

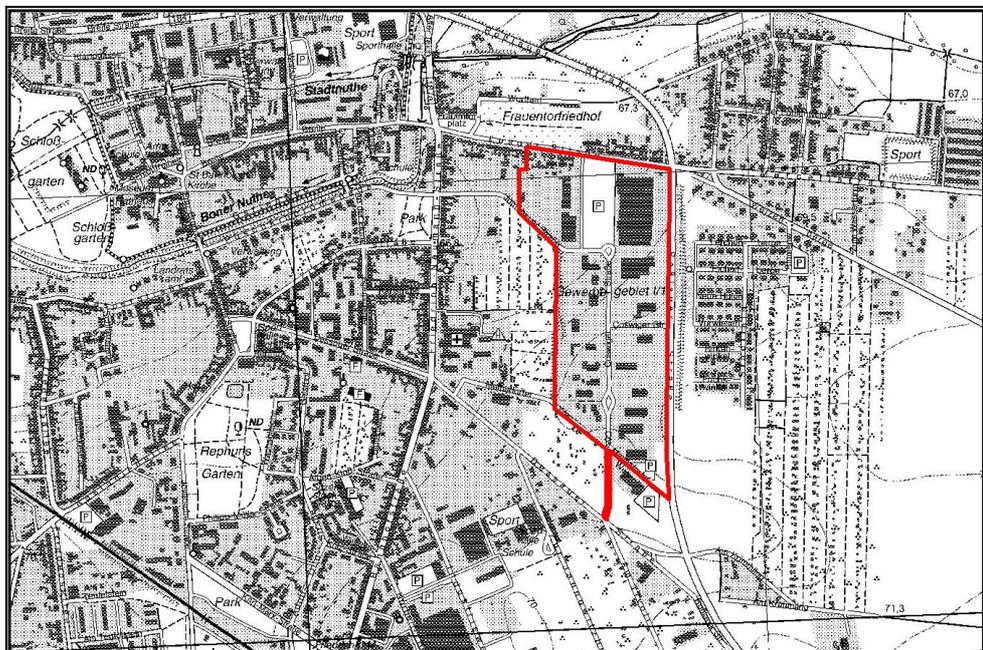
BEBAUUNGSPLAN

NR. 1/4

GEWERBEGEBIET „FRAUENTORMARK“

STADT ZERBST/ANHALT

3. ÄNDERUNG



Geobasisdaten/Stand TK10: Juni 2009 © LVermGeoLSA

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de A 18-223-2009-7

UMWELTBERICHT

Stand:

SATZUNG

September 2018

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt

Bahnhofstraße 45

39261 Zerbst/Anhalt

03923-783431

iwu-zerbst@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 KURZDARSTELLUNG / INHALT UND ZIEL DER ÄNDERUNG	3
1.2 FACHGESETZE / FACHPLÄNE	3
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1 BESTANDSAUFNAHME	4
2.2 BESTANDBEWERTUNG	5
2.3 UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.4 VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN	6
2.5 EINGRIFFSBILANZIERUNG	7
2.6 AUSGLEICH	7

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG / INHALT UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Das in der Coswiger Straße 4 ansässige Unternehmen plant auf der Freifläche westlich des vorhandenen Geschäftsgebäudes eine Geschäftserweiterung sowie - unter Einbeziehung einer städtischen Teilfläche - die Ansiedlung eines Tierfuttermarktes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Frauentormark“ von ca. 1.700 m² und beinhaltet die Flurstücke 380/1 und 226/5 sowie Teile der Flurstücke 225/31, 226/4, 225/11 und 380/2 Flur 5 in der Gemarkung Zerbst.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes um 595 m². Der vorgesehene Erweiterungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz festgesetzt. Die 3. Änderung des B-Planes I/4 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Geschäftserweiterung sowie die Errichtung eines Tierfutter-Fachmarktes schaffen.

1.2 FACHGESETZE / FACHPLÄNE

Für die Bauleitplanung kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 14 ff. BNatSchG i.V.m. den §§ 6 ff. NatSchG LSA nicht zum Tragen. Vielmehr ist in diesen Fällen gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dies sind in erster Linie die Bestimmungen des § 1a Abs.3 BauGB, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB abzuarbeiten sind.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vorab erfolgt die Prüfung, ob aufgrund der 3. Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzt, der Eingriffsqualität beizumessen ist, oder wenn die Festsetzung eine Intensivierung oder räumliche Erweiterung einer schon bislang möglichen Nutzung gestattet.

In der vorliegenden 3. Änderung befindet sich der Großteil des Geltungsbereiches (rund 1.100 m²) innerhalb des Baufeldes des eingeschränkten Gewerbegebietes des rechtskräftigen B-Plans. An der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Grundflächenzahl 0,8 wird festgehalten. Es erfolgt keine Änderung, demnach findet für diesen Bereich kein Eingriff statt.

Die nachfolgende Eingriffsbewertung erfolgt für die Flächen nördlich des rechtskräftig festgesetzten Baufeldes des eingeschränkten Gewerbegebietes (595 m²), die derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz festgesetzt sind.

2.1 BESTANDSAUFNAHME

Die zum Lärmschutz ausgewiesene Grünfläche zwischen der Kleingartenanlage "Erholung" und dem eingeschränkten Gewerbegebiet verfügt über einen Erdwall. Der Wall weist eine Höhe von rund 1,5 m, eine untere Breite von 9 bis 10 m und eine obere Breite von rund 2,5 m auf. Der Abstand zwischen Böschungsunterkante und Grenze der Kleingartenanlage beträgt 1 m.

Der Wall ist sukzessiv mit Gehölzen bestockt. Vorherrschend sind Ahorn, Esche, und Holunder.

Angrenzend stocken Wildrosen und Pappeln.

Die Gehölze weisen Stammumfänge deutlich unter 1 m auf. Das Bestandsalter beträgt rund 15 Jahre.

2.2 BESTANDSBEWERTUNG

Im Innenbereich der Stadt Zerbst/Anhalt gilt die Baumschutzsatzung der Stadt.

Auf der Grundlage der §§ 1, 11 und 45 Abs. 2 Nr.1 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 15. Mai 2014 (GVBl. LSA S. 288) und des § 29 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit § 15, Abs. 1 und 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 26.11.2014 die Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) - ausgenommen Hybridpappel, Obst- und Walnussbäume auf Privatgrundstücken sowie Nadelbäume - unter Schutz gestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine durch Baumschutzsatzung geschützten Laubbäume.

2.3 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Zwischen Kleingartenanlage und dem durch die 3. Änderung räumlich erweitertem eingeschränkten Gewerbegebiet verbleibt eine Grünfläche der Zweckbestimmung Lärmschutz mit einer Breite von 15 m. Der Wall sowie der darauf befindliche Gehölzbestand bleiben vollständig erhalten.

"Der Schutzanspruch für (...) Kleingartenanlagen, soweit sie keine Gebiete sind und Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, (...) ergibt sich in der Regel nur für die Tageszeit. Das Schutzinteresse ist in der Regel hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird" (LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133 - LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß textlicher Festsetzung Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 BauNVO sind.

§ 6 BauNVO bezieht sich auf Mischgebiete. Der Immissionsrichtwert in der TA-Lärm für die Tageszeit in Mischgebieten ist mit 60 dB(A) festgelegt. Demnach ist der Schutzanspruch der Kleingartenanlage gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet gewahrt. Die Grünfläche zum Lärmschutz mit einer Breite von rund 14 m, mit Wall und Baumbestand fungiert demnach dem zusätzlichen Lärmschutz. Es ist davon auszugehen, dass der Schutzanspruch der Kleingartenanlage gegenüber der geplanten Erweiterung des eingeschränkten

Gewerbegebietes durch Heranrücken an die Kleingartenanlage um 14 m sicher eingehalten werden kann. Von der Änderung gehen keine Immissionen aus, die geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen.

Aus fachlicher Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 09.01.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) werden auch nach der geplanten Erweiterung der Fläche die Orientierungswerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung [hier Grenze Kleingartenanlage; Immissionsrichtwert tags = 60 db(A)] eingehalten.

Mit der Änderung ist die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes um 595 m² verbunden. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bedingt das eine zusätzliche Versiegelung von 476 m².

2.4 VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die 3. Änderung entspricht diesem Grundsatz. Der Innenentwicklung wird der Vorrang eingeräumt. Zur geplanten Errichtung des Tierfuttermittel-Fachmarktes wird auf durch bauliche Nutzung vorgeprägte Flächen zurückgegriffen.

Entsprechend § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die 3. Änderung entspricht diesem Grundsatz. Durch die Nachverdichtung wird auf zusätzliche Flächeninanspruchnahme verzichtet.

Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ist in Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplans (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 als Ziel der Raumordnung festgelegt.

2.5 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die zusätzliche Versiegelung von bisher als Grünfläche festgesetzten Flächen im Umfang von 424 m² stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Code/Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
GSA / Grünfläche	7	476	3.332
Biotopwertverlust			- 3.332

Gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung; RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2) ist die zulässige Versiegelung von 80 % der Erweiterungsfläche mit einem Biotopwertverlust von - 3.332 Biotopwertpunkten verbunden.

2.6 AUSGLEICH

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 3. Änderung verbundenen Eingriffsfolgen wird zum einen **Fassadenbegrünung** in Verbindung mit Maßnahmen des Artenschutzes festgesetzt.

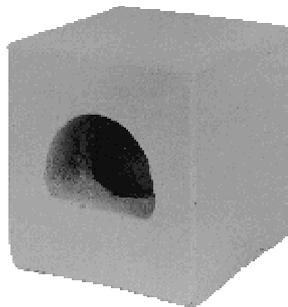
Begrünte / berankte Mauern stellen insbesondere für Vögel und Insekten einen Lebensraum dar. Zudem verschönern sie die optische Ansicht von Gebäuden. Zur Erhöhung des Biotopwertes sollten – in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde – Niststeine für Höhlenbrüter in die Fassade eingebunden werden.

Code Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code Biototyp	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
BMB Mauer	0	125	0	BMD berankte Mauer + Niststeine	9	125	1.125
Biotopwertsteigerung							+ 1.125

Mit der Begrünung von 125 m² Gebäudefassade (Westfront) und der Berücksichtigung von Niststeinen beim Neubau kann ein Teil der Eingriffsfolgen kompensiert werden.

Beispiele für Niststeine:

Flugloch: Halbkreis Bewohner: Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper.	Flugloch: oval Bewohner: Mauersegler	Flugloch: rund Bewohner: div. Meisen, Kleiber, Feld- und Hausperling
--	---	---



Beispiele für Fassadenbegrünung:

Art (botanischer und deutscher Name)	Wuchshöhe in m	Wüchsigkeit
SELBSTKLIMMER		
schattig (Nord, Nordwest, Nordost) bis halbschattig (Ost, Südost, West)		
<i>Euonymus fortunei</i> (Kletterspindel)	1,5 - 4,5	schwach
<i>Hydrangea petiolaris</i> (Kletterhortensie)	10 - 12	stark
<i>Hedera helix</i> (Efeu)	10 - 20 (und höher)	stark
GERÜSTKLETTERPFLANZEN		
schattig (Nord, Nordwest, Nordost) bis halbschattig (Ost, Südost, West)		
<i>Akebia quinata</i> (fünfblättrige Akebie)	4 - 6 (8)	mittel
<i>Aristolochia macrphylla</i> (Pfeifenwinde)	8 - 10	stark
<i>Lonicera caprifolium</i> (Jelängerjelieber)	bis 5	schwach
<i>Lonicera x tellmanniana</i> (Goldgeißblatt)	6 - 7	stark

Festsetzungsvorschlag:

Zur Fassadenbegrünung sind an der westlichen Außenwand Kletterpflanzen zu setzen und zu erhalten.

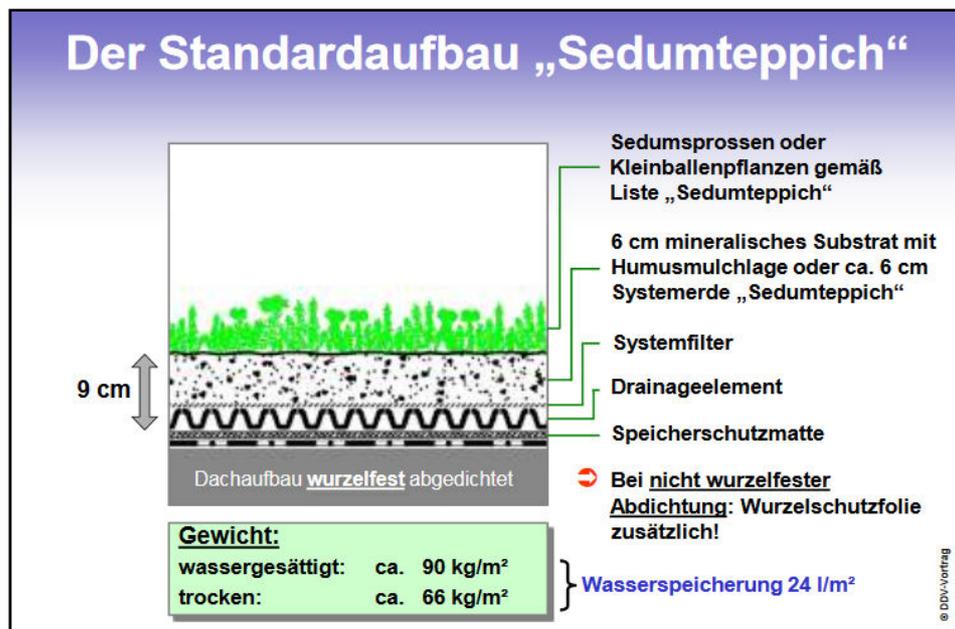
In die Außenwandfläche sind 2 Stück Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.

Zur Kompensation der mit der 3. Änderung verbundenen Eingriffsfolgen wird zum anderen extensive **Dachbegrünung** festgesetzt.

Code Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code Biototyp	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
BM Dachfläche m	0	250	0	BME Dachfläche begrünt	9	250	2.250
Biotopwertsteigerung							+ 2.250

Beispiel für extensive Dachbegrünung:

Quelle: http://www.dachgaertnerverband.de/kommunen/images_dynamic/Praesentation-DDV-BSU-Seminar-19-01-2012_35.pdf



Festsetzungsvorschlag:

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung sind - unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen - mindestens 250 m² Flachdach bzw. Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Empfohlen wird die Verwendung von mindestens 4 verschiedenen Sedum-Arten.

Die untere Naturschutzbehörde hat die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme vom 09.01.2018) geprüft und als geeignet und ausreichend erachtet.

Folgender Hinweise seitens der unteren Naturschutzbehörde ist zu beachten:

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Vorhandene benachbarte Bäume und Gehölze der begrüneten Wallanlage sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Gesamtbilanzierung

Code/Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
GSA / Grünfläche	7	476	3.332
Biotopwertverlust			- 3.332
Code/Biototyp	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
BMD berankte Mauer + Niststeine	9	125	1.125
BME begrünte Dachfläche	9	250	2.250
Biotopwertverlust			- 3.375

Die Eingriffsfolgen können innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.