

Umweltbericht

Bestandteil der Begründung
zum B-Plan Nr. 27/I
„Zur Jannowitzbrücke“

UMWELTBERICHT	2
1. EINLEITUNG	2
1.1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27/ I „ZUR JANNOWITZBRÜCKE“	2
1.2. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UND FÜR DEN PLAN RELEVANTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.1. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	5
2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)	5
2.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	5
2.4. AUFZEIGEN DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	9
2.5. BESCHREIBUNG DER U.U. VERBLEIBENDEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	10
3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10

Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist laut § 3 Abs. 1 UVPG Änderungsgesetz 2001 und § 2a Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 27/ I „Zur Jannowitzbrücke“

Die städtebauliche Situation ist durch die Bebauungspläne (B-Plan) Nr. 29 „An der Bahnhofstraße/Dessauer Straße“ und Nr. 27 „Zur Jannowitzbrücke“ geordnet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 27/ I „Zur Jannowitzbrücke“ beabsichtigt die Stadt Zerbst die Nachfrage von Produktionserweiterungen auf eine rechtliche Grundlage zu stellen. Durch die Überplanung des derzeitigen Bestandes und die Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen neue Flächen für Betriebe geschaffen und städtebaulich neu geordnet werden.

Zum Vorhaben dieses B-Planes zählt die nördlich an den B-Plan 27 grenzende Fläche, die zur Erweiterung von Gewerbeflächen für die Fa. KmB ausgewiesen werden soll. Mit der Fertigstellung der Straße Zur Jannowitzbrücke, als Haupterschließungsachse, werden für die im B-Plan ausgewiesene Gewerbefläche weitere Zufahrten benötigt. So auch eine größere Zufahrt für die Erschließung eines Parkplatzes zur angrenzenden Fläche der Fa. WEMA am südlichen Straßenabschnitt.

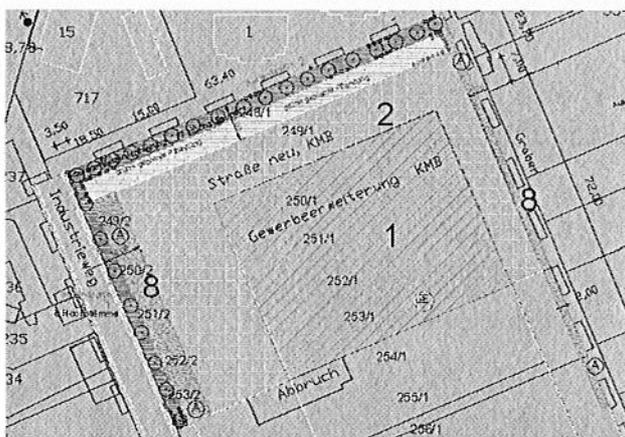
Die Aufstellung für den B-Plan 27/ I „Zur Jannowitzbrücke“ wurde vom Stadtrat Zerbst/Anhalt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 23.07.08 beschlossen.

1.1.1. Bedarf an Grund und Boden

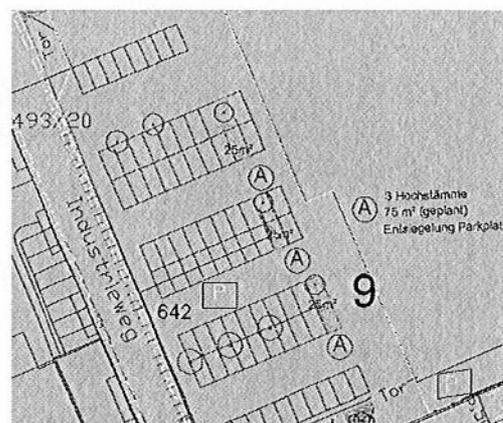
Die Größe des Geltungsbereiches für die Neuanlage befestigter Flächen beträgt insgesamt 7366 m². Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stehen auf dem Grundstück insgesamt 1535 m² zur Verfügung. Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen Nutzungen beträgt insgesamt 8901 m² und wird durch die Angaben der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

B-Plan 27/1 Bedarf an Grund und Boden	m ²
1 Flächen Gewerbe KmB neu, GSB (Scherrasen)	3265
2 Flächen Straßen KmB neu, GSB	1875
3 Flächen Zufahrt WEMA neu, GSB	1300
4 Fläche für Zufahrt WEMA, GSB	300
5 Fläche für Zufahrt WEMA, Straße Jannowitzbrücke, GSB	450
6 Fläche für Befestigung auf bestehender Pflanzfläche, Hecke (Bestandsplan(10,11)), HHA	160
7 Fläche für Befestigung auf bestehender Pflanzfläche, Einzelbäume (Bestandsplan 13), HEX	16
8 Scherrasen für neue Ausgleichsmaßnahmen, GSB	1460
9 Parkplatzentsiegelung für Ausgleichsmaßnahmen	75
Summe (Bestand)	8901

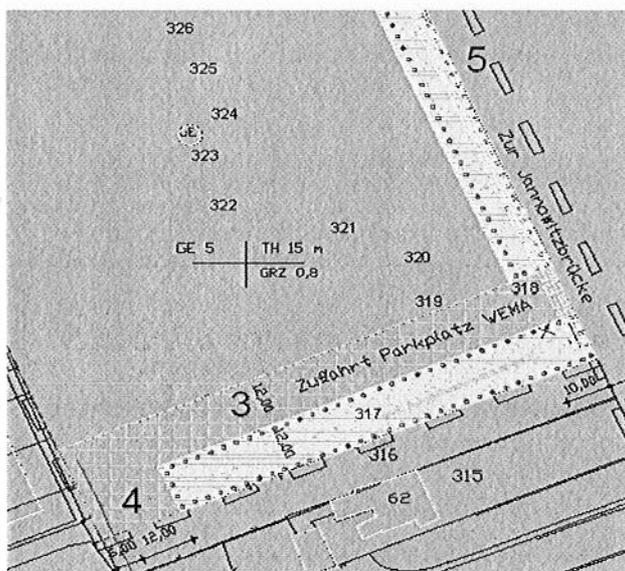
Ausschnitt Bestandsplan / Flächenbedarf B-Plan 27/ I / Kurzübersicht



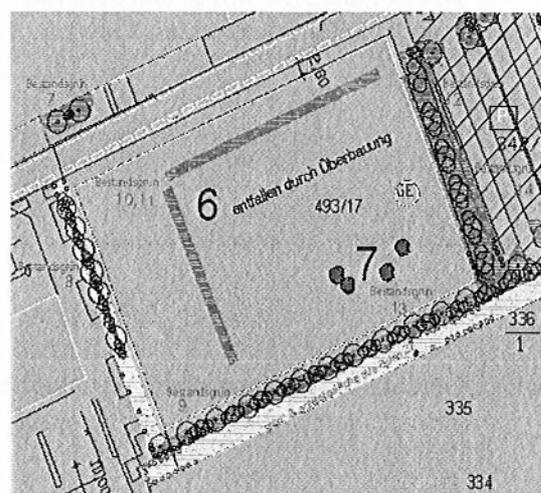
Gewerbe Erweiterung
am Industriegeweg



Parkplatzentsiegelung
am Industriegeweg



Erschließung von der
Straße
Zur Jannowitzbrücke



Überplanung von
Bestandsgrün

Auf der nördlich vom B-Plan 27 angrenzenden Fläche (1) sollen auf 3265 m² weitere Produktionshallen für die Fa. KmB Zerbst entstehen, für die ein Zufahrtsbereich (2) von 1875m² benötigt wird.

Eine weitere Fläche (3+4) von 1600m² im Süden des B-Planes dient als Zufahrt für die Erschließung eines neuen Parkplatzes von der Straße Zur Jannowitzbrücke zur angrenzenden Fa. WEMA.

Mit der Fertigstellung der Straße Zur Jannowitzbrücke, als Haupteerschließungsachse, werden für die Umsetzung des B-Planes weitere Zufahrten benötigt. Aus diesem Grund wurden 450m² entlang dieser Achse (5) für spätere Zufahrtsstraßen vorgehalten.

Die Überplanung der Bestandsflächen hat ergeben, dass bei der Umsetzung des B-Plan 27/ I insgesamt 176m² einer bestehenden Hecke (6) und 4 Einzelbäume (7) umgesetzt werden müssen (6+7).

Für Maßnahmen zum Ausgleich stehen im Geltungsbereich insgesamt 1535m² zur Verfügung (8+9). Die Neuausweisung der Gewerbeflächen, die benötigten Zufahrtsstraßen und die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf bestehenden Scherrasenflächen.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen einer Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele der Fachgesetze stellen gleichzeitig den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet.

Der B-Plan 27/ I wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst entwickelt. In diesem ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche ausgewiesen und ein Großteil der Fläche auch als solche genutzt.

Neben der Bestandsicherung und Ausweisung von Gewerbegebietsflächen gehören die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Zielen des B-Planes, um den verursachten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Durch das Vorhaben im B-Plangebiet ist der Boden als relevantes Schutzgut zu nennen. Die Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgt auf Scherrasenflächen, die inselartig im Geltungsbereich vorhandenen sind. Bei der geplanten Gewerbeerweiterung wurde der Anteil der Bodenversiegelung auf das Mindestmaß beschränkt und darauf geachtet, dass die bestehenden Pflanzungen geschützt und erhalten bleiben und die in den Randbereichen und angrenzenden Flächen vorhandenen Gehölzstreifen erweitert werden.

Insgesamt ist im vorliegenden Planfall die Beeinträchtigung des Vorhabens auf dieses Schutzgut eher als gering anzusehen, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet mit benannten inselartigen Scherrasenflächen handelt, auf denen vermutlich keine speziellen

Pflanzen und Tierarten ausgeprägt sind, wie beispielsweise innerhalb besonders geschützter Biotope oder Landschaftsbestandteile im Außenbereich.

Durch das Vorhaben werden bisherige Scherrasenflächen überbaut, so dass i.S.d. § 8 Abs. 1 BNatSchG ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgenommen wird. Diese Beeinträchtigungen sind entsprechend Abs. 2 der gleichen Gesetzesgrundlage zu vermeiden und wenn dies nicht möglich ist, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Verursacher auszugleichen bzw. zu ersetzen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Der Geltungsbereich ist als Gewerbefläche ausgewiesen und wird größtenteils auch als solche genutzt. Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sind so genannte Scherrasenbestände, die auf Grund der innerstädtischen Lage und der Gewerbeerweiterungen nur inselartig vorhanden und demnach für die Ansiedlung schützenswerter Pflanzen- und Tierarten von geringer Bedeutung sind. Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Mit dem B-Plan 27/ I wird die Möglichkeit von Produktionserweiterungen auf bereits bestehenden Gewerbeflächen gesichert. Auf Grund vorgenannter und nachfolgender Gründe ist dieser Standort geeignet.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde das Hauptaugenmerk auf die Schließung vorhandener Baulücken im Planungsbereich gelegt. Des Weiteren ist die Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe von existenzieller Bedeutung, so dass die Frage nach einem alternativen Standort nicht näher erörtert wurde.

Bei einer Umsetzung der Vorhaben im gewählten Geltungsbereich müssen zudem wertvolle Landschaftsbestandteile im Außenbereich nicht verbraucht werden.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1. Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Darstellung der für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Auswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), werden durch Versiegelung sowie durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Wirtschaftswachstum durch Standortsicherung und Gewerbeerweiterung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Eventuelle Lärmbelästigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensräumen durch bauliche Maßnahmen und Versiegelung. Schaffung neuer Lebensräume durch Pflanzung von Bäumen und Heckensträuchern im (Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich)
Boden	Verlust der ursprünglichen Bodenfunktion Eventuelle Beeinträchtigung der Abflußregulationsfunktion durch bauliche Maßnahmen und Versiegelung
Wasser	Teilverlust der Grundwasserneubildung Eventuelle Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse durch bauliche Maßnahmen und Versiegelung (erhöhter Oberflächenabfluss)

Darüber hinaus werden im Allgemeinen Erläuterungen zu den Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bis i notwendig, die jedoch hier eine untergeordnete Rolle spielen bzw. nicht zutreffen.

2.3.2 Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Ermittlung der Flächenbilanzierung wurde die *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)* herangezogen.

Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Die Erfassung erfolgt sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Mit Hilfe der Flächenbilanzierung können Art und Umfang der Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt werden.

Im Ergebnis dieser Bilanzierung kann bereits jetzt festgestellt werden, ob die Umweltauswirkungen durch die Vorhaben (theoretisch) ausgeglichen werden konnten und/oder weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

2.3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung umweltrelevanter Aspekte erfolgte nach vorheriger Absprache mit den Beteiligten und den jeweiligen Vertretern der Stadt und des Landkreises.

Einteilung der Flächen in die Biotoptypen nach der Richtlinie von Sachsen-Anhalt

Anlage 1 / Tabelle Flächenbilanzierung

Flächenbilanzierung

Mit Hilfe der vorliegenden Tabelle erfolgt die Auswertung der Flächenbilanzierung für den B-Plan 27/ I „Zur Jannowitzbrücke“.

In der oberen Tabelle sind in Spalte 1 die Bestandsflächen für die Umsetzung des B-Planes 27/ I, mit den jeweiligen Flächenanteilen (Spalte 2) aufgeführt. Im Abschnitt 1.1.1 erfolgte hierzu bereits eine Zusammenfassung zum Bedarf an Grund und Boden. Die Abkürzungen, z.B. GSB für Scherrasen, bezeichnen die laut Richtlinie aufgeführten Bestandsflächen, welcher wiederum jeweils ein bestimmter Biotopwert zugeordnet wird. Diese sind in Spalte 3 aufgeführt und widerspiegeln die Wertigkeit der Bestandsfläche. Der Zahlenwert steigt mit der Biotopwertigkeit. So ist erkennbar, dass bereits bestehende Heckenpflanzungen oder Einzelbäume eine höhere Wertigkeit (16 und 12) erhalten, als die vorhandene Scherrasenfläche (7). Der in Spalte 4 aufgeführte Gesamtwert der jeweiligen Bestandsfläche ergibt sich durch die Multiplikation der vorherigen Spaltenwerte (2 und 3).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Inanspruchnahme dieser Bestandsflächen für die Gewerbeerweiterung insgesamt 60222 Wertpunkte beträgt. Dieser Summe stehen 23680 Wertpunkte für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gegenüber, die sich nach gleichem Berechnungsmodell ergeben. Der Unterschied zur vorherigen Bestandsbewertung besteht darin, dass eine Neupflanzung anstatt des Biotopwertes die Zuordnung eines Planwertes erhält, der eine geringere Wertigkeit aufweist. Diese Abstufung wird am Beispiel der Strauchhecke HHA deutlich, die im Bestand 16 Wertpunkte und bei Neupflanzung nur 14 Wertpunkte erhält.

So stehen im Geltungsbereich insgesamt 1535m² für die aufgeführten Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Einerseits werden der bestehenden Strauch-Baum-Hecke im Bereich des Industriegeweges weitere Sträucher mit Einzelbäumen vorgepflanzt, um einen so genannten Grüngürtel mit Sichtschutzfunktion für die angrenzende Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits wird ein Teilbereich des bestehenden Parkplatzes der Fa. KmB entsiegelt und durch die Bepflanzung mit Kleinsträuchern und Einzelbäumen aufgewertet. Detailliertere Angaben zur Ausführung der Ausgleichspflanzung sind Bestandteil der Erläuterung zum B-Plan 27/ I.

Die Differenz zwischen dem Verlust von Bestandsflächen und der Bereitstellung von Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt demnach 36542 Wertpunkte.

Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass die im Geltungsbereich verfügbare Fläche für Kompensationsmaßnahmen nicht ausreicht, um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Eine weitere Schlussfolgerung dieses Ergebnisses ist, dass entsprechend dieser Auswertung weitere, externe Flächen für die so genannten Ersatzmaßnahmen benötigt werden.

Zu den gesetzten Zielen der Fa. KmB zählt nicht nur die Steigerung der eigenen Produktion und eine Gewerbeflächenerweiterung, sondern auch der Einsatz für die Belange der Umwelt. So werden seit 2006 durch die Fa. KmB jährlich 5 Hochstämme außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt, die in diese Bewertung ebenfalls einfließen.

Die Stadt Zerbst stellt für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen eigene Flächen zur Verfügung, die in der Anlage 2 und 3 detaillierter aufgeführt sind.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird in der unteren Tabelle der Flächenbilanzierung aufgezeigt. Diese wurde analog der oberen Tabelle erarbeitet und beinhaltet im ersten Teilabschnitt die Wertigkeit der Bestandsflächen, auf der die Maßnahmen erfolgen sollen. Im mittleren Teilabschnitt der Tabelle ist die Biotopwertigkeit der einzelnen Ersatzmaßnahmen aufgeführt. Als Ergebnis im dritten Abschnitt wird der resultierende Gesamtwert aus der Maßnahme, abzüglich der Bestandsfläche ermittelt. Entscheidend ist hierbei der Differenzbetrag. Der Eingriff in die Natur und Landschaft gilt als ausgeglichen bzw. ersetzt, wenn dieser Null beträgt oder einen negativen Wert erreicht.

So stehen insgesamt 2 Flurstücke für die zwei örtlich getrennten Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.

Am John-Lennon-Ring soll auf einer bestehenden Scherrasenfläche von insgesamt 1860m² eine Baum-Strauch-Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen entstehen.

Entlang des Eichholzer Weges und weiter, ab Steglitzer Graben, soll eine bestehende Obstbaumallee durch Lückenbepflanzung um weitere 80 Obstgehölze vervollständigt werden.

Mit diesen Ersatzmaßnahmen wird entsprechend vorliegender Bewertung eine Summe von 36592 Wertpunkten erzielt, so dass der bestehende Differenzbetrag ausgeglichen ist.

Das Bauvorhaben ist mit der beschriebenen Durchführung der Maßnahmen ausgeglichen und ersetzt, da der Differenzbetrag einen negativen Wert aufweist.

Die Durchführung der einzelnen Pflanzmaßnahmen erfolgt in drei Schritten mit der Umsetzung der Vorhaben.

Mit vorliegender Baugenehmigung und Beginn der Arbeiten an der Zufahrt zum Parkplatz der Fa. WEMA wird die beschriebene Pflanzung am John-Lennon- Ring vollzogen. Eine Komplettierung dieser Heckenpflanzung erfolgt mit vorliegender Baugenehmigung für weitere Erschließungen entlang der Straße Zur Jannowitzbrücke (Anlage 2 und 3). Die Sicherung der Durchführung dieser beiden Maßnahmen wird durch den zusätzlichen Vertrag zwischen der Fa. KmB und der Fa. WEMA geregelt.

Mit vorliegender Baugenehmigung für die Gewerbeerweiterung der nördlich gelegenen Fläche am Industrieweg erfolgt auch die Umsetzung der Lückenbepflanzung der Obstbaumallee (Anlage 4).

2.4. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im Rahmen der Gewerbeerweiterung anstehenden Baumaßnahmen führen zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Zur Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter sind auch im Hinblick auf weitere Vorhaben effektive Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zu entwickeln.

Festgestellte Auswirkungen auf den Menschen und die Naturgüter, die durch die geplanten Nutzungen resultieren, sind durch geeignete Maßnahmen verringerbar und auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

Kurzfristig: während der Baumaßnahmen

- Der Erdaushub aus dem Straßenbau soll im Bereich der später versiegelten Fläche gelagert werden um die Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei der Lagerung ist auf eine Trennung von Ober- und Unterboden in zwei separate Mieten zu achten.
- Des Weiteren sind Zerstörungen von Lebensräumen und Nahrungshabitaten von Tieren im Plangebiet aufgrund unnötiger Bodenverdichtungen und -versiegelungen während der Baumaßnahmen zu vermeiden.
- Für den Bau benötigte Materialien, sowie Baumaschinen werden im Bereich der später versiegelten Fläche abgestellt und gelagert.
- Die verbleibenden Gehölze insbesondere jene, welche sich innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden, werden nach DIN 18920 geschützt.

Langfristig: auch im Hinblick auf weitere Vorhaben

- Laufende und geplante B-Planverfahren müssen überprüft und in die jeweiligen Planungen einbezogen werden. Schützenswerte Grünstrukturen müssen dargestellt und deren Schutz langfristig gesichert werden.
- Evtl. Pufferzonen um sensible Bereiche schaffen
- Evtl. auftretende Emissionen, Immissionen bei Gewerbe und Wohnbaubereichen
- Lärmvermeidung (Landwirtschaft) innerhalb der Wohngebiete durch Einhaltung bestimmter Orientierungs- und Grenzwerte
- Geruchsbelästigungen

Verringerungsmaßnahmen

- Schutz bestehender Gehölzsubstanz
- Berücksichtigung der Bauformen (entsprechend der Eigenart des Gebietes, des Ortsbildes, der Wahl der Grundflächenzahl mit Berücksichtigung ökologischer Prinzipien bei der Umsetzung der Baumaßnahmen).
- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen auf ein Mindestmaß

Ausgleichsmaßnahmen

- Wo befinden sich Flächen, auf denen diese Maßnahmen realisiert werden können.
- Evtl. Entsiegelung von Flächen zur Etablierung verschiedener Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft)
- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des gleichen Naturraumes mit vergleichbaren standörtlichen Voraussetzungen
- Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele aus Fachplanungen
- Ökologische Aufwertung heute möglichst geringwertiger Flächen, wie z.B. eines bisher intensiv genutzten Ackers
- Schaffung eines Biotopverbundes zwischen den vorhandenen wertvollen Strukturen (z.B. Gehölzbestände)
- Entsiegelung und Renaturierung

2.5 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung aufgezeigter Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27/ I „Zur Jannowitzbrücke“ beabsichtigt die Stadt Zerbst die Nachfrage an einer Produktionserweiterung auf eine rechtliche Grundlage zu stellen. Durch die Überplanung des derzeitigen Bestandes und die Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen neue Flächen für Betriebe geschaffen und städtebaulich neu geordnet werden.

Zum Vorhaben dieses B-Planes zählt die nördlich an den B-Plan 27 grenzende Fläche, die zur Erweiterung von Gewerbeflächen für die Fa. KMB ausgewiesen werden soll. Des Weiteren werden mit der Fertigstellung der Straße Zur Jannowitzbrücke, als Haupteerschließungsachse, für die im B-Plan parallel verlaufende Gewerbefläche weitere Zufahrten benötigt. So auch eine größere Zufahrt für die Erschließung eines Parkplatzes zur angrenzenden Fläche der Fa. WEMA im südlichen Straßenabschnitt.

Der B-Plan 27/ I wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausweist und eine Produktionserweiterung auf bereits bestehenden Gewerbeflächen beinhaltet.

Der Standort ist auf Grund der zentralen Lage und bisherigen Nutzung für eine diesbezügliche Erweiterung geeignet. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde hierbei Hauptaugenmerk auf die Schließung vorhandener Baulücken im Planungsbereich gelegt. Auf eine alternative Standortsuche wurde auf der Ebene des B-Planes verzichtet, weil die Gewerbeerweiterungsfläche für die Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe von existenzieller Bedeutung ist. Des Weiteren müssen wertvolle Landschaftsbestandteile im Außenbereich für das Bauvorhaben nicht verbraucht werden.

Die Größe des Geltungsbereiches für die Neuausweisung befestigter Flächen beträgt insgesamt 7366 m². Zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stehen auf dem Grundstück insgesamt 1535 m² zur Verfügung.

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen Nutzungen beträgt insgesamt 8901 m². Durch das Vorhaben werden bisherige Scherrasenflächen überbaut und stellen i.S.d. § 8 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Diese Beeinträchtigungen sind entsprechend gleicher Gesetzesgrundlage, Abs. 2 zu vermeiden und wenn dies nicht möglich ist, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Verursacher auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wurde die *Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)* herangezogen.

Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Die Erfassung erfolgt sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Mit Hilfe dieser Flächenbilanzierung können Art und Umfang von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt werden. Der Eingriff in die Natur und Landschaft gilt als ausgeglichen bzw. ersetzt, wenn der Differenzbetrag zwischen der Bewertung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen Null beträgt oder einen negativen Wert erreicht.

Mit der vorliegenden Flächenbilanzierung (Anlage 1) wird aufgezeigt, dass der Flächenanteil für die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes wesentlich höher ist und einen Gesamtwert von 60222 aufweist, als die zur Verfügung stehende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, mit einem Gesamtwert von 23680. Kann, wie in diesem Fall, der Eingriff innerhalb des Vorhabensgebietes nicht ausgeglichen werden, müssen auf außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen so genannte Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, um den bestehenden Differenzbetrag von 36542 auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen neben der Erhaltung und den Schutz der Bestandspflanzung insbesondere deren Erweiterung im Bereich des Industriegeweges. Mit der Pflanzung zusätzlicher Sträucher und Einzelgehölze an die bestehende Pflanzung soll ein breiter Grüngürtel den angrenzenden Wohnbereich von der Gewerbefläche abgrenzen. Zusätzlich wird ein Teilbereich des vorhandenen Parkplatzes der Fa. KMB entsiegelt und durch die Pflanzung von Kleinsträuchern und Einzelgehölzen aufgewertet. Detailangaben zur Ausführung der Pflanzung sind als Bestandteil in der Erläuterung zum B-Plan 27/ I enthalten.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen bestehen einerseits aus der Pflanzung von jährlich 5 Hochstämmen außerhalb des Geltungsbereiches durch die Fa. KmB.

Des Weiteren stellt die Stadt Zerbst insgesamt zwei Grundstücke für die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Verfügung. So werden andererseits, auf einer bestehenden Scherrasenfläche, mit insgesamt 1860m², am John-Lennon-Ring, eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt und entlang der bestehenden Obstbaumallee am Eichholzer Weg und der weiterführenden Straße ab dem Steglitzer Graben, diese durch Lückenbepflanzung um 80 neue Pflaumenbäume ergänzt.

Entsprechend der Flächenbilanzierung (Anlage 1) wird durch den negativen Wert von -50 ersichtlich, dass bei Umsetzung dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der, durch das Vorhaben des B-Planes, verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen erfolgt zeitlich in drei Schritten mit der Umsetzung der Vorhaben des B-Plan 27/ I.

Mit vorliegender Baugenehmigung und Beginn der Arbeiten an der Zufahrt zum Parkplatz der Fa. WEMA, wird die beschriebene Pflanzung am John-Lennon- Ring vollzogen. Eine Komplettierung dieser Heckenpflanzung erfolgt mit vorliegender Baugenehmigung für weitere Erschließungen entlang der Straße Zur Jannowitzbrücke (Anlage 2 und 3). Die Sicherung der Durchführung dieser beiden Maßnahmen wird durch den zusätzlich geschlossenen Vertrag zwischen der Fa. KmB und der Fa. WEMA geregelt.

Mit vorliegender Baugenehmigung für die Gewerbeerweiterung der nördlich gelegenen Fläche am Industrieweg erfolgt auch die Umsetzung der Lückenbepflanzung der Obstbaumallee (Anlage 4).

Literaturverzeichnis

1. Beck-Texte im dtv Baugesetzbuch, 37. Auflage 2005
2. Dr. Arno Bunzel, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin:
Vhw -Vertiefungsseminar zum BauGB 2004, Umweltprüfung, Umweltbericht,
Monitoring
3. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-
Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)
4. Beck-Texte im dtv UmwR, 6. Auflage

Anlagen:

1. Flächenbilanzierung / Tabelle
2. Ersatzmaßnahmen / Baum- Strauch-Hecke am John-Lennon-Ring
3. Artenauswahl für Baum- Strauch-Hecke am John-Lennon-Ring
4. Ersatzmaßnahmen / Lückenbepflanzung / Pflaumenbäume am Eichholzer Weg

Anmerkung:

Die im Umweltbericht enthaltenen fachlichen Ausführungen zum Vorhabensgebiet wurden von mir entsprechend vorhandener Datengrundlage erarbeitet.

Kathrin Papenroth

B-Plan 27/1	m ²	Biotopwertpunkte	Gesamtwert	Flurstück (Stand B-Plan 29)
Flächen Gewerbe KmB neu, GSB (Scherrasen)	3265	7	22855	
Flächen Straßen KmB neu, GSB	1875	7	13125	
Flächen Zufahrt WEMA neu, GSB	1300	7	9100	
Ausgleichsfläche für Zufahrt WEMA, GSB	300	7	2100	
Ausgleichsfläche für Zufahrt WEMA, Straße Jannowitzbrücke, GSB	450	7	3150	
Ausgleich für Bestandspflanzung Hecke (Bestandsplan(10,11)), HHA	160	16	2560	
Ausgleich für 4 Bestandsbäume (13), HEX	16	12	192	
Scherrasen für neue Ausgleichsmaßnahmen, GSB	1020	7	7140	
Summe 1 (Bestand)	8386		60222	
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände KmB		Planwertpunkte		
A1 Strauchhecke mit Einzelbäumen HHB	1020	16	16320	Teilflächen 249/2 bis 253/2 248/1 bis 256/1 Entsiegelung 642
A2 Strauchhecke HHA	440	14	6160	
A3 Strauchhecke mit Einzelbäumen HHB (Parkplatzentsiegelung)	75	16	1200	
Summe 2 (Ausgleichsmaßnahmen)	1535	18	23680	
Differenzbetrag 1 (Ausgleichsmaßnahmen) (Summe 1 - Summe 2)			36542	

ERSATZMASSNAHMEN AUF EXTERNEN FLÄCHEN WERDEN NOTWENDIG

Bestandsflächen für Ersatzmaßnahmen		Biotopwertpunkte		Flurstück (Eigentum/Stadt Zerbst)
1. Scherrasen John-Lennon-Ring, (155 x 12m), GSB	1860	7	13020	A 1482-1-113/13
2. Obstbaumallee, Eichholzer Weg, (776 x4,70m), GSB	3647	7	25529	A 1482-1-539
3. Obstbaumallee, ab Steglitzer Graben, (280 x 4,70m), GSB	1316	7	9212	A 1482-1-539
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geländes der KmB		Biotopwertpunkte		
1. Baum-Strauch-Hecke, John-Lennon-Ring, (155 x 12m), HHB	1860	16	29760	
2. Obstbaumallee, Eichholzer Weg, (776 x4,70m), HAB	3647	11	40117	
3. Obstbaumallee, ab Steglitzer Graben, (280 x 4,70m), HAB	1316	11	14476	
ERGEBNIS		Planwertpunkte		
1. Pflanzung Strauch-Baum-Hecke (155 x 12m)	1860	9	16740	
2. Lückenbepflanzung mit Pflaumen	3647	4	14588	
3. Lückenbepflanzung mit Pflaumen	1316	4	5264	
Differenzbetrag 2 (Ersatzmaßnahmen)			36592	
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Differenzbetrag 1- Differenzbetrag 2)			-50	

DER EINGRIFF IST AUSGEGLICHEN UND ERSETZT

Fläche 1 für Ersatzpflanzung (WEMA)

Pflanzung von insgesamt 700 Sträuchern
und 80 Heistern auf einer Fläche von 155x12m
Pflanzqualität Sträucher: 60-100 cm
Pflanzqualität Heister: 125-150 cm

Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt Zufahrt WEMA
2. Bauabschnitt Gewerbezufahrten von der Straße "Zur Jannowitzbrücke"

Ausführung Pflanzung:

Pflanzabschnitt 1 bei Baugenehmigung zu 1.
580 Sträucher und 66 Heister (zwei Heckenquartiere)

Pflanzabschnitt 2 bei Baugenehmigung zu 2.
120 Sträucher und 14 Heister (ein Heckenquartier)

Die Maßnahme wird über den intern geschlossenen Vertrag zwischen KMB und WEMA geregelt

Die Kosten für die Ausführung trägt die WEMA

Die Pflanzung wird von der Fa. KmB beauftragt

Die Durchführung erfolgt bei Baugenehmigung (Zufahrten)

bzw. mit Baubeginn der Parkplatzzufahrt



Gehölzauswahl für Baum-Strauch-Hecke am John-Lennon-Ring, Zerbst

Für die Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen.
Die Pflanzung ist jeweils durch einen Wildschutzzaun zu schützen und insgesamt 3 Jahre zu pflegen.

Auswahl Sträucher

Pflanzqualität: mind. 60-100 cm

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Auswahl Heister

Pflanzqualität: mind. 125-150 cm

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)



Ausdruck mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug des Liegenschaftskataster.
Ausdruck, nur für Zwecke nach §13 Abs.5 VermGeoG LSA bestimmt.
Stand ALK: 09.12.2008 A18-223-2009

Fläche 2 für Ersatzpflanzung KmB

Gesamtlänge Bestand Obstbaumallee
776m Eichholzer Weg
280m ab Steglitzer Graben bis Gemarkungsgrenze

Ausführung:

Pflanzung von insgesamt 80 Pflaumen
mit einer Pflanzqualität von mind. 10-12 STU.
und einem Pflanzabstand von mind. 10m

**Die Maßnahmen werden über den, mit der Stadt Zerbst
geschlossenen, städtebaulichen Vertrag geregelt
Die Kosten für die Ausführung trägt die KmB**

HINWEIS:

Die Ersatzpflanzung berührt eine unterirdische verlegte, außer Betrieb
befindliche Anlage der Verbundnetz Gas AG.
Vor Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist die Ausführungsplanung zur
Stellungnahme einzureichen



Ausdruck mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug des Liegenschaftskataster.
Ausdruck, nur für Zwecke nach §13 Abs.5 VermGeoG LSA bestimmt.
Stand ALK: 09.12.2008 A18-223-2009