

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1**

**GEWERBEGEBIET  
„GERÜSTBAU“**



**STADT LINDAU**

**BEGRÜNDUNG  
MIT UMWELTBERICHT**

Oktober 2009

**Vorhabensträger:**

Gerüstbau Anders  
Goethestraße 17  
39264 Lindau  
Geschäftsführung: Gerald Anders  
Tel. 039246-590 Fax -9285

**Planverfasser:**

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Bahnhofstraße 45  
39261 Zerbst/Anhalt

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
1.1 VORHABENSBESCHREIBUNG	4
1.2 PLANGEBIET	4
1.3 VORGABEN ÖRTLICHER / ÜBERÖRTLICHER PLANUNG	5
1.4 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE	6
<b>2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG</b>	<b>7</b>
<b>5. UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
5.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
5.1.1 BESTANDSAUFNAHME	11
5.1.2 BEWERTUNG	12
3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
<b>6. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>7. KOSTENERMITTLUNG</b>	<b>15</b>
<b>8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>15</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 10 (4) BAUGB</b>	<b>16</b>

## 1. VORBEMERKUNG

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die allgemein für Bebauungspläne geltenden Vorschriften, ausgenommen §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB (Veränderungssperre, Entschädigung, Bodenordnung, Enteignung).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung als zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) und dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde. Die Begründung ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird dem Plan lediglich beigelegt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Entscheidungen zu rechtfertigen.

Der Stadtrat Lindau hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Sitzung am 26.01.2009 beschlossen.

### 1.1 VORHABENSBSCHREIBUNG

Der Vorhabensträger ist eine Gerüstbaufirma mit derzeitigem Hauptsitz in der Stadt Lindau, Goethestraße 17. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird für das Grundstück am Wiesenweg 3 erstellt. Der Vorhabensträger ist Grundstückseigentümer.

Das Grundstück ist mit zwei Hallen bestanden, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Vorhabensträger will den Hauptsitz der Gerüstbaufirma auf das Gelände am Wiesenweg 3 verlegen. Die vorhandenen Hallen beinhalten das Lager der Gerüstbaufirma. Vorrangig soll an die westliche Halle ein Bürokomplex (8x8 m) mit zwei Vollgeschossen angebaut werden. Im unteren Geschoss soll der Sanitärbereich der Mitarbeiter, im oberen der Bürokomplex untergebracht werden.

Teilbereiche des Grundstückes waren bereits befestigt. Die vorhandenen Befestigungen wurden zur weiteren Nutzung erneuert/saniert. Nicht versiegelte Bereiche sind (entsprechend der ehemaligen Nutzung) als überfahrbare Flächen (Schotterrasen) ausgebildet.

### 1.2 PLANGEBIET

Der Standort des Betriebsgeländes befindet sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld in der Stadt Lindau (Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe).

Die Planungsgrundlage bzw. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet folgendes Flurstück:

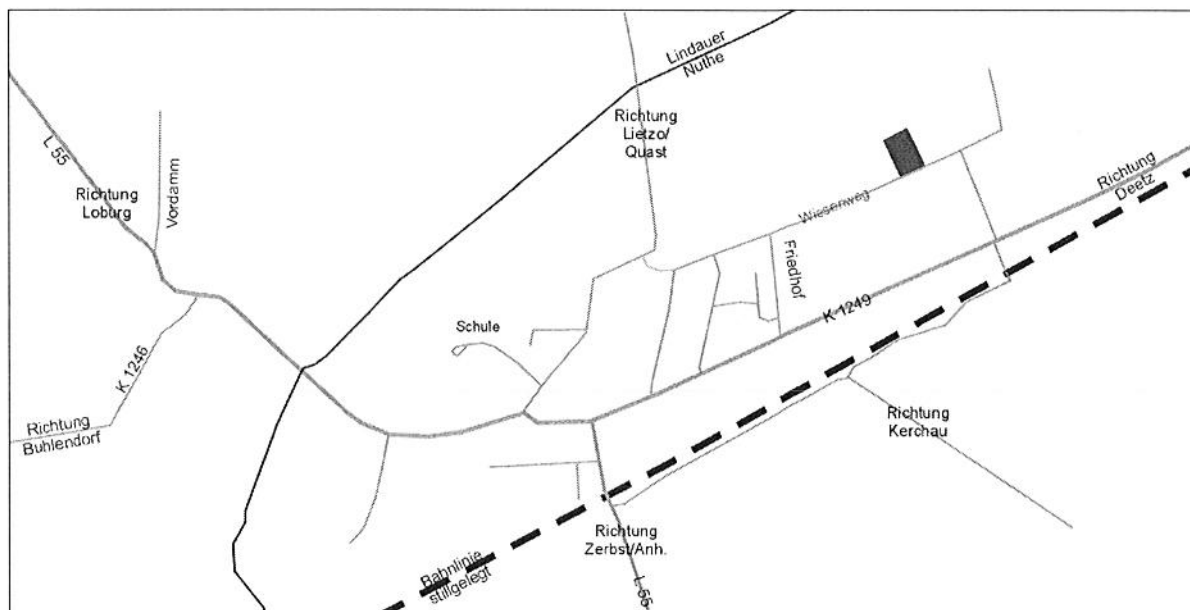
- Flurstück 249 der Flur 2 der Gemarkung Lindau

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von 5.654 m<sup>2</sup> ein.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch Flächen der Landwirtschaft (Flurstück 248),
- im Süden durch den Wiesenweg (Flurstück 255) und das Betriebsgelände des Unterhaltungsverbandes Nuthe/Rossel (Flurstück 254),
- im Westen durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück - Schafhaltung / Käserei / Wohnen (Flurstück 248) und
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 251).

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Lindau**



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA A18-223-2009

Das Grundstück ist über den ausgebauten Wiesenweg, der an die Kreisstraße K 1249 (Richtung Deetz) sowie die L 55 (Zerbst-Loburg) anbindet, erschlossen.

### 1.3 VORGABEN ÖRTLICHER / ÜBERÖRTLICHER PLANUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lindau wurde am 27.09.1993 rechtswirksam.

Der FNP beinhaltet die Darstellung des geplanten Standortes als Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Digitalisierung aktualisiert bzw. neu gefasst werden. Im Rahmen der Neufassung wird das Vorhabensgebiet sowie umliegende angrenzende Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Neufassung des FNP sowie der vorliegende VBP werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Entsprechend den Erfordernissen der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006) befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.2 Z REP A-B-W. Nördlich grenzt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gemäß Ziffer 5.5.3 Z an. Es beinhaltet das LSG „Zerbster Nuthetäler“.

Ca. 80 m südöstlich der Planfläche beginnt das Vorranggebiet für die Wassergewinnung „Westfläming“ gemäß Ziffer 5.3.4 Z.

Entsprechen der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems gem. Ziel 5.5.3.3 den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Vorranggebiete sind gemäß Ziel 5.3 von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten.

#### **1.4 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE**

Die Darstellungsgrundlage zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet eine digitale Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation im Maßstab 1:1.000.

## **2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET**

Das Vorhabensgebiet befindet sich in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes (Untereinheit Sanderflächen). Es wird der Bodenregion der Altmoränenlandschaft, der Bodengroßlandschaft der lehmigen Grundmoränenplatten, der Bodenlandschaftsgruppe des Zerbster Ackerlandes und der Bodenlandschaft der Zerbster Platten mit Niederungen (4.1.7.) zugeordnet<sup>1</sup>.

Es befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming.

---

<sup>1</sup> Hrsg. Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt: *Bodenatlas Sachsen-Anhalt, Halle 1999*

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Baufeld wird durch Baugrenzen umrissen und stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von dem Gerüstbaubetrieb dienenden Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbebetriebes wird mit 0,8 festgesetzt. Demnach sind maximal 80% der überbaubaren Grundstücksflächen bebaubar.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen (Flächen für Natur- und Landschaft) sind sowie Straßen.

Das Bauland weist eine Größe von 4.909 m<sup>2</sup> auf, demnach können insgesamt (einschließlich vorhandener Bebauung) 3.927 m<sup>2</sup> Bauland versiegelt werden. 2.860 m<sup>2</sup> sind derzeit bereits versiegelt so dass eine zusätzliche Versiegelung von maximal 1.067 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse wird - in Anlehnung an die umliegende gewerbliche Bebauung - II Vollgeschosse festgesetzt.

#### VERSORGUNGSANLAGEN / ABWASSERBESEITIGUNG / VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Das Betriebsgelände ist nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie das Kanalnetz der Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das Grundstück wird trinkwasserseitig erschlossen.

Für die Abwasserentsorgung ist die Errichtung einer Sammelgrube geplant. Das Betriebsgelände ist an die öffentliche Stromversorgung sowie das Netz der Telekom angeschlossen.

### 4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG

Entsprechend des Landesamt für Geologie und Bergwesen ist im Plangebiet mit oberflächennahen ( $\leq 2$  m unter Gelände) Grundwasserständen zu rechnen. Nach geologischem Messtischblatt sind im Standortbereich quartäre Lockergesteine (Schmelzwassersande- und kiese, Geschiebemergel) verbreitet.

Eine Baugrunduntersuchung bei Neubebauung wird empfohlen.

Die Erschließung des Betriebsgeländes ist gesichert. Das Grundstück bindet an einen ausgebauten Weg an, der an die Kreisstraße anbindet.

**Trinkwasser** wird vorwiegend für den Küchen- und Sanitärbereich des geplanten Anbaus benötigt.

Entsprechend der Stellungnahme des Trinkwasser-Versorgungsträgers, Heidewasser GmbH, kann die Trinkwasserversorgung nur über eine äußere Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgen. Da sich der mögliche Anschlusspunkt ca. 350 m

von der Versorgungsleitung 110x10 PE-HD Friedensstraße/Siedlungsweg bzw. ca. 340 m von der Versorgungsleitung DN 100 Az Deetzer Straße entfernt befindet, ist ein direkter Hausanschluss nicht möglich. Die äußere Erschließung beinhaltet die Verlegung einer Trinkwasserleitung vom Vorhabensgebiet bis zu der in der Deetzer Straße vorhandenen Trinkwasserleitung AZ 100. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da nur ein Hausanschluss herzustellen ist.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass es aufgrund der Anschlusslänge und bei geringer Abnahme zu hygienischen Problemen durch stagnierendes Wasser (z.B. im Urlaub) kommen kann. Die Qualität des gelieferten Wassers wird maßgeblich durch das Abnahmeverhalten bestimmt. Zur Vermeidung von Verkeimungen von Hausanschlussleitungen und in der Kundenanlage ist ein regelmäßiger Wasseraustausch – Verweilzeit max. 48 Stunden – erforderlich. Sollte es aufgrund von zu geringen Abnahmemengen, bzw. bei sehr diskontinuierlicher Abnahme, zu bakteriologischen Verunreinigungen kommen, entstehen für den Kunden zusätzliche Kosten für Wasseranalysen, Spülungen und Desinfektionsmaßnahmen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen. Wasser-Analysewerte liegen nicht vor.

Veränderungen an der Trinkwasseranlage durch Neubau, Rekonstruktion oder Wiederinbetriebnahme sind dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Das Gesundheitsamt entscheidet nach Vorliegen einer Wasseranalyse über die Freigabe der Wasserversorgungsanlage. Sind die Anlagen normgerecht gebaut, dabei sind besonders die Regelungen der DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie das DVGW Arbeitsblatt W 551 zu beachten, kann eine hygienisch gute Wasserqualität erwartet werden.

**Schmutzwasser** soll in einer Sammelgrube gesammelt und dezentral entsorgt werden. Schmutzwasser fällt vorwiegend aus dem Sanitärbereich des geplanten Anbaus an.

Das Vorhabensgebiet ist an das öffentliche Netz der **Strom**versorgung der E.ON Avacon AG angebunden. Der Vorhabensträger hat auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert, die das öffentliche Netz speisen.

Die 20 kV-Freileitung verläuft entlang der Grundstücksgrenze zum Wiesenweg. Außerhalb des Grundstückes verläuft entlang dem Wiesenweg ein 1 kV Kabel.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen eingehalten werden,
- einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne Vorabstimmung durch den Versorgungsträger nicht zugestimmt wird,
- bei einer Begrünung mit Bäumen der erforderliche Abstand zu Leitungsverläufen einzuhalten ist,
- bei der Notwendigkeit des Umsetzens von Stützpunkten und Anlagen bzw. der Kabel-Umverlegung dieses rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen ist,
- eine Kostenübernahme geregelt und eine Beauftragung im Vorfeld geklärt werden muss,
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen ist.



Im Planbereich befinden sich **Telekommunikations**linien der Deutschen Telekom AG. Entsprechen dem Hinweis der Telekom sind die Telekommunikationsanlagen sicherlich nicht ausreichend. Daher wird seitens der Telekom erbeten, für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Flächen innerhalb des Baufeldes sind bereits mit zwei Hallen bebaut, teilweise versiegelt sowie mit Rasen (geschottert / befahrbar) begrünt.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen wird über Flächenversickerung in das Grundwassereingeleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Der **Löschwasser**grundschutz ist gesichert. Es ist möglich, 1.600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Dazu stehen ein Löschwasserbrunnen in ca. 200 m (1.200 l/min) sowie die Nuthe als offenes Gewässer in ca. 300 m als Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung.

Das **Alllast**kataster des Landkreises enthält unter der Ziffer 15 082 205 5 13718 eine Eintragung als Alllastverdachtsfläche (ehemalige Rinderanlage Deetzer Straße). Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Plans.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Bodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat entsprechend den „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. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Bei künftigen Tiefbauarbeiten und erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Fläche auf **Kampfmittel** zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der entsprechenden Fläche nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden. Der Antrag zur Freigabe kann formlos erfolgen. Zum Antrag sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen einzureichen:

- Arbeitskarte (2-fach), mit Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstück und Flurstücksgrenzen
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Angaben, wie viel Quadratmeter der jeweiligen Flurstücke von der Maßnahme betroffen sind
- aktuelle und vollständige Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen befinden. Das verändern, beseitigen oder unbefugte Einbringen von Grenzeinrichtungen ist ordnungswidrig (gem. §§ 5 und 22 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt). Der für die Baumaßnahme Verantwortliche hat dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 21 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Für die Planung und Ausführung der Bauprojekte ist durch den Bauherren ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu bestellen. Evtl. ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen. Die Maßnahme ist zwei Wochen vor Beginn dem Gewerbeaufsichtsamt Ost Dessau anzukündigen.

Im Standortbereich sind quartäre Lockergesteine verbreitet. Bei Neubebauungen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 5. UMWELTBERICHT

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von 5.654 m<sup>2</sup> ein. Er bezieht sich auf die Gemarkung Lindau, Flur 2, Flurstück 249.

Der Vorhabensstandort befindet sich innerhalb einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsfläche. Teilbereiche werden weitergenutzt bzw. wurden umgenutzt. Angrenzende Flächen werden gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt.

Die Lagerhallen des Geltungsbereiches wurden als eigenständiges Flurstück aus dem angrenzenden Flurstück 248 herausgelöst.

2.870 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches waren/sind versiegelt bzw. mit Gebäuden bestanden. Die vorhandenen Gebäude und Befestigungen sollen weiterhin im Rahmen des dem Gerüstbau dienenden Betriebes genutzt werden.

Zur Umverlegung des betrieblichen Hauptsitzes der Gerüstbaufirma Anders ist die Errichtung eines Bürokomplexes (als Anbau an vorhandene Lagerhalle) notwendig.

### 5.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### 5.1.1 Bestandsaufnahme

Der Betriebsstandort befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Lindau am ausgebauten sogenannten Wiesenweg. Das eingezäunte Betriebsgelände wird von landwirtschaftlichen Flächen und Betriebsgrundstücken umgeben.

Die Grenze des **Wasserschutzgebietes „Fläming“** verläuft nördlich der Lindauer Nuthe sowie östlich des Betriebsgeländes. Das Vorhabensgebiet befindet sich außerhalb der Grenzen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Fläming“.

Es grenzt im Norden an das **Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“** (LSG0077AZE), liegt jedoch außerhalb der Schutzgebietsgrenzen.

Der Lauf der Lindauer Nuthe, 300 m nördlich des Vorhabensgebietes, ist Bestandteil des **FFH-Gebietes `Obere Nutheläufe`** (FFH0059LSA). Das Schutzgebiet mit einer Größe von 853 ha wird durch eine naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausstattung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Auwälder) charakterisiert. Dieser vielgestaltige Wiesen-Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern bietet zahlreichen gefährdeten Arten Lebensraum.

Meliorative Maßnahmen wie Drainagen/Flächentrockenlegung und Veränderungen der Gewässerläufe durch Umverlegung/Begradigungen sowie Veränderungen der Struktur der Fließgewässer bspw. durch Sohlvertiefung und die daraus resultierende Änderungen des hydrologischen Regimes stellen gemäß Standarddatenbogen die anteilig größten Flächenbelastungen dar.

Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschließlich aller charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie.

Zudem befindet sich die Gemarkung Lindau innerhalb der Grenzen des **Naturparks Fläming** (NUP007LSA). Das 2005 zum Naturpark erklärte Großschutzgebiet umfasst eine Fläche von 82.425 ha zwischen Elbaue und dem benachbarten Brandenburger Naturpark Hoher Fläming.

Als Entwicklungsziel nennt der Naturpark unter anderem den Erhalt und die Nutzung der Natur- und Kulturlandschaft Fläming, die Erschließung von Bereichen für die naturverträgliche Erholung und den Fremdenverkehr, die nachhaltige Bewirtschaftung in Land- und Forstwirtschaft sowie die Schaffung von Grundlagen für die ressourcenschonende Regionalentwicklung.

Das Vorhabensgebiet befindet sich in der Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlandes (Untereinheit Sanderflächen). Es liegt rund 79 m über HN.

Der Standort des Betriebsgeländes liegt im Grenzbereich der Bodentypen Rosterde (Sandboden) und Rostgley (grundwasserbeeinflusster, schwach lehmiger Sandboden). Diese lockeren Sandböden weisen geringe Wasserkapazität und hohe Durchlässigkeit auf. Nördlich angrenzend im Bereich der Nutheniederung herrscht Niedermoor-Boden (grundwasserbeherrschter, sandunterlagerter Moorboden) vor. Entsprechend des Landesamt für Geologie und Bergwesen ist im Plangebiet mit oberflächennahen ( $\leq 2$  m unter Gelände) Grundwasserständen zu rechnen. Nach geologischem Messtischblatt sind im Standortbereich quartäre Lockergesteine (Schmelzwassersande- und Kiese, Geschiebemergel) verbreitet.

Teilbereiche des Geltungsbereiches sind im Altlastkataster des Landkreises unter der Kennziffer 15082205513718 – ehemalige Rinderanlage Deetzer Straße – als Altanlage gekennzeichnet. Teilbereiche (angrenzendes Grundstück) werden weiterhin zur Tierhaltung (Schafe) genutzt.

### 5.1.2 Bewertung

Der Vorhabensstandort ist aufgrund der vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sowie der angrenzenden gewerblich und landwirtschaftlich genutzten und bebauten Flächen stark anthropogen überprägt. Wertvolle Biotopstrukturen werden nicht berührt.

**Tabelle 1: Biotoptypen im Geltungsbereich und Bewertung**

Code	Beschreibung	Biotopwert / Wertigkeit*
BID	Bebauung vorhandene Hallen	0
VPZ	Befestigter Platz gepflasterte Flächen zwischen den Hallen	0
VSY	Zufahrt (versiegelt) Hallenzufahrten asphaltiert	0
GSB/VWB <sup>2</sup>	Schotterrasen befahrbare unversiegelte Flächen, Splitt / Schotter als Unterbau	5 / gering

\* Biotopwert gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt /  
hohe Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 20-30  
mittlere Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 10 bis 19  
geringe Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 1 bis 9

<sup>2</sup> der Biototyp ist im Bewertungsmodell nicht enthalten. Der Biotopwert wurde als Mittelwert aus den Biotoptypen GSB – Scherrassen (7 Biotopwertpunkte) und VWB – befestigter Weg (3 WP) gebildet.

Durch die Umnutzung der Gebäude und die Weiternutzung der versiegelten Flächen wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht beeinträchtigt. Die geplante Errichtung des Bürokomplexes (8x8 m) führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des eingeschossigen Gebäudes als Anbau an die vorhandene baulich höhere Halle nicht beeinträchtigt. Blickbeziehungen werden nicht gestört, da der Anbau zum Wiesenweg hin erfolgt. Der Anbau fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Eine mögliche Versiegelung des Baulandes bis maximal 80 % stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Beeinträchtigung ist zu kompensieren.

#### Schutzgebiete:

Mit der Nutzung des Betriebsgeländes für den Gerüstbaubetrieb sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verbunden. Geräusch-, Geruchs und Verkehrsbelastungen werden nicht erheblich erhöht.

Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete (LSG, FFH) bzw. maßgeblicher Bestandteile der Gebiete können ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand einer Art oder eines Lebensraumtyps wird nicht verändert.

Das Entwicklungsziel des Naturparks wird nicht beeinträchtigt.

### **3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Durch die mögliche Flächenversiegelung wird die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt. Die Überbauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und ist zu kompensieren.

Die Bewertung der Biotoptypen sowie die Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen erfolgt anhand der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004, geändert am 24.11.2006.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Flächen innerhalb des Vorhabensgebietes vor und nach dem Eingriff bzw. nach erfolgter Kompensation gegenübergestellt.

**Tabelle 2: Bewertung der Eingriffsfläche vor Durchführung der Maßnahme**

Code	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte
BID Bebauung	0	1.820	0
VPZ Platz befestigt	0	705	0
VSY Zufahrten	0	335	0
GSB/VWB Schotterrasen	5	2.794	13.970
		<b>5.654</b>	<b>13.970</b>

**Tabelle 3: Bewertung des zu erwartenden Zustandes der Eingriffsfläche**

Code	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwertpunkte
BID Bebauung (vorhanden)	0	1.820	0
BID Büroanbau	0	58	0
BID Versiegelung bis Grundflächenzahl 0,8	0	1.009	0
VPZ Platz befestigt	0	705	0
VSY Zufahrten	0	335	0
GSB/VWB Schotterrasen	5	1.727	8.635
		<b>5.654</b>	<b>8.635</b>
Kompensationsdefizit:			<b>5.335</b>

Mit dem derzeit geplanten Bau des 58 m<sup>2</sup> großen Bürokomplexes wird der Biotopwert des Vorhabensstandortes um 290 Wertpunkte gesenkt.

Mit der langfristig umsetzbaren möglichen Versiegelung des Baulandes zu 80 % ist ein Kompensationsdefizit von weiteren 5.045 Biotopwertpunkten verbunden.

**Tabelle 4: Kompensation**

vor der Kompensation				nach der Kompensation			
Code	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwertpunkte
Kompensation zum Bau des Bürokomplexes							
GSB/VWB Schotterrasen	5	40	200	HEC Baumgruppe	13	40	520
Wertsteigerung							320
Kompensation der maximal möglichen Versiegelung							
2) GSB/VWB Schotterrasen	5	705	3.525	HEC Baumgruppen	13	705	9.165
							5.640
Wertsteigerung (gesamt)							<b>5.960</b>

Auf der Grundstücksfläche soll an der östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung bestehend aus Baumgruppen heimischer Arten angelegt und erhalten werden. Die Fläche ist im VBP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Breite von 8 m festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind Baumgruppen aus 3 bis 5 Bäumen zu pflanzen (Pflanzabstände zwischen 3 bis 6 m). Die Baumgruppen sind in Abständen von 10 bis 12 m zu pflanzen.

Der Bau des Bürokomplexes ist durch die Pflanzung von 2 Bäumen als Gruppe, die später ergänzt werden soll, zu kompensieren.

Unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes des Landes Sachsen-Anhalt sind für Bäume mit einer Höhe bis 15 m mindestens 3 m Abstand zu dem benachbarten Grundstück einzuhalten (über 15 m – 6 m Abstand).

Artenauswahlliste:

über 15 m

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

bis 15 m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

## 6. FLÄCHENBILANZ

Nutzung Ist	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
Gebäude	1.820	Gebäude	1.878
versiegelte Flächen	1.040	versiegelte Flächen	2.049
Schotterrasen	2.794	Schotterrasen	982
		Baumgruppen	745
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.654</b>		<b>5.654</b>

## 7. KOSTENERMITTLUNG

Die Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen. Der Stadt Lindau entstehen keine Kosten.

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

## 8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Stadt Lindau schließt vor Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhabensträger einen Durchführungsvertrag ab.

Dieser Vertrag wird die Durchführungsverpflichtung des Vorhabensträgers gegenüber der Stadt mit Fristen der Umsetzung sowie die Kostenübernahmeregelung beinhalten.

## 9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 10 (4) BauGB

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden aufgrund der bedenkenfreien Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und somit der nicht berührten Aufgabenbereiche durch die Planung nicht erneut angeschrieben:

- Deutsche Bahn (vom Vorhaben sind keine bestehenden Bahnanlagen berührt)
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (keine wahrzunehmenden Belange berührt; weitere Beteiligung nur, wenn Planung inhaltlich/räumlich geändert wird)
- Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM unterhält im Vorhabensgebiet keine Anlagen)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (keine Bedenken)
- Erdgas Mittelsachsen (keine Versorgungseinrichtungen vorhanden)

Nachfolgend wird zusammenfassend beschrieben, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 8nd § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt wurden.

### Keine Einwände gegen die Planung:

- Landesverwaltungsamt: Obere Luftfahrtbehörde / obere Behörde für Wasserwirtschaft / obere Behörde für Abwasser / obere Naturschutzbehörde
- Landkreis ABI: Raumordnung, Naturschutz, Abfallrecht, Straßenverkehrsrecht, Archäologie und Denkmalpflege, Bauordnungsrecht
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost
- Stadt Zerbst/Anhalt

### Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- Landesverwaltungsamt Abfallwirtschaft: Für das Grundstück, das der Vorhabens-träger künftig gewerblich nutzen will, liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.
- Landesverwaltungsamt Immissionsschutz: Westlich befindet sich eine Schafftierhaltung, die mit Gerüchen verbunden ist. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie darf die Geruchswahrnehmung im Gewerbegebiet 15 % der Jahresstunden nicht übersteigen. Da das Bürogebäude jedoch im südlichsten Teil des Grundstückes (direkt gegenüber bestehender gewerblicher Nutzer) errichtet werden soll, dürfte das Vorhaben im konkreten Fall keine zusätzlichen Spannungen auslösen.
- Landkreis ABI Bodenschutz: Altlastkataster des LK ABI mit Kennziffer 15 082 205 5 13718 (früher 15 151 033 5 3718) Eintragung für Flur 2 Flurstück 55 (alt) als ehemalige Rinderanlage Deetzer Straße; Anlagenteile werden zur Tierhaltung andere Teile gewerblich genutzt – *Kennzeichnung auf Planzeichnung bereits vorhanden, Hinweis in Begründung unter Punkt 4 enthalten* / Sollten sich organoleptische Auffälligkeiten im Boden zeigen ist untere Bodenschutzbehörde (Landkreis) zu informieren / Entsorgung und Wiedereinbau von Aushubmaterial entspr. LAGA / sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Eingriffskompensation - *Die Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 4 enthalten. Kompensationsmaßnahmen sind in der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt.*
- Landkreis ABI Immissionsschutz: Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen an der Wohnbebauung gem. Ziffer 1.1



der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden: Dorf-/Mischgebiet tags 60 dB(A) / nachts 50/45 dB(A). Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Nutzung keine Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die das zulässige Immissionsniveau überschreiten.

- Landkreis ABI Kommunalhygiene: Veränderungen an TW-Anlage dem Gesundheitsamt 4 Wochen vorher anzeigen / Entscheidung des Gesundheitsamtes nach Vorliegen einer Wasseranalyse über Freigabe der Anlage / Normgerechter Bau / Abwasserentsorgung ohne Umweltschädigung - *Die Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 4 enthalten.*
- Landkreis ABI Brand- und Katastrophenschutz: Prüfung auf Kampfmittel muss bei Tiefbauarbeiten mit formlosem Antrag und entspr. Unterlagen bei Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen erfolgen. - *Der Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 4 enthalten.*
- Telekom: Die Belange der Telekom sind ausreichend in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 4 Erschließung begründet.
- Abwasserzweckverband Elbe-Fläming: Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen des AWZ Elbe-Fläming. Hinweis: gemäß Satzung AWZ Elbe-Fläming ist das Grundstück dezentral über die Sammelgrube zu entsorgen.

#### **Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung**

- Landesverwaltungsamt Raumordnung, Landesentwicklung: Das beantragte Vorhaben ist aufgrund seiner Lage raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Nutzung der vorhandenen Hallen und die geringfügige Erweiterung wird aus raumordnerischer Sicht befürwortet. Jedoch muss die Größe des gesamten geplanten Gewerbegebiets überarbeitet werden. - *Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche innerhalb der Grenzen der TWSZ III wird gelöscht. Mit Schreiben vom 28.10. wurde das LVA, Ref. Raumordnung die Regionale Planungsgemeinschaft und der Landkreis darüber in Kenntnis gesetzt. Der Stadtrat geht davon aus, dass nunmehr die Bedenken ausgeräumt sind.*
- Landkreis ABI Bauplanung: Für die Erschließung mit Trinkwasser über das Nachbargrundstück ist eine Vereinbarung vorzulegen. / Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. - *Die TW-Erschließung über das Nachbargrundstück wird vom Versorgungsträger nicht akzeptiert. Das Grundstück wird ordnungsgemäß erschlossen. Der Hinweis zum Durchführungsvertrag wird berücksichtigt.*
- Heidewasser: Die Versorgung über ein Nachbargrundstück ist keine Alternative, da die Erschließung nicht dauerhaft gesichert ist. Die TW-Versorgung ist vom Grundstückseigentümer als auch bei Vertragsverletzung kündbar. Gemäß Wasserlieferbedingung muss jedes Grundstück mit Wasserbedarf einen eigenen Anschluss an die Versorgungsleitung haben. - *Der Vorhabensträger wurde dahingehend informiert. Die ordnungsgemäße Erschließung wird gesichert.*
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation: Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, die durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Verantwortliche Träger für die Baumaßnahme haben dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durchgeführt werden. - *Die Hinweise werden in die Begründung unter Punkt 4 Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung übernommen. Ausweisung der mit dieser Beteiligung beantragten Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen der Liegenschaftskarte auf der Planzeichnung - Die Erlaubnis liegt vor und wurde auf der Planzeichnung eingetragen.*

- Landesamt für Verbraucherschutz: Endgültige Stellungnahme erfolgt, wenn die Bauantragsunterlagen für die einzelnen Objekte mit gewerblicher Nutzung (Nutzungsänderung) bzw. Gesellschaftsbauten vom Bauordnungsamt vorliegen. Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch den Bauherren gemäß Baustellenverordnung wird hingewiesen. - Die Hinweise zum Sicherheits- und Gesundheitsschutz werden in die Begründung unter Punkt 4 aufgenommen.
- E-ON Avacon: Stromverteilungsanlagen im Plangebiet vorhanden / Planungshinweise - Die Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung vorhanden. Die Planungshinweise werden entsprechend dem Wortlaut in die Begründung unter Punkt 4 aufgenommen.