vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist im vorliegenden Fall unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange gerechtfertigt. Die im Plangebiet und in seiner Umgebung anzutreffenden Bodenverhältnisse sind aufgrund der geringen Bodenwertzahlen von bis zu „40“ mit einer geringen Produktionsfunktion ausgestattet. Nach der Verkleinerung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsfläche verbleibt weiterhin eine ausreichend große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche.

Mit der Zurücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft und der gleichzeitigen Festlegung des unmittelbar angrenzenden regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe, das gemäß Ziel 2 bei Bedarf auszubauen ist (vgl. Kap. 3.1 „Übergeordnete Planungen“), wird diese planerische Entscheidung der Stadt Zerbst/ Anhalt bestärkt. Ebenfalls wurde von den zuständigen Fachbehörden die Nachvollziehbarkeit für die Standortentscheidung sowie die umfassende Prüfung von Planungsalternativen bestätigt.

Aus den oben genannten Gründen sieht die Stadt Zerbst/ Anhalt den Standort ebenfalls als günstig an und befürwortet dieses Projekt. Mit der vorliegenden Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen Aspekte betrachtet, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

6. Umweltbericht

6.1 Methodik

Im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein separater Umweltbericht erstellt, sondern auf den Umweltbericht in der Begründung Teil II zum Bebauungsplan Nr. 37 'Gewerbegebiet Heidmathen' der Stadt Zerbst/ Anhalt verwiesen.

Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des BEBAUUNGSPLAN NR. 37 'GEWERBEGEBIET HEIDMATHEN' DER STADT ZERBST/ ANHALT erfolgt, ist es im vorliegenden Umweltbericht möglich, eine detaillierte Bestandsaufnahme der Umweltprüfung zugrunde zu legen, die über die Detailschärfe einer Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes weit hinausgeht. Da einerseits die Fläche der Flächennutzungsplanänderung identisch mit dem Umgriff des Bebauungsplanes ist und andererseits die Untersuchungsergebnisse aus der Umweltprüfung des Bebauungsplanes vorliegen, kann bewusst auf eine Verallgemeinerung/ Vergrößerung verzichtet werden.

Bei der Bestandsaufnahme muss daher keine Abstufung zwischen der Ebene des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes stattfinden.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung sowie bei der Herleitung der erforderlichen Umweltmaßnahmen kann ebenfalls eine Betrachtung erfolgen, die sich am Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung und deren Festsetzungsmöglichkeiten orientiert.

6.2 Zusammenfassung

Die vorliegende Umweltprüfung des BEBAUUNGSPLANES NR. 37 'GEWERBEGEBIET HEIDMATHEN' DER STADT ZERBST/ ANHALT umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Vorhabens.

Durch das Planvorhaben werden keine Schutzgebiete nach dem europäischen oder nach dem nationalen Naturschutzrecht tangiert. Eine Beeinträchtigung solcher Schutzgebiete kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgten eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter und eine Gegenüberstellung der Auswirkungen der Nutzungsänderungen vor und nach Durchführung der Planung. Zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wurde gemäß dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt eine Flächenbilanzierung durchgeführt.

Im Zusammenhang der Bearbeitung der Umweltprüfung wurden die Entwicklungen bestehender Naturgüter und der Landschaft sowohl bei ausbleibender als auch bei Nutzung als auch bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT wird das geplante Gewerbegebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei zukünftig ausbleibender Nutzung bleiben die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft in ihrem derzeitigen Bestand und ihrer Ausprägung erhalten.

Die entlang der Westseite des Geltungsbereiches ausgeprägten Grünstrukturen, bestehend aus ruderalisierter Grünfläche und einer mit Gehölzbestand eingefassten Wasserfläche stellen inmitten großflächig angrenzender intensiver Ackerfläche mit verhältnismäßig geringem Flächenanteil ein inselartiges Biotop dar. Das Gewässerbiotop steht in direkter Verbindung mit einem gehölzbestandenen Graben, der linienartig entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führt und zur Biotopvernetzung beiträgt. Trotz der isolierten Lage kann dem sehr vielseitig ausgestatteten Biotopbereich, in dem die Vorkommen besonders schützenswerter Arten, wie beispielsweise Eisvogel und Biber nachgewiesen wurden, eine hohe naturschutzfachlichen Bedeutung beigemessen werden. Es kann prognostiziert werden, dass sich die Zusammensetzung der Lebensgemeinschaften durch eine ausbleibende Planung nur unwesentlich verändern wird.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens hat ergeben, dass in Folge einer Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche eine grundlegende Veränderung des Erscheinungsbildes des Geltungsbereiches vonstattengeht und sich in Folge der möglichen Versiegelung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt' sowie auf das Schutzgut 'Landschaftsbild' ergeben. Anhand der vorliegenden Ergebnisse aus dem Umweltbericht konnten für den Eingriff in den Naturhaushalt geeignete Ausgleichsmaßnahmen formuliert und festgesetzt werden. Ein Teil des bestehenden Kompensationsdefizites kann durch eine Heckenpflanzung im unmittelbaren Geltungsbereich realisiert werden. Für den Ausgleich der verbleibenden Eingriffsfolgen steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung. Diese Fläche ist Bestandteil eines bestehenden Flächenpools der Stadt Zerbst/ Anhalt, die durch Aufforstungsmaßnahmen aufgewertet werden soll.

Das Ergebnis der Umweltprüfung hat ergeben, dass sich durch die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes ergeben werden. Die bestehenden Biotopstrukturen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze können durch die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend erhalten und geschützt werden. Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Entwicklung einer Heckenstruktur entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt als Darstellung einer Grünfläche. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen können die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung bestehen zum Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanung keine Abweichungen. Aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes und im Hinblick auf die Ausstattung dieser Ergänzungsflächen ergeben sich bei der Einschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt keine abweichenden Inhalte zur Umweltprüfung des BEBAUUNGSPLANES NR. 37 'GEWERBEGEBIET HEIDMATHEN' DER STADT ZERBST/ ANHALT.

In der nachfolgenden Zusammenfassung werden die ebenfalls in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan enthaltenen Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergegeben.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden im Vorfeld der Planung alternative Standorte überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen

- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zum Schutz des Bodens.
- Verwendung mineralischer, wasserdurchlässiger Schüttgüter bei dem Bau sonstiger Befestigungsflächen anstelle einer Vollversiegelung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den seitlichen Gehölzbestand durch die Festsetzung von Pufferzonen bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird der entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bestehende Biotopbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird für die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB), festgesetzt, in der eine landschaftliche Eingrünung mittels einer Baum-Strauch-Hecke erfolgen wird.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt kann auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Aus diesem Grund wird eine externe Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BAUGB) festgesetzt, innerhalb derer durch eine Aufforstungsmaßnahme das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Umsetzung des BEBAUUNGSPLANES NR. 37 „GEWERBEGEBIET HEIDMATHEN“ DER STADT ZERBST/ ANHALT führt aufgrund der aufgeführten Vermeidungs-,

- 415 Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis der Bewertung der Flächenbilanzierung zu einer positiven Gesamtbilanz für Natur und Landschaft. Das bedeutet, dass die im Umweltbericht ausgeführten möglichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden können.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Zufahrt der nördlich des Plangebiets gelegenen Straße 'Heidmathen'. Während der Betriebsphase kommt es zur saisonalen Nutzung insbesondere von Schleppern und LKW mit großräumigen Anhängern.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Zerbst/ Anhalt wird über das Leitungsnetz der Heidewasser GmbH sichergestellt.

Somit kann die Änderungsfläche an das vorhandene Leitungsnetz angebunden werden.

Abwasser

Der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist für die Entsorgung des anfallenden Abwassers in der Stadt Zerbst/ Anhalt zuständig. In der Straße 'Heidmathen' befinden sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und eine Schmutzwasserdruckleitung.

Die Änderungsfläche benötigt einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz.

Niederschlagswasser

Durch die Errichtung der Getreideerfassungsanlage wird sich der Versiegeungsgrad am Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ erhöhen, auch durch eventuelle Erstellen von Stell- und Parkplätzen sowie Straßen und/ oder Wege. Damit erhöht sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung nicht gegeben, so dass eine Entwässerung über den angrenzenden Graben erfolgen soll. Um eine Abflussverschärfung weitestgehend zu vermeiden, ist eine gedrosselte Einleitung in den Graben mittels

größerer Abwasserrohre möglich. Diesbezüglich wird eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung erfolgen.

7.3 Brandschutz

Die Stadt Zerbst/ Anhalt ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BrSchG LSA) für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet zu sorgen.

Von Seiten des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt wurde gemäß Stellungnahme zu den Vorentwürfen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Heidmathen“ aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes folgende Forderungen erhoben.

1. Auf Grundlage der Planunterlagen, der geplanten baulichen Art und Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Zur Berechnung sind ausschließlich Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen.
2. Bei der verkehrlichen Erschließung des Gebietes ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ (MBL LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zurzeit gültigen Fassung, anzuwenden und umzusetzen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die Ortsfeuerwehr Zerbst/ Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger TLK 23/12) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

Nordöstlich des Planvorhabens an der Straße 'Heidmathen' befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle (Feuerlöschteich mit 200 m³ Fassungsvermögen).

Die Heidewasser GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2017 mitgeteilt, dass Löschwasser aus ihrem Netz nicht verfügbar ist. Die Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

4.1 7.4 Energieversorgung/ Telekommunikation

Für den Betrieb der Getreideerfassungsanlage ist ein Anschluss an das Energieversorgungsnetz erforderlich.

Gemäß aktueller Abstimmungen mit dem Auftraggeber und der AVACON (März 2016) ist geplant, den im Zufahrtsbereich bestehenden Strommast auf den in südlicher Richtung nächstfolgenden Strommast zurückzubauen. Die derzeit oberirdische existierende Leitungstrasse soll im Zuge der Planung des Gewerbegebietes umgebaut und zukünftig als unterirdische Leitungstrasse das Plangebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen.

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Einrichtung von Anlagen der Telekommunikation ist erforderlich und wird beantragt.

7.5 Abfallbeseitigung

Träger der Beseitigung des Abfalls ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Eine Entsorgung ist für die Änderungsfläche erforderlich.

8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Naturschutz

Im Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekten nach Naturrecht.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist in ihrer Stellungnahme vom 12.07.2016 auf nachfolgenden Sachverhalt hin.

Die an das Plangebiet angrenzende Gehölzstruktur trägt den Charakter eines nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 NATSCHG LSA geschützten Feldgehölzes. Danach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, grundsätzlich verboten. Zu den angrenzenden Gehölzstrukturen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann (Beachtung DIN 18920).

Das angrenzende Gewässer ist als Biberrevier bekannt (im Bereich Heidmathen, Gemarkung Zerbst, Flur 9, Flurstücke 112 und 114). Durch die

Biberdämme kann es zu starken Wasseranstauungen auch von benachbarten (zur Bebauung vorgesehenen Flächen) kommen.

Der Biber (*Castor fiber*) steht im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) und ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNATSchG streng geschützt. Nach § 44 Abs. 3 BNATSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bibers werden laut LANA 2010 jeweils die Wurf- und Schlafbaue sowie das selbst gestaute Wohngewässer in der näheren Umgebung um den Bau/ die Burg bezeichnet.

Ein Verstoß gegen die Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNATSchG dar.

8.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist keine archäologische Fundstelle bekannt.

Sollten bei der geplanten Bauphase und Erdarbeiten archäologische und bauarchäologische Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 9 Abs. 3 DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist Bodenfund sowie Fundstelle nach Anzeige eine Woche unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

8.3 Altlasten

In Altlastenkataster der altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Änderungsfläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht registriert. Ebenfalls erfolgte im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008) keine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist die untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zu informieren (§§ 2, 3 DES BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGS-GESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT/ BodSchAG vom 02. April 2002). Bei anfallendem Erdaushub hat der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i.d. Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen.

8.4 Versorgungsleitungen

419

Oberirdisch

Südlich an der Straße 'Heidmathen' befindet sich ein Gittermast der Mittelspannungsleitung. Die Oberleitung verläuft zu einem weiteren Gittermast an der östlichen Grenze der Änderungsfläche.

Unterirdische

Im nördlichen und entlang der östlichen des Änderungsbereiches verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung (Erdgas). Es handelt sich um die Erdgas Hochdruckleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH H 41 DN 41 St.

8.5 Bergbau

Bergbauberechtigung

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des BUNDESBERGGESETZES unterliegen, sind nicht bekannt.

Stillgelegter Bergbau/ Altbergbau

Im Planungsbereich sind keine bergbaulichen Tätigkeiten bekannt.

8.6 Grenzeinrichtungen

Von Seiten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Innerhalb der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befindet sich ein Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) in Magdeburg, Dezernat 53 per Email:

Nachweis.ffp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

rechtzeitig vor Baubeginn zu melden.

In diesen Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung

der Grenz- und Vermessungsmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden. Es wird darum gebeten, dass bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

9. Verfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.06.2016 bis 17.06.2016 im Zimmer 10 des Bau- und Liegenschaftsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt, Verwaltungsgebäude Puschkinpromenade 2 während der Dienstzeiten durchgeführt.

Zusätzlich konnten die Planunterlagen auch nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Es bestand außerdem die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Zerbst/ Anhalt unter www.stadt-zerbst.de über den Link Stadt + Bürger, Stadtverwaltung, Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 19.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 25 vom 09.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

9.2 Beteiligung der Behörden

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 04.05.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB mit Schreiben vom 24.11.2016 erneut beteiligt und gemäß § 3

421 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BAUGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

9.3 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 in öffentlich im Zimmer 10 des Bau- und Liegenschaftsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt, Verwaltungsgebäude Puschkinpromenade 2 während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung einschließlich Umweltbericht ist Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom

Zerbst/ Anhalt, *11. Mai 2017*





Andreas Dittmann,
Bürgermeister Stadt Zerbst/ Anhalt

Quellen- und Literaturverzeichnis

422

ABSTANDSERLASS (ABSTANDSERLASS – ABSTÄNDE ZWISCHEN INDUSTRIE- ODER GEWERBEGEBIETEN UND WOHNGEBIETEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES IMMISSIONSSCHUTZES vom 25. August 2015 (MBI. LSA S. 758)

ANFORDERUNGEN AN DIE STOFFLICHE VERWERTUNG VON MINERALISCHEN RESTSTOFFEN/ ABFÄLLEN“, MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) NR. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES- BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 02.04.2002, GVBl. Lsa S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA),i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“, erarbeitet durch Brosig, Mengewein und Partner, Ingenieure Architekten BDA, rechtskräftig seit dem 20.12.1995

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/ 2009 „ALLFEIN FEINKOST GMBH & Co. KG, STANDORT ZERBST“ erarbeitet durch Wasser und Umwelt, Zerbst, rechtskräftig seit dem

BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Heft 29/1998 und Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB, Veröffentlichung der Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO: Internetauftritt unter <http://www.labo-deutschland.de>)

BRANDSCHUTZGESETZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT (BRANDSCHUTZGESETZ) – BRSCHG vom 07.07.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2012 (GVBl. LSA S. 52)

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

4 2. ~~BUNDES~~ NATURSCHUTZGESETZ BNATSchG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 der VO vom 21.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSchG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008), neu bekannt gemacht am 20.06.2008 Fassung, erarbeitet durch Stadtverwaltung Zerbst/ Anhalt, Bau- und Ordnungsdezernat

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

GESETZ ZUR ERHALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG DES WALDES, ZUR FÖRDERUNG DES FORSTWIRTSCHAFT SOWIE ZUM BETRETEN UND NUTZEN DER FREIEN LANDSCHAFT IM LAND SACHSEN-ANHALT (LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT LWALDG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77)

KAULE, G.: ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1991

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) vom 23.04.2015, seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, erarbeitet von der Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung Dr. Herberg, Dr. Uehein, Pfof. Dr. Gruehn, Berlin-Wilmersdorf (2007).

MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL - LAGA - NR. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003

NACHBARSCHAFTSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NBG) vom 13. November 1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 341)

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

PLANUNG VON BIOTOPVERBUNDSYSTEMEN IM LANDKREIS ANHALT-ZERBST (2001)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006

- SACHLICHER TEILPLAN „WINDENERGIEGENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013 (am 21.10.2015 durch das OVG Magdeburg für unwirksam erklärt)

- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014
- RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)
- SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT ZERBST/ ANHALT UND IHRER ORTSTEILE (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 26.11.2014, seit dem 01.01.2015 in Kraft getreten
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503)
- TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 24. Juli 2002 (GemMBI. S. 511)
- UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) VOM 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) VOM 31. JULI 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)

1.

Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet/Mischgebiet
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig
Vornutzung:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtfläche:	34,0 ha netto
davon noch verfügbar:	1,2 ha netto Mischgebiet
größte verfügbare Einzelfläche:	1,2 ha netto Mischgebiet
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184: Direktanschluss Autobahn A 9: 20 km Autobahn A 2: 40 km Hafen Roßlau: 17 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 2 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	~ 20 Firmen aus produzierendem Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Am Feuerberg“ befindet sich am nordwestlichen Stadtrand unmittelbar an der B 184 in Richtung Magdeburg. Bereits vorhandene Branchen sind unter anderem Baugewerbe, Nahrungsgüterproduktion, Großhandel, Dienstleistungsunternehmen, Handwerk und Autohäuser.

The Am Feuerberg Business Park is on the north-west outskirts directly on the B 184 Country Road in the direction of Magdeburg. The construction industry, foodstuffs production, wholesale operations, service companies, the crafts industry and car dealerships have already located here.

2.

Gewerbegebiet I/1 „Frauentormark“

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	eingeschränktes Gewerbegebiet/ Sondergebiet/Mischgebiet
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig
Vornutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche
Gesamtfläche:	14,0 ha netto
davon noch verfügbar:	1,0 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	0,5 ha netto (Mischgebiet), 0,5 ha mit Halle
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184: Direktanschluss Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Hafen Roßlau: 17 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 2,0 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	~ 30 Firmen überwiegend aus dem Bereich Handel
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Frauentormark“ liegt unmittelbar an der B 184 am östlichen Stadtrand in Richtung Dessau. Bereits vorhandene Branchen sind unter anderem Autohäuser, Einzelhandel, medizinische Pflege, ein Sanitätshaus, Schilderdienst, Dachdecker und Gebäudereinigung.

The Frauentormark Business Park is directly on the B 184 Country Road at the eastern outskirts in the direction of Dessau. Car dealerships, the retail trade, medical care, a medical supply house, a sign shop, roofers and building cleaners have already opened shop here.

3.

Gewerbegebiet Kirschallee

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Baurecht:	nach § 34 BauGB
Vornutzung:	Gewerbe (ehem. Kombinat für Landtechnik)
Gesamtfläche:	25,0 ha netto
davon noch verfügbar:	0 ha
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184: Direktanschluss Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Hafen Roßlau: 17 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 2 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	~35 Unternehmen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Kirschallee“ befindet sich südöstlich der Stadt in Richtung Dessau. Unmittelbar angrenzend sind die B 184 und die Verbindungsstraße zur B 187a. Das Gebiet ist größtenteils aus einem ehemaligen volkseigenen Großbetrieb entstanden. Angesiedelt sind u.a. metall- und holzverarbeitende Betriebe, Baustoffhandel, Einzelhandel, Handwerksbetriebe, Landmaschinenhandel. Entwicklungspotenziale sind noch vorhanden.

The Kirschallee Business Park is south-east of the city in the direction of Dessau with the B 184 Country Road and the street connecting it to the B 187a Country Road directly adjacent. To a great extent, this area was built from a former largescale collective operation. Metalworking and woodworking companies, a construction material operation, the retail trade, handicrafts operations, an agricultural machinery dealership and the county roads department have located here. There are still areas available for development.

4.

Gewerbegebiet Nordfrost

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet/Sondergebiet
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig
Vornutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche
Gesamtfläche:	11,0 ha netto
davon noch verfügbar:	4,2 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	4,2 ha netto
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184: Direktanschluss Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Hafen Roßlau: 17 km Flughafen Leipzig-Halle: 70 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 4 km Gleisanschluss: nein (bei Bedarf möglich)
Belegung:	1 Firma aus dem Logistikbereich
Eigentümer:	Nordfrost Kühl- und Lager GmbH & Co KG
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet liegt am südöstlichen Rand der Gemarkung Zerbst direkt an der B184, angrenzend an die Gemeinde Jütrichau. Auf dieser Fläche ist ausschließlich das Kühl- und Lagerhausunternehmen „Nordfrost“ angesiedelt.

This business park is on the south-east edge of the local subdistrict of Zerbst directly on the B 184 Country Road bordering the municipality of Jütrichau. The refrigerating and warehousing company Nordfrost has exclusively secured this location for itself.

5.

Gewerbegebiet Industrieweg

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig, sowie § 34 und 35 BauGB
Vornutzung:	Altgewerbegebiet
Gesamtfläche:	24 ha netto
davon noch verfügbar:	0,5 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	0,5 ha netto
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184 Direktanschluss Bundesstraße B187a Direktanschluss Autobahn A9: 25 km Autobahn A2: 40 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Hafen Roßlau: 17 km Gleisanschluss: bei Bedarf, Magdeburg/Dessau/Leipzig
Belegung:	~ 12 Unternehmen darunter aus dem produzierenden Bereich, Handels- und Dienstleistungsunternehmen
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet liegt am südöstlichen Rand von Zerbst, direkt an der B184 gelegen. Es ist historisch gewachsen. Angesiedelt sind dort u.a. metall- und holzverarbeitende Unternehmen, Handwerksbetriebe und Handel.

6.

Gewerbegebiet Altbuchsland

Erschließungsgrad:	teil erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Baurecht:	nach § 34 und 35 BauGB
Vornutzung:	Altgewerbegebiet
Gesamtfläche:	51,0 ha netto
davon noch verfügbar:	4,0 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	4,0 ha netto
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B184: 2 km über Verbindungsstraße Ahornweg Bundesstraße B187a: Direktanschluss Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Hafen Roßlau: 17 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 3 km Gleisanschluss: nein (bei Bedarf möglich)
Belegung:	~ 24 Firmen des produzierenden Gewerbes und aus dem Dienstleistungsbereich
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Altbuchsland“ befindet sich im Südosten der Stadt unmittelbar angrenzend an die B 187a und an die Verbindungsstraße zur B 184. Bei diesem Gebiet handelt es sich teilweise um den alten Industrie- und Gewerbebestandort von Zerbst/Anhalt. Aufgrund der großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist hier auch eine Ansiedlung von Industriebetrieben möglich. Entwicklungsflächen sind ausreichend vorhanden.

The Altbuchsland Business Park is in the south-east of the city bordering directly on the B 187a Country Road and the street connecting to the B 184 Country Road. This park contains some of the old industrial and commercial location of Zerbst/Anhalt. There is no residential development in the immediate area, meaning that industrial operations could relocate here on the generous development areas.

7.

Gewerbegebiet Ahornweg

Erschließungsgrad:	teilerschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Baurecht:	FNP Ausweisung Gewerbeflächen, Bauleitplanverfahren notwendig
Vornutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche
Gesamtfläche:	12,0 ha netto
davon noch verfügbar:	8,6 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	8,6 ha netto
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße: B 187a über die Verbindungs- straße Ahornweg Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Hafen Roßlau: 17 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	Unternehmen des Dienstleistungsbereiches und produzierendem Gewerbe
Eigentümer:	Stadt Zerbst/Anhalt
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Ahornweg“ befindet sich am südlichen Rand von Zerbst, direkt an der Verbindungsstraße „Ahornweg“ gelegen. Angesiedelt ist dort ein Wäscherei und ein Betrieb im Fahrzeugbau.

8.

Gewerbegebiet Bauhof

Erschließungsgrad:	teilerschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet (eingeschränktes GE und GI)
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig
Vornutzung:	Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzfläche
Gesamtfläche:	16,0 ha netto
davon noch verfügbar:	4,1 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	4,1 ha netto
Verkehrsanbindung:	Autobahn A9: 20 km Autobahn A2: 40 km Flughafen Leipzig-Halle: 74 km Hafen Roßlau: 17 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	Unternehmen der Nahrungsgüterproduktion, Handel und Handwerk
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Das Gewerbegebiet „Bauhof“ befindet sich am westlichen Teil von Zerbst. Unter anderem sind dort Branchen wie Nahrungsgüterproduktion, Handwerk und Handel.

9.

Gewerbegebiet „Deetzer Straße“ Lindau

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet
Baurecht:	§ 35 BauGB
Vornutzung:	landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtfläche:	22,5 ha netto
davon noch verfügbar:	4,9 ha netto
größte verfügbare Einzelfläche:	3,0 ha netto
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B 246: 9 km Autobahn A2: 33 km Autobahn A9: 40 km Hafen Roßlau: 22 km Flughafen Leipzig-Halle: 90 km Landeplatz (Flughafen Zerbst): 8 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	10 Unternehmen aus den Bereichen Landwirtschaft und Dienstleistungen
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de

Standortbeschreibung: Lindau ist ein Ortsteil und ist im Norden von Zerbst/Anhalt gelegen. Das Gewerbegebiet „Deetzer Straße“ ist historisch gewachsen.

10.

Gewerbegebiet „An der B 184“ Jütrichau

Erschließungsgrad:	voll erschlossen
Nutzungsart:	Gewerbegebiet/Mischgebiet
Baurecht:	B-Plan rechtskräftig
Vornutzung:	landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtfläche:	ca. 3,3 ha
davon noch verfügbar:	1,3 ha
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B 184 (Direktanschluss) Autobahn A 9 20 km Autobahn A 2 40 km Flughafen Leipzig-Halle: 70 km Hafen Roßlau: 17 km Landeplatz (Flugplatz Zerbst): 4 km Gleisanschluss: nein
Belegung:	Unternehmen aus dem Baustoffhandel
Eigentümer:	verschiedene
Ansprechpartner:	Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt Amt für Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Frau Heike Krüger
Anschrift:	Schloßfreiheit 12, 39261 Zerbst/Anhalt
Telefon:	+49 3923 754247
Fax:	+49 3923 754234
E-Mail:	heike.krueger@stadt-zerbst.de
Internet:	www.stadt-zerbst.de
Standortbeschreibung:	Jütrichau ist ein Ortsteil von Zerbst/Anhalt und südöstlich gelegen. Das Gewerbegebiet befindet sich direkt am Ortsausgang Richtung Dessau-Roßlau an der B184.

Legende

1. Sanobub Vertrieb
2. Spedition Nitzte Katrin
3. Autohaus Gregor Riehl
4. Autohaus Gebr. Beister GmbH
5. Beresa Autozentrum Anhalt
6. Schreck Schalungen - Gerüste GmbH
7. Kuxxwood/ Fließenprofi Zerbst GmbH/ Menü-Dienst Fricke
8. Geschwandtner & Felgenmacher GmbH & Co. KG
9. Doppelgarage
10. Henning Elektroinstallation
11. Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller
12. Lökes Lökes Bausatzhaus/ KD Haustechnik, Elektro-, Heiz- und SanitärAnl.
13. Straßenmeisterei Zerbst
14. Mender Vertriebs GmbH - heute-wohnen
15. Zerbster Gemüse-, Produktions- und Handelsgesellschaft mbH
16. Alfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst
17. Ehemals Immovaria Baugesellschaft mbH
18. Firma Harald Decker

 derzeit ungenutzte Flächen

 BPlan Nr. 3 Gewerbegebiet III "Am Feuerberg"

 BPlan Nr. 1/ 2009 "Alfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst"

 Änderungsbereich

Darstellungen gemäß des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt

W Wohngebiet
MI Mischgebiet



Stadt Zerbst/ Anhalt

- ANLAGE 2 - 6. Änderung Flächennutzungsplan

- Bestandsaufnahme und freie Kapazitäten im GE -

Stand: 17.03.2017
Datei: 170317 Anlage 2
FNP Entwurf



Maßstab 1:5000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfentwicklung • Landschaftsplanung



Kartengrundlage:
DOP 2015 ©/LVerGeo LSA / A18-223-2009