

## **„ Begründung “**

zum

### **Bebauungsplan Nr.: 01/2005**

vorhabenbezogener Bebauungsplan

### **„Neubau/Erweiterung einer Kaltlagerhalle“**

Zerbst/Anhalt , OT Pulsforde

Februar 2008,ergänzt Juli : 2008

## **Begründung**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 01/2005 „Neubau/Erweiterung einer Kaltlagerhalle“ Zerst/Anhalt OT Pulspforde**

---

#### **Inhalt**

##### **1.0 Vorbemerkungen**

- 1.1 Lage und Größe mit Übersichtskarte
- 1.2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

##### **2.0 Inhalt und Festsetzungen**

##### **3.0 Öffentliche Erschließung**

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Ver- und Entsorgung

##### **4.0 Bauordnung**

##### **5.0 Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft**

##### **6.0 Flächenbilanz**

##### **7.0 Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege**

##### **8.0 Immissionsschutz**

##### **9.0 Hinweise der TÖB aus frühzeitiger Bürgerbeteiligung**

##### **10.0 Ver- und Entsorgung**

##### **11.0 Kosten**

## 1.0 Vorbemerkungen

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Firma Rätzel GENA GmbH, hat der Stadtrat am 23.02.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Neubau/Erweiterung einer Kaltlagerhalle“ in der Gemarkung Pulspforde (Beschluss-Nr. 77/2005/III) beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.03.2005 im Amtsboten.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29. Juni 2005 bis 29. Juli 2005 durchgeführt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2005 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29.06.2008 bis 29.07.2008 durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2005 „Neubau/Erweiterung einer Kaltlagerhalle“ in der Gemarkung Pulspforde erfolgte im Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt am 19.12.2007.

Der Zerbster Stadtrat hatte am 26.03.2008 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Neubau /Erweiterung einer Kaltlagerhalle“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Teil B , der Begründung, der Eingriffsregelung und dem Umweltbericht in der Fassung von Februar 2008 gebilligt und die Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

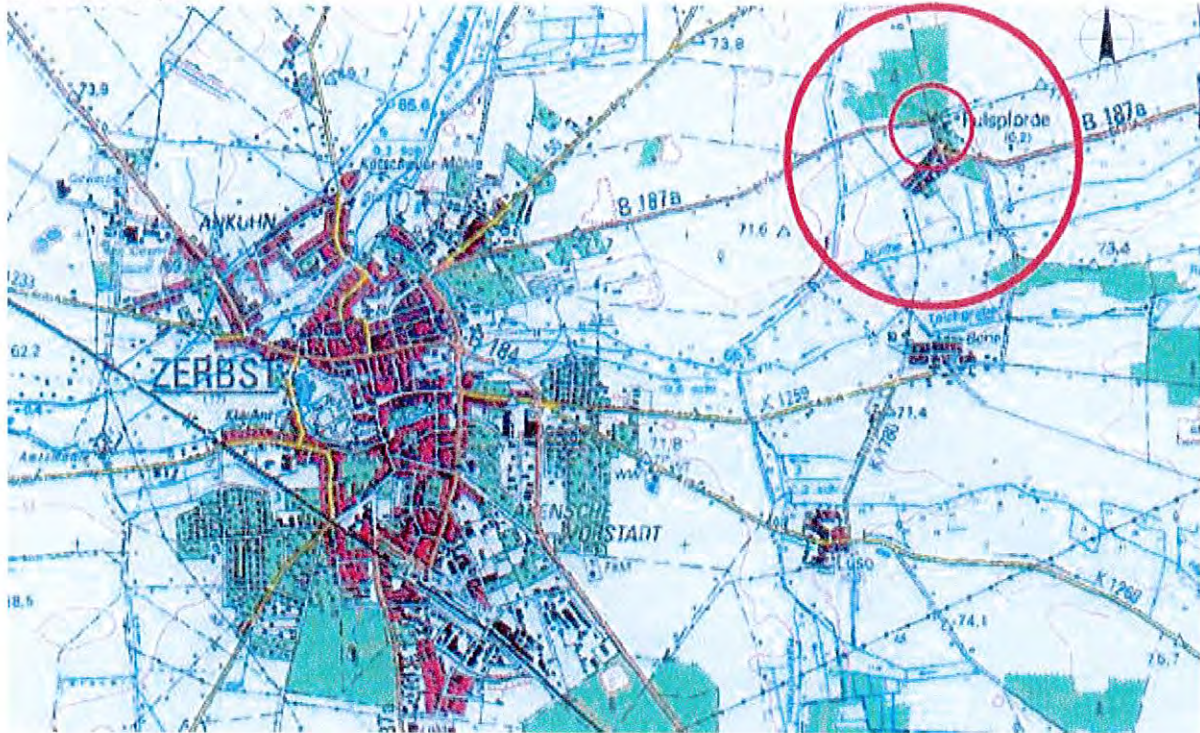
Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1/2005 „Neubau/Erweiterung einer Kaltlagerhalle“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Teil B , der Begründung , der Eingriffsregelung und dem Umweltbericht in der Fassung von Februar 2008 lag vom 18. April 2008 bis 19. Mai 2008 im Planungsamt der Stadt Zerbst/Anhalt für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel dazu wurden die Träger der öffentlichen Belange angeschrieben und um ihre Stellungnahmen gebeten .

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt ist die zu beplanende Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. In dem am 22.10.1992 genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 Mischgebiet „Dorfstücke“ der Gemeinde Pulspforde ist der Planbereich ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Es gilt also den Nachweis der Zulässigkeit des Bauvorhabens in ein Mischgebiet zu begründen.

## 1.1 Lage und Größe

Übersichtsplan:



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karten 1:50 000

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt f.Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 12.06.2008 - Erlaubnisnummer: LVerm.Geo/A9-223-2008-07

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt angrenzend an der Landstraße L121 am nördlichen Ortsende von Pulspforde.

Es wird eingegrenzt südlich von der Gemeindestraße „Am Akazienplatz“, nördlich von der „Alten Berliner Straße“, westlich von der Landstraße L121 und östlich durch das Betriebsgelände der Fa. Rätzel GmbH.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.196,00 m<sup>2</sup>.

Die geplante Kalllagerhalle erreicht eine Bruttogrundfläche (BGF) von 1.950,00 m<sup>2</sup>.

Verbleiben folgende Flächen :

- private Verkehrsfläche (Zufahrt) : ca. 132,00 m<sup>2</sup>
- private Grünfläche : ca. 366,00 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche : ca. 2.463,00 m<sup>2</sup>
- unbebaute Fläche: ca. 282,00 m<sup>2</sup>



## 1.2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die Rätzel GENA GmbH beabsichtigt, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch einen neuen Hallenbau, als Kaltlagerhalle, die vorhandenen Lagerflächen um brutto 1.950,0 m<sup>2</sup> zu erweitern. Diese Erweiterung der vorhandenen Lagerflächen wird aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die vorhandenen Lager- und Verteilungskapazitäten des Produktions- und Großhandelbetriebes Rätzel GENA GmbH, mit Rohgewürzen, Fleischereizubehör, Konserven, Verpackungsmaterial u.m. für die bundesweite Lebensmittelindustrie sind überlastet und vollkommen erschöpft.
- Die Tendenz der Lebensmittelindustrie richtet sich immer mehr auf keine eigene Lagerhaltung ein, sondern erwartet von den Zulieferanten eine laufende Belieferung entsprechend des Produktionsbedarfs(Just in Time). Des Weiteren tendiert die Lebensmittelindustrie immer mehr dazu, statt Original - gebinde und Eigen hergestellte Gewürzmischungen, sich chargengerecht verpackte Mengeneinheiten und Gewürzmischungen liefern zu lassen, um sich so diese Arbeit kostengünstig auf Zulieferer auszulagern.
- Um die Produktion der Gewürzmischungen und chargengerechten verpackten Mengeneinheiten nach den von den Kunden geforderten Zertifizierungen sowie nach den staatlich geforderten veterinärhygienischen Bedingungen herstellen zu können, ist eine entsprechende Erweiterung der Lagerkapazitäten am Hauptbetrieb in Pulspforde zwingend erforderlich. Nur hier sind die fest installierten Produktionsanlagen, wie Mahlanlage, Reinigungsanlage, Verpackungsanlage vorhanden und die notwendigen Systeme für die staatlich veterinärhygienischen Anforderungen, wie lückenlose Überwachung der Luftfeuchtigkeit & Temperatur, tägliche Kontrollmaßnahmen auf Schädlingsbefall und Hygieneschleusen installiert, sowie das notwendige Fachpersonal für die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen, wie tägliche Abklatschproben, Untersuchung von Wareneingangs-, Warenausgangs- und Lagerproben vorhanden.
- Die aufgrund des Platzmangels derzeitig genutzten 4 Außenlager im weiteren Umkreis von Zerbst, welche ebenfalls ausgeschöpft sind, und der Warenfluss für die Bestückung dieser Lager (Ein - und Auslagerungen), stellen zusätzlich einen hohen Kostenfaktor und damit auch erhöhten LKW-Verkehr dar. Durch die neue Kaltlagerhalle würden die Umlagerungen zwischen dem Hauptsitz und den Vorratslagern wegfallen und dadurch der LKW-Verkehr Am Akazienplatz 1 sich um 30% reduzieren. Ca 70% der Lieferungen und Importe der Fa. Rätzel GENA GmbH erfolgen über Seefracht, d.h. Containerlieferungen, welche zuerst im Hauptsitz entladen und untersucht

werden und dann auf die Pufferlager verteilt werden, um dann wieder bei Bedarf aus den Puffer- bzw. Außenlagern geholt zu werden.

- Die für die Industrie notwendigen Zertifizierungen wie QS (Qualitätssicherung) und IFS (Internation Food Standard) sind nicht für die Außenlager möglich, aber für eine weitere Belieferung der derzeitigen Industriebetriebe zwingend erforderlich.
- Es ist nicht zulässig, zertifizierte Produkte auf Außenlager zu verteilen, deshalb ist es notwendig, das Lager am Ort der Produktion zu Errichten(Erweitern).
- Die Lebensmittelindustrie, welche von der Fa. Rätzel GENA GmbH beliefert wird, erwartet, dass das Liefersortiment für eine komplette Belieferung erweitert wird, weil das Unternehmen auch das logistische Potential dazu besitzt.
- Durch die Frachtkostenerhöhungen sind die Zulieferer der Rätzel GENA GmbH nur noch bereit, volle LKW-Ladungen zu liefern. Weiterhin zwingt der Preisdruck und die Globalisierung des Weltmarktes komplette Ernten aufzukaufen (vor allem Gewürze), welche dann immer innerhalb eines Monats eingelagert werden müssen. Nur wenn die Firma weiterhin dazu in der Lage ist, hat sie die Chance, den Standort und die Firma zu halten.

Aus den beiliegenden Unterlagen ist zu erkennen, dass die derzeitigen Trassen des Lieferverkehrs unverändert bleiben. Das heißt, dass die Be- und Entladestelle entlang der Nordgrenze zu den vorhandenen Laderampen verläuft. Der PKW-Verkehr zu den Büro- und Ausstellungsräumen bewegt sich weiterhin an der Südseite über den Akazienplatz . Eine Belieferung von dieser Seite ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Die Anlieferung der Lagerware in die geplante Halle erfolgt über die bestehende Lagerhalle. Die bereits vorhandene Grundstückszufahrt, angebunden über die Alte Berliner Straße an die L 121, die vorhandene Lage der Anlieferungsrampe an der Lager- und Versandhalle 1, begründen die Lage der Anordnung der geplanten Kaltlagerhalle.

## **2.0 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschliche Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt ist das Gebiet, welches hier überplant wird, überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die 1. Ergänzung zum Teilflächennutzungsplan wurde unter AZ:204-21101-AZE-51067/1.E-TFP am 02.03.2004 vom Landesverwaltungsamt, Nebenstelle Magdeburg genehmigt .

Nach § 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in einem Mischgebiet auch sogenannte sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Unterliegen Anlagen und Betriebe nicht dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach §§ 4 ff BimSchG und der 4. BimSchV, weil kein störender Gewerbebetrieb errichtet werden soll, ist er auch in einem Mischgebiet zulässig.

Emissionen im Sinne des BimSchG, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Geruchsstoffe sind von einer Kaltlagerhalle für Rohgewürze nicht zu erwarten .

### **3.0 Öffentliche Erschließung**

#### **3.1 Verkehrserschließung :**

Der vorhandene Betriebskomplex ist bereits mit einer Zufahrt, die von der Fa. Rätzel GENA GmbH ausgebaut worden ist, an die Landstraße L 121 angebunden. Über diese Zufahrt an der nördlichen Grundstücksseite spielt sich der gesamte Zu - und Abgangsverkehr ab.

Die LKW fahren dann an die vorhandenen Entladerampen auf dem Betriebsgelände und die Produkte können in die jeweiligen Hallen transportiert werden .

Die neu zu planende Kaltlagerhalle wird über die Lager- und Versandhalle 1 beliefert. Dazu werden diese Hallen mit einem Tor (mit Brandabschottung) miteinander verbunden .

Für notwendige Rettungswege werden in die Hallenaußenwand entsprechende Fluchtöffnungen (Türen/Tor) eingebaut.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden Betriebes ist gesichert .

Da es sich bei der Kaltlagerhalle um ein unbeheiztes Objekt handelt, wo sich auch dauerhaft keine Menschen aufhalten müssen, ist nur die Versorgung mit Strom für die Beleuchtung notwendig. Die Zustimmung einer erweiterten Belieferung ist von der E.ON Avacon AG bestätigt.

### **4.0 Bauordnung**

Bei der Planung von baulichen Anlagen muss beachtet werden, dass lt. § 4 BauO LSA (Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt) Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Diese ist mit der bereits vorhandenen Anbindung über die „Alte Berliner Straße“ an die Landstraße L 121

gegeben. Die zwei Flurstücken (84/2 und 229) , die mit der Kaltlagerhalle überbaut werden , werden zu einem Baugrundstück vereinigt.

## **5.0 Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft**

Die überwiegend bestehende Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als öffentliche Grünanlage im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 - Mischgebiet "Dorfstücke" gekennzeichnet .

Eine Eingriffsbewertung und Kompensation mit den Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sind in die Bauleitplanung übernommen und somit Bestandteil.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Fa. Rätzel GENA GmbH übernommen und der dazu benötigte Vertrag, der öffentlich-rechtliche Vertrag , Vertrag zur Absicherung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auf Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr.1/2005 „Neubau/Errichtung einer Kaltlagerhalle zwischen Landkreis, Stadt Zerbst/Anhalt und Vorhabenträger ist abgeschlossen.

Bezüglich Wasser- und Abfallwirtschaft ändert sich nichts, was nicht schon im vorhandenen Betrieb Bestand ist. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und das Abwasser wird über das öffentliche Abwassernetz des AWZ ELBE-FLÄMING entsorgt .

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer I. Ordnung und auch keine Gewässer II. Ordnung gemäß WG–LSA bekannt.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls gesichert. Ein höherer Anfall an Abfall ist mit dem Bau der Kaltlagerhalle nicht zu erwarten, weil die Rohgewürze in wiederverwendbaren Behältnissen transportiert und gelagert werden.

## **6.0 Flächenbilanz**

Die Anordnung der geplanten Kaltlagerhalle an der westlichen Traufseite der vorhandenen Lager- und Versandhalle 1 ist dem bereits vorhandenem logistischen Ablauf in der Firma geschuldet.

Anliegen des Vorhabenträgers ist es, den Eingriff in die öffentliche Grünfläche so gering wie nur möglich zu halten, was bedeutet, dass es notwendig ist, die Grundflächenzahl (GRZ), die für Mischgebiete 0,6 beträgt, auf 0,8 zu erhöhen.

Das ermöglicht dann, auf einem kleinen Grundstück eine große Fläche zu bebauen , was auch Absicht ist.



## 7.0 Bodenordnung, Kultur,- und Denkmalpflege

Für die Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, dass die Fa. Rätzel GENA GmbH das Firmengrundstück erweitert, indem es einen Teil des Flurstücks 84/2 von der Stadt Zerbst/Anhalt abkauft .

Für den Geltungsbereich sind im Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landesamtes für Umweltschutz Halle (MDALIS) keine Hinweise auf verdachts- bzw. altlastverdächtige Flächen im Sinne § 2 Abs. 4 und 6 BBodschG (Bundesbodenschutzgesetz) dokumentiert.

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 84/1 das ehemalige Transformationshaus der „EULENTURM“. Dieser ist als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis eingetragen und wird deshalb auch im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit „D“ lt. Planzeichenverordnung gekennzeichnet .

## 8.0 Immissionsschutz

Mit Errichtung der Kaltlagerhalle sind erhöhte Lärmbelastigungen nicht zu erwarten. Unter Pkt.1.2 vierter Anstrich dieser Begründung ist die Reduzierung des LKW-Verkehrs bereits begründet.

Ein erstellter und in der Anlage beiliegender Prüfbericht zur Geräuschmessung nach TA-Lärm und § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes des Ingenieurbüro Mamsch vom 03.04.2008 erbringt den Nachweis, dass für die am dichtesten angrenzenden Eigenheime sowie in Richtung des Wohngebietes im Ort Pulsforde die Geräuschimmissionen eingehalten werden < zulässig im Mischgebiet mit nachts 45 dB und tags 60dB. Die Einordnung in ein Mischgebiet ist daher zulässig. Die nördliche Lage des Betriebes am Ortsrand der Gemeinde Pulsforde und auch die an der Nordseite des Betriebes angeordnete Anlieferung schließt weiterhin aus, dass erhöhte Immissionen auf den Ort übergehen können.

Die Arbeitszeitregelung der Firma Rätzel GENA GmbH :

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Arbeitszeit :                         | 4:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| - Lagertätigkeit und Wareneinstellung : | 5:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| - Transport mit Nutzfahrzeuge (LKW) :   | 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr |

## **9.0 Hinweise der TÖB aus frühzeitiger TÖB-Beteiligung**

### **Landesverwaltungsamt :**

Von Seiten der oberen Luftfahrtbehörde sind keine Einwände getroffen.  
Werden bei Gründungsarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte  
Altablagerungen/Verunreinigungen vorgefunden wird die Entsorgung mit dem  
Umweltamt der Landkreisverwaltung Anhalt-Bitterfeld abgeklärt.  
Die Entsorgung des beim Bodenaushub möglicherweise anfallenden Bauschutt wird  
mit der unteren Abfallbehörde der Landkreisverwaltung Anhalt-Bitterfeld geklärt.  
Die Lade- und Transportarbeiten in der Firma Rätzel GENA GmbH sind von 6:00 bis  
18:00 festgesetzt.

### **Landkreis Anhalt-Bitterfeld/ Amt für Umwelt und Landwirtschaft:**

Es wurde eine Eingriffsbewertung vorgenommen und nach dem Bewertungsmodell  
Sachsen-Anhalt die Kompensationsmaßnahmen bestimmt (Siehe Anlage). Zur  
Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen wird sowohl zwischen dem Landkreis  
Anhalt-Bitterfeld und der Stadt Zerbst/Anhalt, als auch der Stadt Zerbst/Anhalt und  
dem Vorhabenträger, der Fa Rätzel GENA GmbH ein Vertrag zur Sicherung und  
Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen  
in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB für den Geltungsbereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2005 „Neubau/Erweiterung einer  
Kaltlagerhalle“ abgeschlossen.

### **Landkreis Anhalt-Bitterfeld/Amt für Bauordnung und Planung :**

Von der Stadt Zerbst/Anhalt wurde der Bebauungsplan Nr. 1–Mischgebiet  
„Dorfstücke“, genehmigt am 22.10.1992, der Gemeinde Pulpforde nachrichtlich in  
den Flächennutzungsplan übernommen.  
Als erste Firma erhielt die Firma Keuntje-Fensterbau 1992 die Baugenehmigung eine  
Fensterbaufertigungshalle in diesem Bereich zu errichten.  
Die Planung des Wohngebietes westlich der L 121 erfolgte erst danach, was  
bedeutet, allen Anwohnern, die später in diesem Baufeld Wohnhäuser errichtet haben  
(1993), war bekannt, dass sich östlich davon das Mischgebiet mit entsprechender  
Nutzung befindet .  
Die Einmündung der Alten Berliner Straße von der Landstraße L121 wird bereits für  
die Erschließung des Betriebes der Fa. Rätzel GENA GmbH genutzt. Ein weiterer  
Ausbau der Alten Berliner Straße ist nicht vorgesehen.  
Bezüglich des Immissionsschutzes wurde ein Prüfbericht zur  
Geräuschpegelmessung erarbeitet .  
Hier wird durch Messungen nachgewiesen, dass die nach der „Sechsten  
Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA-Lärm  
vorgegebenen Werte, unterschritten werden.

Die Anlieferungsrampen befinden sich absolut im nördlichen Bereich und werden von der vorhandenen Bebauung gegen Schallausbreitung abgedeckt.

Die Verladezeiten der Transport-LKW ist hier am Hauptsitz der Fa. Rätzel GENA GmbH von 6:00 bis 18:00 Uhr festgesetzt.

**Abwasserzweckverband Elbe-Fläming:**

Das Grundstück verfügt über einen Abwasserhausanschluss . Eine Erweiterung für die Kaltlagerhalle ist nicht erforderlich.

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation:**

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster entsprechend dem § 13 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) ist bereits mit AZ: A 17/3027/2008 am 28.03.2008 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dessau-Roßlau erteilt worden.

**Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg:**

Aufgrund der Lage und der geringen Größe der beplanten Fläche bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Heidewasser GmbH :**

Trinkwasseranschluss ist bereits vorhanden. Eine Erweiterung für die Kaltlagerhalle ist nicht erforderlich.

**Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost:**

Seit November 2003 handelt es sich bei dieser Straße nicht mehr um die B 187a . Diese wurde zur Landstraße L 121 abgestuft und so in die Bauleitplanung eingetragen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt bereits von der L 121 aus über die Alte Berliner Straße. Ein weiterer Ausbau der Alten Berliner Straße ist nicht vorgesehen.

**Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung:**

Aussagen zu den nach dem Naturschutzrecht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind erarbeitet und liegen der Bauleitplanung als Umweltbericht mit Bestandsplan, der Eingriffsbewertung und den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei.

Die Erschließung des Betriebes der Firma Rätzel GENA GmbH erfolgt von der Landstraße L 121 aus über den im Einmündungsbereich bereits ausgebauten Weg 046\_006 (Alte Berliner Straße) .

Ein weiterer Ausbau darüber hinaus ist von der Stadt Zerbst/Anh. nicht vorgesehen.

**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie:**

Die Transformatorenstation („Eulenturm“) ist als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis eingetragen. Diese Kennzeichnung ist im zeichnerischen Teil ( Teil A) des VE-Planes übernommen und somit eingetragen worden.

**E.ON Avacon:**

Zustimmung zum Bebauungsplan. Eine Absprache zum Mehrbedarf ist bereits erfolgt. Eine Überbauung von Anlagenteilen erfolgt mit der Kaltlagerhalle nicht.

**Erdgas Mittelsachsen GmbH:**

Ein Gasanschluss wird für die geplante Kaltlagerhalle nicht benötigt.

**10.0 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse von Abwasser, Strom und Trinkwasser sind gesichert. Ebenfalls der Anschluss von Telefon .

Für die Kaltlagerhalle ist ein Anschluss an Abwasser nicht notwendig, auch nicht der Anschluss an Trinkwasser .

Benötigt wird nur der Anschluss an das Stromnetz für die elektrische Beleuchtungsanlage.

Bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser ist auf dem Betriebsgelände ein Unterflurhydrant mit einer Versorgungsmenge von 1200 l/min vorhanden, ein weiterer Hydrant mit einer Versorgungsleistung von 750 l/min befindet sich im Einmündungsbereich der Straße Am Akazienplatz auf die L 121.



## 11.0 Kosten

Die Kosten für die Umsetzung der Planung und die Erschließung, soweit noch notwendig, werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Neubau/Errichtung einer Kaltlagerhalle“ in der Gemarkung Pulspforde ist zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Fa. Rätzel GENA GmbH, vertreten durch Herrn Michael Rätzel, am 10.07.2008 unterzeichnet worden.

Der städtebauliche Vertrag gemäß §11 Abs. 11 Nr.2 BauGB (Baugesetzbuch) , hier: Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in der Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Neubau/Errichtung einer Kaltlagerhalle “ in der Gemarkung Pulspforde zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Fa. Rätzel GENA GmbH , vertreten durch Herrn Michael Rätzel , ist auch bereits rechtskräftig und liegt vor.

Zerbst/Anhalt , Juli 2008

Anlagen:

- Umweltbericht , Eingriffsbilanzierung/Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen
- Prüfbericht zur Geräuschmessung nach TA-Lärm und § 48 Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Plan der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG
- Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB