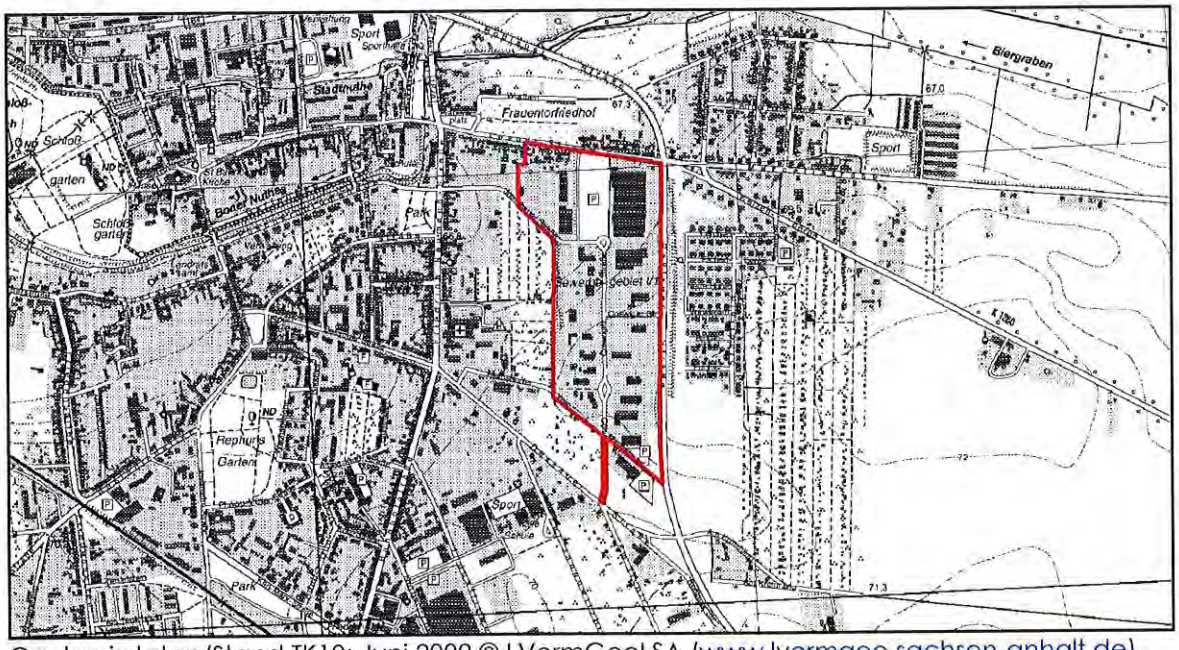
BEBAUUNGSPLAN

NR. I/4

GEWERBEGEBIET „FRAUENTORMARK“

STADT ZERBST/ANHALT

2. ÄNDERUNG



Geobasisdaten/Stand TK10: Juni 2009 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18-223-2009-7

BEGRÜNDUNG

Dezember 2013

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
03923-783431
iwu-zerbst@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG 3

2. GRUNDLAGEN 3

3. PLANUNGSGEGENSTAND 4

3.1 ANLASS DER ÄNDERUNG 4
3.2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES 4
3.3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND WEITERE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
3.3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG / ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG 6
3.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
3.4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 6

4. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN 7

4.1 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN 7
4.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 7
4.1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 7
4.1.3 HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN 8
4.2 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIEßUNG 8
4.3 FLÄCHENBILANZ 8
4.4 EINGRIFFSBILANZ 9
4.4.1 BESTANDSAUFNAHME / -BEWERTUNG 9
4.4.2 EINGRIFFSBILANZIERUNG 10
4.4.3 KOMPENSATION 11

1. VORBEMERKUNG

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Bebauungsplan als Instrument zur Konkretisierung und zur rechtlich-verbindlichen Festlegung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird als Satzung beschlossen. Er regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben aus, die den Festsetzungen widersprechen.

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom August 2013. In ihr wird unter anderem auf die von der Stadt angestrebten Planfestsetzungen und sonstigen Inhalte eingegangen. Auch wenn hierin zunächst nur eine Absicht zum Ausdruck gebracht wird, die sich aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden noch ändern kann, wird bei der Begründung der Festsetzungen und der sonstigen Inhalte allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs (z.B.: „... wird als ... festgesetzt") verwendet, anstatt über das Modalverb „sollen" die Absicht zum Ausdruck zu bringen („... soll als ... festgesetzt werden").

Die Begründung nimmt auf einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB Bezug.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit den Beteiligungsschritten nach den § 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2. GRUNDLAGEN

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft getreten 30. Juli 2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010

Darstellungsgrundlage
Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.
Kartengrundlage bildet eine digitale Liegenschaftskarte.

3. PLANUNGSGEGENSTAND

3.1 Anlass der Änderung

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Sondergebietes auf den Flurstücken 230/3 und 229/3 der Flur 5. Der vorgesehene Erweiterungsbereich des Sondergebietes auf den v. g. Flurstücken ist derzeit im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Mit dem geplanten Umbau des vorhandenen Fachmarktes (ehemals RENO-Schuhmarkt) zu einem neuen Fachmarkt können die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Mischgebiet nicht eingehalten werden. Die 2. Änderung des B-Planes I/4 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Anbau des Fachmarktes schaffen. Der Anbau wird als Lagerfläche und für Nebenräume benötigt. Für die betroffene Grundstücksfläche soll das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet" erweitert werden.

3.2 Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst den Großteil des Flurstücks 229/3 sowie Flurstück 230/3 der Flur 5 der Gemarkung Zerbst.

1.360 m²

Es wird umgrenzt:

- im Norden durch den Hausgarten des Wohngrundstücks Lusoer Straße 34 und den Anbau am Lidl-Markt – Flurstücke 230/4 und 727
- im Süden durch die Jütrichauer Straße - Flurstücke229/2 und 230/2
- im Osten durch das Grundstück Jütrichauer Straße 23 (mit den Handelseinrichtungen AWG und TEDi-Discounter) - Flurstück 226/3
- im Westen durch die unbebaute Fläche des Mischgebiets - Flurstück 231/3

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen brach. Sie schließen westlich direkt an die Sondergebietsfläche mit dem Verkaufsgebäude an und weisen – aufgrund der nördlich angrenzenden, zu erhaltenden Hausgärten – gegenüber den benachbarten Mischgebietsflächen eine geringere Bebauungstiefe auf.

Das Ladengebäude wurde ehemals als ein Verkaufsgeschäft errichtet und genutzt. Nach der Aufgabe der Nutzung wurden die Flächen an drei Nachnutzer übergeben. Dadurch reduzierten sich die Verkaufs- und Lagerflächen. Zur weiteren Vermarktung des Gebäudes bzw. der Verkaufsflächen wird es erforderlich, zusätzliche Lagerflächen zu errichten.

Das auf dem Sondergebiet errichtete Gebäude grenzt an bisher ungenutzte Mischgebietsfläche. Das Sondergebiet soll um Teilflächen des Mischgebietes erweitert werden, um die notwendigen Flächen zur Ausweitung der Lagerkapazitäten zu schaffen.

3.3 planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. I/4 „Frauentormark", in Kraft getreten am 05.12. 2002, wurde aufgestellt auf der Grundlage des seit 1991 rechtskräftigen B-Plans Nr. I/1 „Gewerbegebiet Lusoer Straße/B 184".

Ziele des Bebauungsplans Nr. I/1 waren:
- Verbesserung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Ersatzstandort für Betriebsverlagerungen

Mit dem Bauleitplan wurden Gewerbeflächen und Flächen für den Groß- und Einzelhandel (Sondergebiet) geschaffen, die den Bedarf für die Wohngebiete des äußeren Stadtbereiches sichern, ohne die Entwicklung des Stadtzentrums zu hemmen.

Entgegen dem B-Plan Nr. I/1, der die Festsetzungen eines Sondergebietes und eines Gewerbegebietes beinhaltete, wurde im B-Plan Nr. I/4 das Sondergebiet reduziert, um Mischgebietsflächen auszuweisen. Die Beschlussfassung zur Reduzierung des Sondergebietes erfolgte bereits 1992 durch die Stadtverordnetenversammlung.

Zudem umfasst der Geltungsbereich vorhandene Bebauung entlang der Lusoer Straße, die als Mischgebiet eingestuft wurde. Die gebäuderückseitigen Hausgärten sollen erhalten bleiben.

Durch die Belegung des Sondergebietes ist das Ziel, den Bedarf für die Wohngebiete des äußeren Stadtbereiches sichern erreicht. Weitere – dem Sondergebiet entsprechende Ansiedlungen des Groß- und Einzelhandels würden dem Stadtentwicklungskonzept entgegenstehen und die Entwicklung des Stadtzentrums hemmen.
Ziel des B-Plans Nr. I/4 war es, neben dem im Sondergebiet zulässigen Groß- und Einzelhandel insbesondere mittelständische Betriebe anzusiedeln, ohne die Entwicklung des Stadtzentrums negativ zu beeinflussen. Das Sondergebiet wurde um Mischgebietsflächen mit Wohnen und Gewerbe gemäß § 6 BauNVO reduziert.

Insgesamt wurden innerhalb der Sondergebietsflächen die vorhandenen Verkaufsgebäude so in das Baufeld eingepasst, dass – aufgrund notwendiger Parkplatzflächen vor den Einrichtungen - ein Anbau im rückwärtigen Bereich nicht mehr möglich ist.

Die 1. Änderung zum B-Plan I/4 wurde im August 2008 rechtskräftig. Hier musste die Sondergebietsfläche zur Sicherung des Fortbestandes der vorhandenen Ansiedlung (LIDL-Markt) erweitert werden. Zur Bestandsicherung und zum Erhalt der Marktfähigkeit war ein rückwärtiger Anbau an vorhandene Verkaufsflächen erforderlich.

Aufgrund der Entwicklung im Einzelhandel hin zu Getränkeannahmen, Backstationen, größerem Waren- und Lagerbestand wurden die 1. und jetzt auch die 2. Änderung notwendig.

3.3.1 Landes- und Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan - LEP 2010[1] weist Zerbst/Anhalt als Mittelzentrum aus, um die vorhandene mittelzentrale Versorgungsinfrastruktur für die Bevölkerung im Einzugsbereich zu sichern. Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Verbrauchermärkte.

Entsprechend REP A-B-W[2] ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum (5.2.2 Z). Diese sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zerbst/Anhalt ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche ausgewiesen.
Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in groben Zügen darstellt, ist eine flurstücksgenaue Zuordnung nicht möglich. Die Abweichung wird als geringfügig erachtet.
Das gesamtplanerische Entwicklungskonzept wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.4 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 2. Änderung ist die Abrundung des Sondergebietes „Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet" im Bereich eines vorhandenen Ladengebäudes zur Sicherung des Fortbestandes.

Die Änderung dient der Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Dies entspricht dem Stadtentwicklungskonzept, im Bereich des Gewerbegebietes `Frauentormark` eine umfassende und verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Durch den Wegfall der Drogeriekette Schlecker ist dieses Ziel derzeit am Standort `Frauentormark` nicht mehr gegeben. Im ehemaligen `Schlecker-Gebäude ist bereits eine gastronomische Nachnutzung erfolgt, so dass ein Ersatzstandort im Versorgungsbereich `Frauentormark` notwendig wird. Dieser gleichwertige Ersatz am Versorgungsstandort stellt für die Entwicklung im Stadtzentrum kein Hemmnis dar.

Die Grundzüge der Planung des B-Plan Nr. I/4 – die Reduzierung des Sondergebietes zum Erhalt des Status Quo im Bereich Laden, Geschäfte und Dienstleistungen - werden durch die Abrundung der Sondergebietsfläche „Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet" in das Mischgebiet nicht beeinflusst:
Aufgrund des Flächenzuschnittes der Änderungsfläche bietet diese keine Möglichkeit zur zusätzlichen Ansiedlung von Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels.
Die Reduzierung des Mischgebietes schränkt die Nutzung – Gewerbe und Wohnen – zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen nicht wesentlich ein. Der Flächenzuschnitt wird begradigt, jedoch nicht eingeengt.

---

[1] Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
[2] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg , beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005, in Kraft seit 24.12.2006

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dem Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Frauentormark", da der Bebauungsplan der Ansiedlung von Läden, Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen sowie im Mischgebiet auch der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe dient. Die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktes entspricht diesem Leitbild.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient

- der Bestandssicherung des vorhandenen Verkaufsgebäude
- der Erhaltung der Marktfähigkeit eines bestehenden Versorgungsbereiches
- der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- der Abrundung der Sondergebietsfläche im Gewerbegebiet
- der Beseitigung von Leerstand
- dem Ersatz des geschlossenen Drogeriemarktes Schlecker im benachbarten Gebäude

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da es sich hier um bereits festgesetzte Baugebiete handelt. Über die durchzuführende Eingriffsbewertung werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

4. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Grundzüge der Planfestsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich mit 1.360 m² wird als Sondergebiet „Laden-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die im B-Plan getroffene Festsetzung:

- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschoßflächenzahl 1,6

werden im Änderungsbereich beibehalten.

4.1.2 überbaubare Grundstücksfläche

Alle im Sondergebiet zulässigen und notwendigen Gebäude und Anlagen werden innerhalb des Baufeldes errichtet.
Das Baufeld wird durch Baugrenzen umrissen und stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar.
Es wird ein das Sondergebiet sowie das Mischgebiet umfassendes Baufeld festgelegt. Die Baugebiete werden durch das entsprechende Planzeichen (Kettellinie) zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt.
Ein Überbauen dieser Abgrenzung von einem Baugebiet in das andere ist nicht zulässig.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach ist die festgesetzte Grünfläche (Straßenrandbegrünung) nicht Bestandteil des Sondergebietes und gehört somit nicht zum Bauland.

Für den Änderungsbereich errechnet sich mit einer maßgebenden Fläche von 1.217 m² (Fläche des Geltungsbereiches [1.360 m²] – Grünflächen [142 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche von 974 m².

4.1.3 Hinweise zu den Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/4 gelten fort.

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung

Entsprechend textlicher Festsetzung (Teil B) Nr. 5 sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro Grundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
Es wird eine Zufahrt von der Jütrichauer Straße in das Änderungsgebiet zur Belieferung notwendig.

Trinkwasser/Abwasser
Die Gewerbefläche des Änderungsbereiches (Flurstück 229/3, 230/3) kann an den in der Jütrichauer Straße vorhandenen Abwasserkanal STZ DN 200 des Abwasserzweckverbandes Elbe-Fläming sowie an die in der Jütrichauer Straße vorhandene Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH angeschlossen werden.
Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.
Vorhandene Leitungen sind nicht zu überbauen. Die Umverlegung der auf dem Änderungsbereich vorhandenen Anschlussleitung (LIDL) ist dem AWZ anzuzeigen.
Falls eine weitere hintere Bebauung geplant ist, hat eine Erschließung zu erfolgen. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Telekommunikation
Im Änderungsbereich befinden sich im Gehweg Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen bedarf der Zustimmung.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung (Löschwasserbedarf 1.600 l/min über 2 Stunden) wird über den städtischen Löschwasserteich (200 m³) im Gewerbegebiet sowie über Unterflurhydranten in der Dessauer Straße gesichert.
Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind – entsprechend der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr" - Zufahrten und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 18 t (Einsatzfahrzeug der FF Zerbst/Anhalt) befahren werden können.

4.3 Flächenbilanz

	Bestand	Änderung
Sondergebiet	40.777 m²	41.994 m²
Mischgebiet 2	7.254 m²	6.037 m²
Flächen zum Anpflanzen	618 m²	618 m²

4.4 Eingriffsbilanz

Durch die 2. Änderung des B-Plans wird für 1.217 m² Mischgebietsfestsetzung die Art der Nutzung in Sondergebiet umgewandelt.
Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Da die Änderung der Art der Nutzung eine Erhöhung der Grundflächenzahl bewirkt, ist diese zusätzlich zulässige Versiegelung auszugleichen.
Wie unter Punkt 4.1.2 beschrieben, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind nicht zum Bauland. Die festgesetzte Grünfläche (Straßenrandbegrünung) ist nicht Bestandteil des Baugebietes.

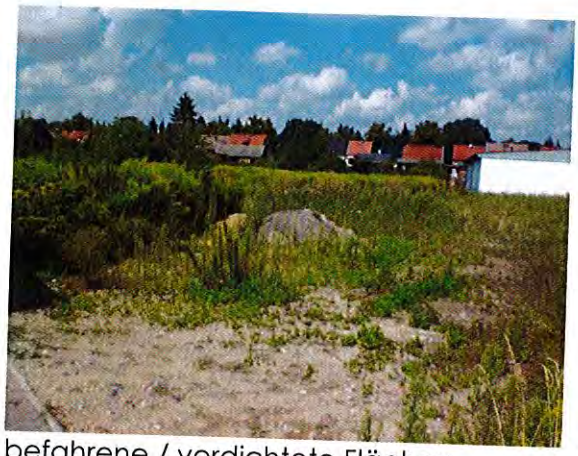
Ermittlung der zulässigen Grundfläche für den Änderungsbereich Fläche des Änderungsbereiches [1.360 m²] – Grünflächen [142 m²] = 1.217 m²	
Bestand - Mischgebiet	*Planung - Sondergebiet*
1.217 m² x GRZ 0,4 = 487 m²	1.217 m² x GRZ 0,8 = 974 m²
Zusätzliche Versiegelung: 487 m²	

Die Bewertung des Eingriffs durch die zusätzliche Versiegelung erfolgt anhand der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt" vom 16.11.2004, geändert am 24.11.2006, durch die Ermittlung der auf der Fläche ausgeprägten Biotoptypen sowie die Berechnung der notwendigen Kompensationsflächen.

4.4.1 Bestandsaufnahme / -bewertung

Die Änderungsflächen liegen brach. Es haben sich Ruderalfluren ausgebildet. Diese sind zum einen dominiert von Goldrute (*Solidago gignatea*) zum anderen vom Kanadischen Berufskraut (Conyza canadensis)
Teilflächen werden / wurden befahren, der Boden ist dadurch verdichtet. Die Flächen werden als unbefestigter Platz gewertet.

Code	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Biotopwertpunkte**
VPX Platz unbefestigt	2	757	1.514
UDE Goldruten-Dominanzbestand	5	275	1.375
UDY sonstiger Dominanzbestand	5	185	925
		1.217	**3.814**



befahrene / verdichtete Flächen

Goldruten-Dominanzbestand

4.4.2 *Eingriffsbilanzierung*

Zur Ermittlung des mit der 2. Änderung verbundenen höheren Versiegelungsgrades und dem dadurch verursachten Eingriff werden die Eingriffsfolgen aus der rechtskräftigen Bauleitplanung mit der Festsetzung Mischgebiet der 2. Änderung mit der Festsetzung Sondergebiet gegenübergestellt.

Bestandsaufnahme				**B-Plan I/4 (rechtskräftig)**			
Code	*Biotop-wert*	*Fläche in m²*	*Biotop-wert-punkte*	*Code*	*Plan-wert*	*Fläche in m²*	*Plan-wert-punkte*
VPX Platz unbefestigt	2	757	1.514	BID Mischgebiet GRZ 0,4	0	478	0
UDE Goldruten-Dominanzbestand	5	275	1.375	GSB Rasen	7	739	5.173
UDY sonstiger Dominanzbestand	5	185	925				
		1.217	**3.814**			**1.217**	**5.173**
Bilanzierung (=Biotopwertpunkt - Planwertpunkte)							**+ 1.359**

In der derzeitigen Biotopausprägung würde die bisher festgesetzte Nachnutzung des Mischgebietes eine Biotopaufwertung darstellen.

Bestandsaufnahme				**B-Plan I/4 2. Änderung**			
Code	*Biotop-wert*	*Fläche in m²*	*Biotop-wert-punkte*	*Code*	*Plan-wert*	*Flä-che in m²*	*Plan-wert-punkte*
VPX Platz unbe-festigt	2	757	1.514	BID Sondergebiet GRZ 0,8	0	974	0
UDE Goldruten-Dominanzbestand	5	275	1.375	GSB Rasen	7	243	1.701
UDY sonstiger Dominanzbestand	5	185	925				
		1.217	**3.814**			**1.217**	**1.701**
Bilanzierung (=Biotopwertpunkt - Planwertpunkte)							**-2.113**

Die mit der 2. Änderung verbundene Nachnutzung als Sondergebiet stellt eine Biotopwertreduzierung von – 2.113 Wertpunkten dar.

Zur Ermittlung der mit der 2. Änderung verbundenen erhöhten Eingriffsfolgen aufgrund der höheren Grundflächenzahl werden die Planwertpunkte der rechtskräftigen Planung den Planwerten der 2. Änderung gegenübergestellt. Die Differenz aus den Planwertpunkten stellt den zusätzlichen und entsprechend zu kompensierenden Eingriff dar.

5.173 Planwertpunkte – 1.701 Planwertpunkte = 3.472 Wertpunkte zu kompensieren

4.4.3 Kompensation

Der rechtskräftige B-Plan Nr. I/4 enthält Festsetzungen von Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation der Eingriffsfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. I/4 stehen demnach keine geeigneten Flächen zur Verfügung deren Biotopwert weiter aufgewertet werden könnte.

Zur Kompensation der mit der 2. Änderung verbundenen Eingriffsfolgen wird daher Fassadenbegrünung in Verbindung mit Maßnahmen des Artenschutzes festgesetzt. Begrünte / berankte Mauern stellen insbesondere für Vögel und Insekten einen Lebensraum dar. Zudem verschönern sie die optische Ansicht von Gebäuden. Zur Erhöhung des Biotopwertes sollten – in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde – Niststeine für Höhlenbrüter in die Fassade eingebunden werden.

Code	*Biotop-wert*	*Fläche in m²*	*Biotop-wert-punkte*	*Code*	*Plan-wert*	*Flä-che in m²*	*Plan-wert-punkte*
BMB Mauer	0	350	0	BMD berankte Mauer + Niststeine	10	350	3.500
		350	**0**			**350**	**3.500**
Bilanzierung (=Biotopwertpunkt - Planwertpunkte)							

Mit der Begrünung von 350 m² Gebäudefassade – im Änderungsbereich oder am angrenzenden bestehenden Gebäude - und der Berücksichtigung von Niststeinen beim Neubau kann der Eingriff kompensiert werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 Gewerbegebiet „Frauentormark" in Zerbst/Anhalt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Frauentormark" erfolgte am 25.09.2013 durch den Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 04.10.2013 im Amtsboten der Stadt erschienen.

Zerbst/Anhalt, 10.12.2013 Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am 25.09.2013 mit Beschluss - Nr. 751/2013 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 in der Fassung vom August 2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 10.12.2013 Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zerbst/Anhalt, 10.12.2013 Bürgermeister Siegel

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 26.09.2013.

Zerbst/Anhalt, 10.12.2013 Bürgermeister Siegel

5. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Frauentormark" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung in der Fassung vom August 2013 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsboten der Stadt am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zerbst/Anhalt, 10.12.2013 Bürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 18.12.2013 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt, 19.12.2013 Bürgermeister Siegel

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 in der Fassung vom Dezember 2013 wurde am 26.02.2014 vom Stadtrat mit Beschluss - Nr. 800/2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 27.02.2014 Bürgermeister Siegel

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 27.02.2014 Bürgermeister Siegel

9. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 ist gemäß § 10 BauGB am 21.03.2014 im Amtsboten der Stadt bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, 25.03.2014 Bürgermeister Siegel