

Stadt Zerbst /Anhalt

Bebauungsplan Nr. 37
„Gewerbegebiet Heidmathen“

Begründung Teil I

Satzungsexemplar

Stand: 06.04.2017

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
▲
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber: Beiselen GmbH
Am Hansehafen 30
39126 Magdeburg - Rothensee

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Entwurf für die Beteiligungen
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BAUGB
Satzungsexemplar
Stand: 06.04.2017

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 2. | Erfordernis der Planung | 6 |
| 2.1 | Planerfordernis | 6 |
| 2.2 | Ziele der Planung | 6 |
| 2.3 | Bestehende Rechtsverhältnisse..... | 7 |
| 3. | Übergeordnete und sonstige Planung | 8 |
| 3.1 | Landesplanung | 8 |
| 3.2 | Regionalplanung..... | 9 |
| 3.3 | Flächennutzungsplanung..... | 11 |
| 3.4 | Landschaftsplanung..... | 11 |
| 3.5 | Bebauungsplanung..... | 12 |
| 4. | Städtebauliche Bestandsaufnahme | 12 |
| 4.1 | Eigentumsverhältnisse..... | 12 |
| 4.2 | Nutzung und Baubestand | 13 |
| 4.3 | Angrenzende Nutzung | 13 |
| 4.4 | Immissionssituation | 13 |
| 4.5 | Verkehrliche Erschließung | 16 |
| 4.6 | Ver- und Entsorgung..... | 16 |
| 4.7 | Denkmalschutz | 16 |
| 4.8 | Altlasten..... | 17 |
| 4.9 | Katastrophenschutz/ Kampfmittel | 17 |
| 5. | Städtebauliche Zielkonzeption | 17 |
| 6. | Begründung der Festsetzungen | 19 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 22 |
| 6.4 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 23 |
| 6.5 | Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 5 und 6 BAUGB)..... | 26 |
| 7. | Technische Erschließung..... | 29 |
| 7.1 | Verkehrerschließung..... | 29 |
| 7.2 | Wasserwirtschaftliche Erschließung..... | 29 |
| 7.3 | Brandschutz | 30 |
| 7.4 | Energieversorgung/ Telekommunikation | 31 |
| 7.5 | Abfallbeseitigung | 31 |
| 7.6 | Versorgungsleitungen..... | 32 |
| 8. | Planungsstatistik | 33 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9. | Verfahren | 33 |
| 9.1 | Aufstellungsbeschluss | 33 |
| 9.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 33 |
| 9.3 | Beteiligung der Behörden | 34 |
| 9.4 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss | 34 |

Anlage

Anlage 1: Bestandsaufnahme und freie Kapazitäten im GE ‚Am Feuerberg‘

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden BEBAUUNGSPLANES NR. 37 „GEWERBEGEBIET HEIDMATHEN“ DER STADT ZERBST/ ANHALT umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Er befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage und ca. 350 m südwestlich der Bundesstraße 184, an der Straße 'Heidmathen'.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Im großräumigen stadtstrukturellen Zusammenhang befindet sich das Plangebiet nordwestlich der bebauten Ortslage angrenzend an den im Norden und Osten gelegenen Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“.

Der Geltungsbereich umfasst die ehemaligen Flurstücke 58 (teilweise) – neu 112 (ganz) und 85/62 (teilweise) – neu 114 (ganz) der Flur 9 der Gemarkung Zerbst und grenzt

- im Westen an Flurstück 82 (neu: 120)
- im Osten an Flurstück 56/11 und 56/12 und
- im Norden an Flurstück 78/3

der Flur 9 der Gemarkung Zerbst. Im Süden haben sich aufgrund der Zerlegung ebenfalls neue Flurstücks-Nummern ergeben. Es grenzen nun die Flurstücke 113 und 116 im Süden an den Geltungsbereich an.

Für das Plangebiet wurde eine Liegenschaftsvermessung veranlasst. Nach dieser Vermessung wurden die aktuell ermittelten Flächengrößen in das Liegenschaftskataster eingeführt. Die Planunterlage wurde nachträglich an die Vermessung angepasst. Hieraus ergibt sich eine Diskrepanz der Plangebietsgröße von ca. 700 m². Das bedeutet, dass das Plangebiet des Entwurfs - Auslegungsexemplars im Vergleich zum Plangebiet des Satzungsexemplars 700 m² kleiner ist.

Die aktuell ermittelten Flächengrößen werden in der Planungsstatistik berücksichtigt. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden hingegen die neu ermittelten Flächengrößen nicht angepasst. Da sich das Plangebiet und damit die Eingriffsfläche verkleinert hat und gleichzeitig die internen Ausgleichsflächen nahezu unverändert geblieben sind bzw. die externe Ausgleichsfläche in derselben Ausdehnung beibehalten wurde, ist sichergestellt, dass die Kompensation mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegeben ist.

2. Erfordernis der Planung

2.1 Planerfordernis

Die Firma Beiselen GmbH, geschäftsansässig Am Hansehafen 30, 39126 Magdeburg, befindet sich derzeit im westlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“. Der derzeitige Standort ist gemietet und der Eigentümer benötigt die Halle ab 2017 für den Eigenbedarf.

Der Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr.37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ der Stadt Zerbst/ Anhalt ist, das geplante Vorhaben zur Errichtung und Betreibung eines Getreideumschlages zur Einlagerung und den Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten, überwiegend von Getreide und Hülsenfrüchten bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Die Firma Beiselen GmbH hat mit Datum vom 03.12.2014 bei der Stadt Zerbst/ Anhalt einen Antrag zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gestellt.

Mit dem Grundstückseigentümer, der Stadt Zerbst/ Anhalt, werden Verhandlungen zum Erwerb der entsprechenden Fläche geführt. Die Stadt Zerbst/ Anhalt unterstützt und fördert das Vorhaben und damit die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung.

2.2 Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Vorhaben der Beiselen GmbH geschaffen.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen
- die städtebaulich sinnvolle Einordnung des Planungsgebietes in das Nutzungsgefüge der Stadt
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Rechtsgrundlage für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erfolgt insgesamt eine schonender Umgang mit Grund und Boden und die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der Umsetzung der geänderten städtebaulichen Überlegung der Stadt Zerbst/ Anhalt soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Hierzu soll die unterschiedliche Betroffenheit herausgearbeitet sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander abgewogen werden.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Als planungsrechtliche Grundlagen sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZ, das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ und NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, die BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT, das DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BAUGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzes über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

3. Übergeordnete und sonstige Planung

3.1 Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.11 (gültig ab 12.03.11) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Gemäß § 3 Nr. 6 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder die Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeflussend.

Gemäß Ziel 37 Nr. 22 LEP 2010 ist Zerbst/ Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden. Außerhalb lässt sich das Gebiet um Zerbst/ Anhalt dem ländlichen Raum zuordnen.

Für das Plangebiet selbst werden im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) einschließlich deren zeichnerischer Darstellung, keine dem Vorhaben entgegenstehende Festlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten getroffen.

Die das Plangebiet tangierende Bundesstraße 184 ist im LEP 2010 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich sowie nördlich des Plangebietes befindet sich jeweils ein Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“. Nördlich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 „Strukturen im Zerbster Ackerland“

und südlich Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“.

Des Weiteren haben Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, eine Bedeutung für Unternehmensansiedlungen und -entwicklungen, lt. Ziel 59 LEP 2010). Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010). Gemäß Grundsatz 47 LEP 2010 soll die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung der bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Der Vorgabe des Grundsatzes 49 LEP 2010 wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls Rechnung getragen, da im Rahmen der im Parallelverfahren vorgenommenen Änderung des Flächennutzungsplanes eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt wurde (vgl. Kap. 5 ‚Städtebauliches Leitbild/ Standortdiskussion‘ der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt). Es wird nachvollziehbar begründet, weshalb die geplante gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erfolgt. Darüber hinaus entspricht das geplante Vorhaben auch Ziel 56 LEP 2010, dem zufolge die Neuerschließung und Erweiterungen von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten sicherzustellen ist.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und berücksichtigt die Grundsätze und die sonstigen Erfordernissen der Landesplanung.

3.2 Regionalplanung

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W) wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit den 24.12.2006 in Kraft. Der REP A-B-W trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Allgemein wird die Stadt Zerbst/ Anhalt als Standort für Kultur und Denkmalpflege/ Bestand ausgewiesen.
- Das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ grenzt nördlich und westlich am Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. 2, Ackerlandgebiet des Vorfläming, womit das Plangebiet ebenfalls in das Vorranggebiet fällt. Nördlich verläuft die B 184 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung.

Gemäß REP A-B-W, Ziffer 5.3.2 Z Nr. 2, befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet das Vorranggebiet für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“. Gem. REP A-B-W, Begründung zu 5.3.2 Z, sind die Gemüseanbauflächen um Zerbst seit Jahren von regionaler Bedeutung und

stellen eine traditionelle Nutzungsform und Besonderheit dar. Diese Flächen wurden für die weitere landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind aufgrund der Bodenfruchtbarkeit, der Standortcharakteristik oder Tradition und Erfahrungen auf dem Gebiet der Ackerbaus sowie wegen der Standortgunst für Sonderkulturen besonders für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, so dass in ihnen die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft die prioritäre Raumfunktion und -nutzung darstellt.

Die Ausweisung des Vorranggebietes liegt in der ursprünglich großflächigen Gemüseproduktion in Zerbst/ Anhalt begründet, die jedoch zwischenzeitlich eingestellt wurde. Des Weiteren sind die im Plangebiet und in seiner Umgebung anzutreffenden Bodenverhältnisse aufgrund der geringen Bodenwertzahlen von bis zu „40“ mit einer geringen Produktionsfunktion ausgestattet.

Gemäß Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr) vom 24.06.2016 wird ausgeführt, dass aufgrund der Maßstäblichkeit (kartographische Darstellung im Maßstab 1 : 100.000) die Darstellung des Vorranggebietes für Landwirtschaft im Zusammenhang mit der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/ Anhalt die Feststellung zulässt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes an das Vorranggebiet für Landwirtschaft angrenzt.

Abschließend wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht bzw. mit diesen vereinbar ist.

Ebenfalls bestehen von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Gemäß Kapitel 3.1.3.1 ‚Zentrale Orte‘ des Sachlichen Teilplans „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, anschließend am 23.06.2014 genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde, wird die Stadt Zerbst/ Anhalt als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der in Ziel 1 i.V.m. Beikarte A.4 STP DASEINS FESTGELEGTE RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES MITTELZENTRUMS ZERBST/ ANHALT.

In der Zwischenzeit liegt der 1. Entwurf des REP A-B-W mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“, Stand 27.05.2016 vor. Das ursprünglich im REP A-B-W 2005 dargestellte Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist hierin nicht mehr enthalten.

Des Weiteren ist das Gewerbegebiet „Am Feuerberg“ als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Das vorliegende Plangebiet grenzt unmittelbar an die beabsichtigte räumliche Abgrenzung an. Entsprechend der geplanten Zielformulierung (Ziel 2) sind die regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung dar, die entsprechend § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im derzeit rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, Juni 2008, einschließlich der rechtswirksamen Änderungen und Ergänzungen, wird das Plangebiet gemäß Planzeichnung I als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BAUGB wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt aufgestellt.

Das Plangebiet gemäß Planzeichnung II wird im Flächennutzungsplan als Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, sodass sich dieser Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BAUGB entwickelt wird.

3.4 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) gibt Auskunft über die Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet. Die Bestandsdaten hierzu wurden im Jahr 2001 erhoben und im Jahr 2006 verifiziert. Ziel und Maßnahmekonzeption sind auf dem Stand von 2007.

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) beinhaltet Aussagen zum Geltungsbereich in der Stadt Zerbst/ Anhalt.

Gemäß Entwicklungskonzept des LANDSCHAFTSPLANES DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) soll die Siedlungsentwicklung grundsätzlich unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

erfolgen. Die Siedlungserweiterungen (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) sollen vorrangig auf bestehenden Altstandorten oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche vollzogen werden. Außerdem sind landwirtschaftliche und gartenbaulichen Nutzflächen im Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen als lokalklimatisch bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete zu erhalten.

Des Weiteren sind die im westlichen Geltungsbereich ausgeprägten Grünstrukturen und Biotope zu erhalten oder sind durch eine teilweise zugelassene Verbuschung zu erweitern. Gewässerbegleitende Gehölzbestände, wie die Erlenbestände entlang des westlich verlaufenden Grabens sind im Rahmen der Gewässerbewirtschaftung von Beeinträchtigungen zu bewahren. Hinsichtlich der Pflege gewässerbegleitender Gehölzbestände wird ein 20-jähriger Rhythmus vorgesehen und ist eine Verjüngung durch ggf. Einzelbaumentnahme durchzuführen. Die Unterhaltung des Grabens hat möglichst naturnah und ohne Grabenfräse zu erfolgen. Zwischen den westlich bestehenden Gewässerbereichen und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind ausreichend Pufferzonen vorzusehen, die bei Gewässern II. Ordnung mindestens 5 m betragen sollte.

Die außerhalb und entlang der östlichen Plangebietsgrenze entwickelte Baumreihe und Gehölzbestände sind zu erhalten (vgl. LANDSCHAFTSPLAN ZERBST/ ANHALT, Karten 15, 16 und 17).

3.5 Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“. Weiter östlich am BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“ schließt der VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 01/ 2009 „ALLFEIN FEINKOST GMBH & Co. KG, STANDORT ZERBST“ an.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 58 und 85/62 der Flur 9 der Gemarkung Zerbst/ Anhalt befinden sich im Eigentum der Stadt Zerbst selbst. Mit Datum vom 23.03.2015 hat die Firma Beiselen GmbH eine Kaufanfrage für die o. g. anteiligen Flurstücke gestellt. Mit dem Grundstückseigentümer, der Stadt Zerbst/ Anhalt, werden Verhandlungen zum Erwerb der entsprechenden Fläche geführt. Das Flurstück

82 ist Eigentum der Zerbster Gemüse-, Produktions- und Handelsgesellschaft. Für die benötigte Teilfläche wird ein Nutzungsvertrag mit der Firma Beiselen abgeschlossen.

4.2 Nutzung und Baubestand

Das Plangebiet unterliegt grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Der größte Teil der Fläche weist ackerbauliche Nutzung auf und ist frei von Gehölzen. Laut FELDBLOCKKATASTER AGROVIEW ONLINE des Landes Sachsen-Anhalt liegt das Plangebiet innerhalb eines Feldblockes, welcher in etwa 36,5 ha beträgt. Angegeben selbst ist die Nutzung als Ackerland.

Am westlichen Rand im Planvorhaben befindet sich ein Gehölz-Streifen aus Erlenbestand, dahinter ein geradliniger Graben. Dieser Streifen von ca. 170 m Länge schließt an einem Stillgewässer an, welches ein großflächigen Schilfgürtel enthält und von heimischen Laubbäumen umgeben ist. Auch der Graben speist in das Stillgewässer.

Auf die naturräumliche Ausstattung und Biotoptypenstruktur wird ausführlich im Kap. 2.1 ‚Bestandssituation‘ der Begründung Teil II – Umweltbericht eingegangen.

4.3 Angrenzende Nutzung

Im Umfeld des Plangebietes erstreckt sich westlich und südlich in gleicher Weise landwirtschaftliche Fläche. Entlang der nördlichen Grenze verläuft eine asphaltierte Straße (‚Heidmathen‘), dahinter befinden sich Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um ein Möbellager sowie eine Straßenmeisterei. Nordöstlich befinden sich mehrere Autohäuser, ein Vermessungsbüro, eine Schalungen-Gerüste Firma und weitere Gewerbebetriebe (siehe Anlage 1).

Östlich grenzt an das Plangebiet eine brachgefallene und stark begrünte gewerbliche Fläche. Östlich der Straße ‚Neuer Weg‘ befindet sich die Firma Allfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst.

Nordwestlich des Plangebietes steht eine Anlage der Gasstadtwerke Zerbst, im weiter westlichen Verlauf an der Straße ‚Heidmathen‘ befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle.

4.4 Immissionssituation

In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Art. 3

Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden.

Vom Geltungsbereich selbst gehen kaum Emissionen aus, die für angrenzende Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Ca. 400 m südöstlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Wohnnutzungen. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine gemischte Baufläche.

Östlich und nördlich sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Im Westen befindet sich ein Stillgewässer mit heimischem Gehölzbestand. Im Süden werden die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Durch die vorliegende Planung und Ansiedlung der Getreideumschlaghalle wird sich die Verkehrssituation ändern. Wobei der Verkehr nur innerhalb des Gewerbegebietes betroffen ist. Zu erwarten ist ein erhöhtes saisonales Verkehrsaufkommen, welches zu erheblichen Emissionen führen kann. Die Kunden kommen vor allem aus dem Raum Ladeburg, Leitzkau, Prödel und Lindau und liefern saisonal innerhalb der Erntezeit 20.000 – 26.000 t Raps und Getreide. Spitzenwerte pro Tag können sich auf 1.600 Tonnen belaufen, was ca. 47 LKW entspricht.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Immissionschutzbehörde vom 15.06.2016 wird die Immissionssituation wie folgt eingeschätzt:

„...“

Laut aktuellem ABSTANDSERLASS (...) kann die Anlage der lfd. Nr. 179 „Spedition aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ zugeordnet werden. Nach der Abstandsklasse V ist ein Abstand von mindestens 300 m zu einem reinen Wohngebiet einzuhalten.

Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in südlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung. Die Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich, so dass nach ständiger Rechtsprechung die Orientierungswerte/ Immissionsrichtwerte (Lärm) für Mischgebiete einzuhalten sind. Nach Ziffer 3.2.2.6 des Abstandserlasses ist zwischen Gewerbe- und Mischgebieten der Abstand der übernächsten Abstandsklasse maßgeblich. Hier ist nach der Abstandsklasse VII ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten.

Die Wohnbebauung an der Straße ‚Feuerberg‘ befindet sich in ca. 500 m in ausreichender Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die

Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.“

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld hat in ihrer Stellungnahme vom 15.06.2016 die Immissionssituation wie folgt eingeschätzt:

„...“

Die Stellungnahme vom Sommer 2016 hat weiterhin bestand, soweit es sich bei der geplanten Umschlaganlage für Getreide und Ölsaaten um keine offene oder halboffene Anlage handelt. Stand der Technik für Umschlaganlagen (Getreide, Ölsaaten und Hülsenfrüchte) sind geschlossene Lagerhallen mit entsprechender Stauabscheidungs-/ Trocknungsanlage und geschlossene Siloanlagen. Offene oder halboffene Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten und Hülsenfrüchten sind nach Ziffer 9.11.2 der 4. BImSchV genehmigungspflichtig soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25.000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können. Bei der Frage, was unter offene oder halboffene Anlagen zu verstehen ist, gibt Feldhaus folgenden Kommentar ab:

„Das Genehmigungserfordernis gilt für offene Anlagen – also im Freien – oder unvollständig geschlossene Anlagen. Bei der Beurteilung der Frage der unvollständig geschlossenen Anlage – bei der es ja auch Türen geben muss – gleichkommen; das ist z.B. der Fall bei Türen und schweren Plastikvorhängen, bei Lamellenvorhängen jedoch regelmäßig nicht. Einseitig offenen Schüttboxen sind nicht als geschlossen anzusehen.“ [Feldhaus, G.; Kommentar zur 4. BImSchV, Band 2.4, 155. Aktualisierung, Januar 2010, S. 27]

Achtung! Sollte es sich wider Erwarten doch um eine offene oder halboffene Anlage zur Erfassung von Getreide und Ölsaaten handeln, gilt folgende Einschätzung:

Laut aktuellem Abstandserlass sind „offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können so weit 400 Tonne Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; **auch saisonal genutzte Getreideannahmestellen**“, der lfd. Nr. 85 des Abstanderlasses zugeordnet. Die Spalte 4 der Tabelle des Abstanderlasses verweist auf Ziffer 9.11.1 der 4. BImSchV, die Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25.000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können, hierdurch erfasst. Nach der Abstandsklasse IV ist ein Abstand von mindesten 500m zu einem reinen Wohngebiet einzuhalten.

Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in südlicher Richtung in ca. 300m Entfernung. Die Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich, sodass nach stdg. Rechtsprechung die Orientierungswerte/

Immissionsrichtwerte (Lärm) für Mischgebiete einzuhalten sind. Nach Ziffer 3.2.2.1 i.V.m. 3.2.2.6 des Abstandserlasses ist zwischen Gewerbe- und Mischgebieten der Abstand der übernächsten Abstandsklasse maßgeblich. Hier ist nach der Abstandsklasse VI ein Mindestabstand von 200m einzuhalten.

Die Wohnbebauung an der Straße „Feuerberg“ befindet sich in ca. 500m in ausreichender Entfernung zum geplanten Gewerbebetrieb.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich unter Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs.“

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Zufahrt der nördlich des Plangebiets gelegenen Straße 'Heidmathen'. Während der Betriebsphase kommt es zur saisonalen Nutzung insbesondere von Schleppern und LKW mit großräumigen Anhängern.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Zerbst/ Anhalt wird über das Leitungsnetz der Heidewasser GmbH sichergestellt und der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist für die Entsorgung des anfallenden Abwassers zuständig. In der Straße 'Heidmathen' befinden sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und eine Schmutzwasserdruckleitung.

Strom, Gas und Telekommunikation liegen ebenfalls im Gewerbegebiet „Am Feuerberg“ an und sind für die geplante Bebauungsplanung ausreichend.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

Gemäß aktueller Abstimmungen mit dem Auftraggeber und der AVACON (März 2016) ist geplant, den im Zufahrtsbereich bestehenden Strommast auf den in südlicher Richtung nächstfolgenden Strommast zurückzubauen. Die derzeit oberirdische existierende Leitungstrasse soll im Zuge der Planung des Gewerbegebietes umgebaut und zukünftig als unterirdische Leitungstrasse das Plangebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen.

4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden und/ oder archäologische Fundstellen bekannt.

4.8 Altlasten

In Altlastenkataster der altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist das Plangebiet nicht registriert. Ebenfalls erfolgte im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008) keine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

4.9 Katastrophenschutz/ Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstücks nach § 13 BAUO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Str. 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- Kurze Maßnahmenbeschreibung
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

5. Städtebauliche Zielkonzeption

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT geändert. Im Rahmen dieser Planung erfolgt eine ausführliche Standortalternativenprüfung. Es wird nachvollziehbar begründet, weshalb die geplante gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erfolgt und nicht ein unbebautes Grundstück in einem anderen Gewerbegebiet im Stadtgebiet für diese Gewerbeansiedlung in Anspruch genommen wird. Ebenfalls wird an dieser Stelle die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange mit anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BAUGB erläutert.

Der dreieckige Zuschnitt des Gewerbegrundstückes ist für das geplante Vorhaben nicht hinderlich. Die innerbetriebliche Logistik sieht vor, dass die Lagerung des Getreides im rückwärtigen Teil des Grundstückes und die Annahme und das Wiegen der Lieferungen mittig des Grundstückes erfolgen sollen. Eine gewisse Breite des Grundstückes ist somit erst im hinteren Bereich vonnöten. Die Zufahrtsbreite ist ausreichend dimensioniert und für das Aufstellen der Anlieferfahrzeuge verbleibt ausreichend Platz.

Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die Umgebung und das vorhandene Siedlungsgefüge gut ein. Die Erweiterung des Gewerbegebietes befindet sich abseits vorhandener Wohnbebauung, so dass mit der Ausübung dieser Nutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten sind. Des Weiteren ist das Gebiet verkehrlich und stadttechnisch voll erschlossen. Die Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung für das Plangebiet ist gegeben und es kann an diese angebunden werden. Daraus ergibt sich eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und dies entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BAUGB.

Bzgl. der visuellen Beeinträchtigung ist auszuführen, die vorhandenen Grünbereiche und das Stillgewässer im Westen erhalten bleiben. Aufgrund der Festsetzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, können in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet und ebenfalls kann hier keine gewerbliche Nutzung ausgeübt werden. Somit bleibt ebenfalls ein ausreichender Abstand zum Biotop und den darin lebenden Tieren gewahrt. Weiter ist an der südlichen Grenze ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, mit dem eine Sichtverschattung und Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft erreicht sowie die visuellen Beeinträchtigungen minimiert werden.

Abschließend wird nochmals die planerische Entscheidung der Stadt Zerbst/ Anhalt zusammengefasst. Die oben dargelegten Kriterien, die aus städtebaulicher Sicht für die getroffene Standortwahl sprechen, wurden mit den berechtigten öffentlich landwirtschaftlichen Belangen abgewogen. Den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher der Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Von besonderer Bedeutung sind die günstige Lage mit direkter Anbindung an die B 184, die Vermeidung von innerstädtischen Verkehrsbelastungen und die bereits vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist im vorliegenden Fall unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange gerechtfertigt. Die im Plangebiet und in seiner Umgebung anzutreffenden Bodenverhältnisse sind aufgrund der geringen Bodenwertzahlen von bis zu „40“ mit einer geringen

Produktionsfunktion ausgestattet. Nach der Verkleinerung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsfläche verbleibt weiterhin eine ausreichend große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche.

Mit der Zurücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft und der gleichzeitigen Festlegung des unmittelbar angrenzenden regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe, das gemäß Ziel 2 bei Bedarf auszubauen ist (vgl. Kap. 3.1 „Übergeordnete Planungen“), wird diese planerische Entscheidung der Stadt Zerbst/ Anhalt bestärkt. Ebenfalls wurde von den zuständigen Fachbehörden die Nachvollziehbarkeit für die Standortentscheidung sowie die umfassende Prüfung von Planungsalternativen bestätigt.

Aus den oben genannten Gründen sieht die Stadt Zerbst/ Anhalt den Standort ebenfalls als günstig an und befürwortet dieses Projekt. Mit der vorliegenden Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen Aspekte betrachtet, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

6. Begründung der Festsetzungen

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen ermöglichen in erster Linie die Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens und orientieren sich darüber hinaus an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Die Stadt Zerbst/ Anhalt hält die getroffenen Festsetzungen für geeignet, den in § 1 (5) BAUGB genannten Anforderungen zu entsprechen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ wird aufgrund des unter Kap. 1.1 dargelegten Planerfordernisse und der im Kap. 2.2 dargelegten Ziele der Planung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BAUNVO festgesetzt.

Die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen wie Tankstellen oder Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Dies ist darin begründet, dass derartige Anlagen an anderen Stellen im Stadtgebiet bereits angesiedelt sind und nicht dem Charakter des bereits angrenzenden Gewerbegebiets III „Am Feuerberg“ entsprechen. Auch die in Gewerbegebieten

ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie sich nicht den Merkmalen des vorhandenen Gewerbegebietes anpassen.

Festsetzung:

§ 1 Gewerbegebiet (§ 8 BAUNVO)

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme des Einzelhandels – siehe § 2), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ansonsten gemäß Abs. 2 allgemein und gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Das gleiche betrifft den Einzelhandel. Dieser wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BAUNVO ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen. Zusätzlich wird für diesen Ausnahmefall die Größe der Verkaufsfläche eingeschränkt.

Festsetzung:

§ 2 Ausschluss von Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BAUNVO)

Im Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BAUNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossoberfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der

Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden im Geltungsbereich für die Parameter GRZ und Höhe der baulichen Anlage Festsetzungen getroffen.

Um den Eingriff ins Landschaftsbild zu begrenzen, wird die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Im angrenzenden BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“ sind maximale Traufhöhen von 9,0 m und 10,0 m festgesetzt. Entsprechend der in einem Gewerbegebiet üblicherweise zu errichteten Hallen und Zweckgebäude wird als bestimmendes Maß nicht die Traufhöhe, sondern die maximale Höhe der baulichen Anlagen als geeignetere Einheit angesehen. In Anlehnung an den Gebäudebestand im angrenzenden Gewerbegebiet wird als maximale Höhe 12,0 m festgesetzt.

Festsetzung:

§ 3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BAUNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet wird auf 12,0 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße 'Heidmathen', mittig vor dem jeweiligen Gebäude.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (Traufe beim Flachdach, First beim Satteldach).

Die max. Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BAUNVO dem Höchstwert und sichert somit eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit der Gewerbefläche.

Festsetzung:

§ 4 Zulässige Grundfläche (§ 19 BAUNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO ist nicht zulässig.

Eine Geschossflächenzahl oder Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Derartige Werte sind im modernen Industriebau keine sinnvollen Maßangaben. Durch die Grundflächenzahl und vor allem die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BAUNVO eindeutig bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Damit gilt vom Grundsatz her die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) ergeben. Weil sich die Baukörper im Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, müssen auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein. Dies wird durch die unbestimmte Bauweise sichergestellt.

Festsetzung:

§ 5 Bauweise (§ 22 BAUNVO)

Für das Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

Mittels einer Baugrenze werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Umliegend wird eine 3,0 m breite Baugrenze festgesetzt. Entlang der Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der privaten Grünfläche wird damit sichergestellt, dass die Bebauungen nicht bis an den Eingrünungsmaßnahme heranragen. Die derzeit entlang der östlichen Grenze verlaufende Oberleitung soll unterirdisch verlegt werden, so dass in diesem Korridor nach erfolgter Verlegung ebenfalls keine Abstände entlang der Mittelspannungsfreileitung mehr abgesichert werden müssen.

Festsetzung:

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BAUNVO Abs. 3 durch die Baugrenze bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Um zu gewährleisten, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung frei gehalten werden, wird textlich festgesetzt, dass Garagen i.S.d. § 12 BAUNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BAUNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Zufahrten sowie untergeordnete Anlagen wie Einfriedungen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Festsetzung:

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Garagen gemäß § 12 BAUNVO noch Nebenanlagen gemäß § 14 BAUNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Einfriedung.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Als grünordnerische Festsetzungen sind folgende Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet vorgesehen:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB) an der westlichen Grenze des Plangebietes
- private Grünfläche für das Anpflanzen einer Sichtschutzhecke (§9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB) an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Zur Erhaltung des Biotopbestandes entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden für die bestehende ruderale Grünlandfläche und den Gewässerbereich einschließlich bestehender Gehölzstrukturen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt.

Festsetzung:

§ 9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege festgesetzte Fläche im westlichen Plangebiet ist zu erhalten. Die Ruderalfläche ist durch eine extensive, zweischürige Mahd pro Jahr regelmäßig zu pflegen. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Die Errichtung eines Gewerbegebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, der durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Geltungsbereiches eine 'Private Grünfläche' mit der Pflanzung einer Baum-Strauchhecke nachfolgender Ausführungsdetails festgesetzt. Diese Maßnahme dient vor allem der Minderung des Eingriffs Landschaftsbildes.

Festsetzung:

§10 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1a BAUGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff der Gewerbegebietserrichtung ist auf der privaten Grünfläche, auf einer Gesamtlänge von 200 m, eine durchgängige dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Pflanzung beträgt jeweils 1,50 m. Der Pflanzstreifen der Baum-Strauch-Hecke hat eine Gesamtbreite von 10,0 m. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister beträgt untereinander 1,50 m.

Pflanzung Sträucher:

Die einzelnen Strauchreihen werden mit einem Reihenversatz von 0,75 m ausgeführt. Die Heckensträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 2xv., o.B., Mindesthöhe 60-100 cm aufweisen. Bei der Auswahl der Sträucher sind mind. 6 Arten der in der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste heimischer Laubgehölzarten zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen von mind. 4 Stück/ Art.

Artenauswahl Sträucher:

| | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Corylus avellana | - Strauchhasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Viburnum opulus | - Schneeball |

Pflanzung Heister:

Bei der Ausführung der Strauchpflanzung wird im Abstand von jeweils 10,0 m je Reihe ein zusätzlicher Heister gepflanzt. Die Pflanzung der Heister erfolgt mit einem Reihenversatz von 3,0 m. Die Heister müssen eine Pflanzqualität von mind. 2xv., o.B. Mindesthöhe 100-125 cm aufweisen. Die Pflanzung der Heister erfolgt in Gruppen von 3 Stück/ je Art.

Artenauswahl Heister: Beispiele

| | |
|---------------------|------------------|
| Acer pseudoplatanus | - Feldahorn |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die gesamte Pflanzung über einen Zeitraum von 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

Nach Ausführung der Ausgleichspflanzung entlang der Südseite verbleibt durch den Eingriff des Bauvorhabens ein Kompensationsdefizit, das aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeführt werden soll. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Ökokonto-Flächenpool der Stadt Zerbst/ Anhalt, Gemarkung Zerbst, Flur 6, Flurstück 24/4 ('Stadtfichten').

Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Form einer Aufforstung. Rechtsgrundlage für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist das WALDGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WALDG LSA) vom 13. April 1994 (GVBL. LSA Nr. 17/1994, S. 520), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Änderung der Zuständigkeiten im Bereich Landwirtschaft, Forsten und Umwelt vom 18.12.2012 (GVBL LSA Nr. 26/2012 S. 649). Ansprechpartner für die Belange der Forstmaßnahme ist die Untere Forstbehörde des Landkreises Anhalt Bitterfeld. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann nur nach erteilter Genehmigung der Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgen. Aufgrund einer geplanten Aufforstungsmaßnahme auf derzeit bestehender Ackerfläche ist zzgl. die Genehmigung einer Erstaufforstung erforderlich.

Festsetzung:

§ 11 Externe Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BAUGB))

Innerhalb der, in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche mit einer **Gesamtgröße von 1,08ha**, ist die Ausführung einer externer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Erstaufforstung vorzunehmen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt auf den Flurstücken 112 und 114 der Flur 9 in der Gemarkung Zerbst und ist gemäß nachfolgender Details auszuführen.

Aufforstungsfläche:

Flächenpool 'Stadtfichten' - Gemarkung Zerbst, Flur 6, Flurstück 24/4 der Stadt Zerbst/ Anhalt

Flächengröße: 0,98ha (ca. 200m x 49m)

Artenzusammensetzung: Erstaufforstung Mischbestand Nadel-Laubholz

Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) - 70% - Frühjahrspflanzung

Traubeneiche (Quercus petraea) - 30% - Herbstpflanzung

Pflanzqualität: Gemeine Kiefer Forstware 1/0 (Sämling) / Traubeneiche Forstware 1/1 (Sämling 1x verschult)

Wildschutzzaun: Zaunhöhe mind. 1,6 m über Gelände / Zaununterkante nach außen umschlagen und anpflügen / Zaunpfähle aus feuerverzinkten Stahlprofilen / Eckpfähle und Stabilisierungspfähle aus Eichenspaltpfählen mit Streben aus gleichem Material.

Pflege: 5 Jahre Kulturpflege (2 malige Mahd pro Jahr) Mäusebekämpfung

Anwuchsgewährleistung: nach 5 Standjahren - 80% der Ausgangsstückzahl

Ausführung: Der Nachweis der Sachkunde ist zu erbringen. Die Maßnahme ist mit dem Revierförster abzustimmen.

Der Schutzabstand zur Versorgungsleitung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Waldrandgestaltung:

Flächengröße: 0,1 ha (ca. 200m x 5m)

5 m Pflanzstreifen / 2-reihige Strauchpflanzung / Reihenabstand 1m / Pflanzabstand 1m/ einschließlich Saumbereich

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verschult

Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze mit Herkunftsnachweis des Norddeutschen Tieflandes ist zu erbringen.

6.5 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 5 und 6 BAUGB)

Naturschutz:

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebieten und Schutzobjekten nach Naturrecht.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist im ihrer Stellungnahme vom 12.07.2016 auf nachfolgenden Sachverhalt hin.

Die an das Plangebiet angrenzende Gehölzstruktur trägt den Charakter eines nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 NATSCHG LSA geschützten Feldgehölzes. Danach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, grundsätzlich verboten. Zu den angrenzenden Gehölzstrukturen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann (Beachtung DIN 18920).

Das angrenzende Gewässer ist als Biberrevier bekannt (im Bereich Heidmathen, Gemarkung Zerbst, Flur 9, Flurstücke 82 (neu: 120) und 85/62 neu: 114 und 116). Durch die Biberdämme kann es zu starken Wasseranstauungen auch von benachbarten (zur Bebauung vorgesehenen

Flächen) kommen.

Der Biber (*Castor fiber*) steht im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) und ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNATSCHG streng geschützt. Nach § 44 Abs. 3 BNATSCHG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bibers werden laut LANA 2010 jeweils die Wurf- und Schlafbaue sowie das selbst gestaute Wohngewässer in der näheren Umgebung um den Bau/ die Burg bezeichnet.

Ein Verstoß gegen die Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNATSCHG dar.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zum Artenschutz zu beachten:

Hinweis:

Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNATSCHG)

Das Verschneiden oder das 'auf den Stock setzen' von Bäumen und Sträuchern hat im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichend von diesen Regelungen erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNATSCHG bei der unteren Naturschutzbehörde.

Wasserrecht:

1. Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.
2. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen (5 m gemessen ab obere Böschungskante des Gewässers) verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.
3. Bohrungen (Erdaufschlüsse) für die Erdwärmegewinnung sind gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
4. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe (z.B. Heizöl, Dieselkraftstoff u.ä.) ist gemäß § 62 WHG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen des Landes Sachsen-Anhalt (VAwS LSA) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Denkmalschutz:

Auch wenn nach derzeitigem Wissenstand keine archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt sind, gelten grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des DENKMALSCHUTZGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMALSCHG LSA).

Sollten bei der geplanten Bauphase und Erdarbeiten archäologische und bauarchäologische Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 9 Abs. 3 DENKMALSCHUTZG LSA zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist Bodenfund sowie Fundstelle nach Anzeige eine Woche unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Altlasten:

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren (§§ 2, 3 DES BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGS-GESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT/ BodSchAG vom 02. April 2002). Bei anfallendem Erdaushub hat der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i.d. Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Bergbau:

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des BUNDESBERGGESETZES unterliegen, sind nicht bekannt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für das Plangebiet nicht vor.

Grenzeinrichtungen:

Von Seiten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Innerhalb der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befindet sich ein Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) in Magdeburg, Dezernat 53 per Email:

Nachweis.ffp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

rechtzeitig vor Baubeginn zu melden.

In diesen Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenz- und Vermessungsmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden. Es wird darum gebeten, dass bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

7. Technische Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße 'Heidmathen' erschlossen, die sich nördlich des Geltungsbereiches befindet. Die Straße 'Heidmathen' ist an der Straße 'Neuer Weg' angebunden und diese wiederum an die B 184, so dass die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Zerbst/ Anhalt wird über das Leitungsnetz der Heidewasser GmbH sichergestellt.

Somit kann das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angebunden werden.

Gemäß Stellungnahme der Heidewasser GmbH vom 10.01.2017 kann der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) abgesichert werden. Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser: z. Bsp. Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden. Je nach Bedarf kann eine zusätzliche äußere Erschließung erforderlich sein.

Abwasser

Der Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist für die Entsorgung des anfallenden Abwassers in der Stadt Zerbst/ Anhalt zuständig. In der Straße 'Heidmathen' befinden sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und eine Schmutzwasserdruckleitung.

Das Plangebiet benötigt einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz. Gemäß Stellungnahme des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming vom 10.01.2017 kann die Schmutzwasserentsorgung des normalen Schmutzwassers (Sanitärwasser) für das Plangebiet über die Straße ‚Heidmathen‘ sichergestellt werden. Jegliches gewerbliches Schmutzwasser ist gesondert anzumelden und zu beantragen.

Es befindet sich eine öffentliche Druckleitung vor dem Grundstück. Der Eigentümer hat einen Antrag auf zentralen Schmutzwasserhausanschluss zu stellen. Im Anschlussverfahren wird die Art des Anschlusses geklärt.

Niederschlagswasser

Durch die Errichtung der Getreideerfassungsanlage wird sich der Versiegelungsgrad am Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ erhöhen, auch durch das eventuelle Erstellen von Stell- und Parkplätzen sowie Straßen und/ oder Wege. Damit erhöht sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung nicht gegeben, so dass eine Entwässerung über den angrenzenden Graben erfolgen soll. Um eine Abflussverschärfung weitestgehend zu vermeiden, ist eine gedrosselte Einleitung in den Graben mittels größerer Abwasserrohre möglich. Diesbezüglich wird eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung erfolgen.

7.3 Brandschutz

Die Gemeinden haben nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Die Gemeinde ist für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Von Seiten des Ordnungsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt wurde gemäß Stellungnahme zu den Vorentwürfen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Heidmathen“ aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes folgende Forderungen erhoben.

1. Auf Grundlage der Planunterlagen, der geplanten baulichen Art und Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Zur Berechnung sind ausschließlich Löschwasser-

entnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen.

2. Bei der verkehrlichen Erschließung des Gebietes ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ (MBI. LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zurzeit gültigen Fassung, anzuwenden und umzusetzen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die Ortsfeuerwehr Zerbst/ Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger TLK 23/12) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

Nordöstlich des Planvorhabens an der Straße 'Heidmathen' befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle (Feuerlöschteich mit 200 m³ Fassungsvermögen).

Die Heidewasser GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2017 mitgeteilt, dass Löschwasser aus ihrem Netz nicht verfügbar ist. Die Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

7.4 Energieversorgung/ Telekommunikation

Für den Betrieb der Getreideerfassungsanlage ist ein Anschluss an das Energieversorgungsnetz erforderlich.

Gemäß aktueller Abstimmungen mit dem Auftraggeber und der AVACON (März 2016) ist geplant, den im Zufahrtsbereich bestehenden Strommast auf den in südlicher Richtung nächstfolgenden Strommast zurückzubauen. Die derzeit oberirdische existierende Leitungstrasse soll im Zuge der Planung des Gewerbegebietes umgebaut und zukünftig als unterirdische Leitungstrasse das Plangebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen.

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Einrichtung von Anlagen der Telekommunikation ist erforderlich und wird beantragt (ist mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen).

7.5 Abfallbeseitigung

Träger der Beseitigung des Abfalls ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Eine Entsorgung ist für das Plangebiet erforderlich.

7.6 Versorgungsleitungen

Oberirdisch

Südlich an der Straße 'Heidmathen' befindet sich ein Gittermast der Mittelspannungsleitung. Die Oberleitung verläuft zu einem weiteren Gittermast an der östlichen Grenze des Plangebietes.

Unterirdische

Im Plangebiet verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung. Es handelt sich um die Erdgas Hochdruckleitung der Erdgas Mittelsachsen GmbH H 41 DN 41 St. Die Sicherheit dieser Leitung ist bei den weiteren Planungen zu gewährleisten. Ein Überbauen der Schutzstreifen (beidseitig der Leitung je 3,00 m) dieser Erdgasleitung ist nicht zulässig.

[Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Bremert am 27.09.2016 ist lediglich eine Überbauung mit Hochbauten nicht zulässig, die beabsichtigte Pflasterung bzw. Versiegelung mit Asphalt/ Bitumen kann realisiert werden.]

Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 m bis 1,2 m. Bei der Planung und Realisierung von Baumaßnahmen sind zu beachten, dass

- die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisscheinen für Erdarbeiten (Planauskunft) rechtzeitig bei der Erdgas Mittelsachsen GmbH einholt
- im Bereich des Schutzstreifens nur Handschachtung statthaft ist
- die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern eingehalten werden
- freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter der Erdgas Mittelsachsen GmbH abgenommen werden müssen
- freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung zu versehen sind.

8. Planungsstatistik

| Art der Nutzung | Fläche in ha | Fläche in % |
|--|--------------|--------------|
| Gewerbegebiet | 2,84 | 82,8 |
| private Grünfläche | 0,21 | 6,1 |
| Wasserfläche | 0,15 | 4,4 |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 0,23 | 6,7 |
| Gesamtfläche | 3,43 | 100,0 |

9. Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BAUGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 ‚Gewerbegebiet Heidmathen‘ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 12 vom 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 ‚Gewerbegebiet Heidmathen‘ wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.06.2016 bis 17.06.2016 im Zimmer 10 des Bau- und Liegenschaftsamtes der Stadt Zerbst/ Anhalt, Verwaltungsgebäude Puschkinpromenade 2 während der Dienstzeiten durchgeführt.

Zusätzlich konnten die Planunterlagen auch nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Es bestand außerdem die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Zerbst/ Anhalt unter

www.stadt-zerbst.de über den Link Stadt + Bürger, Stadtverwaltung, Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 ‚Gewerbegebiet Heidmathen‘ wurde

gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 19.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsboten der Stadt Zerbst/ Anhalt Nr. 25 vom 09.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 04.05.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB mit Schreiben vom 24.11.2016 erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BAUGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

9.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat in seinen Sitzungen am 23.11.2016 und am 29.03.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten und die Abwägung beschlossen.

Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BAUGB mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom *22.11.2017*

Zerbst/ Anhalt, *24.11.2017*



Andreas Dittmann,
Bürgermeister Stadt Zerbst/ Anhalt

Quellen- und Literaturverzeichnis

- ABSTANDSERLASS (ABSTANDSERLASS – ABSTÄNDE ZWISCHEN INDUSTRIE- ODER GEWERBEGEBIETEN UND WOHNGEBIETEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES IMMISSIONSSCHUTZES vom 25. August 2015 (MBI. LSA S. 758)
- ANFORDERUNGEN AN DIE STOFFLICHE VERWERTUNG VON MINERALISCHEN RESTSTOFFEN/ ABFÄLLEN“, MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) NR. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt
- AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES- BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 02.04.2002, GVBl. Lsa S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEWERBEGEBIET III „AM FEUERBERG“, erarbeitet durch Brosig, Mengewein und Partner, Ingenieure Architekten BDA, rechtskräftig seit dem 20.12.1995
- BEBAUUNGSPLAN NR. 01/ 2009 „ALLFEIN FEINKOST GMBH & CO. KG, STANDORT ZERBST“ erarbeitet durch Wasser und Umwelt, Zerbst, rechtskräftig seit dem
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Heft 29/1998 und Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel
- BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB, Veröffentlichung der Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO: Internetauftritt unter <http://www.labo-deutschland.de>)
- BRANDSCHUTZGESETZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT (BRANDSCHUTZGESETZ) – BRSCHG vom 07.07.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2012 (GVBl. LSA S. 52)

- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNatSchG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 der VO vom 21.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, Lfg. 110. Auflage 2013, C.H. Beck
- FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2008), neu bekannt gemacht am 20.06.2008 Fassung, erarbeitet durch Stadtverwaltung Zerbst/ Anhalt, Bau- und Ordnungsdezernat
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPg 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- GESETZ ZUR ERHALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG DES WALDES, ZUR FÖRDERUNG DES FORSTWIRTSCHAFT SOWIE ZUM BETRETEN UND NUTZEN DER FREIEN LANDSCHAFT IM LAND SACHSEN-ANHALT (LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT LWALDg) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77)
- KAULE, G.: ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1991
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LEntWG) vom 23.04.2015, seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170)
- LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, erarbeitet von der Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung Dr. Herberg, Dr. Uehein, Pfof. Dr. Gruehn, Berlin-Wilmersdorf (2007).
- MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL - LAGA - NR. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003
- NACHBARSCHAFTSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NBg) vom 13. November 1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 341)
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- PLANUNG VON BIOTOPVERBUNDSYSTEMEN IM LANDKREIS ANHALT-ZERBST (2001)
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006

- SACHLICHER TEILPLAN „WINDENERGIENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013 (am 21.10.2015 durch das OVG Magdeburg für unwirksam erklärt)
- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT ZERBST/ ANHALT UND IHRER ORTSTEILE (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 26.11.2014, seit dem 01.01.2015 in Kraft getreten

SCHWIER, V.: HANDBUCH DER BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN, Verlag C.H. Beck, München 2002.

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 24. Juli 2002 (GemMBI. S. 511)

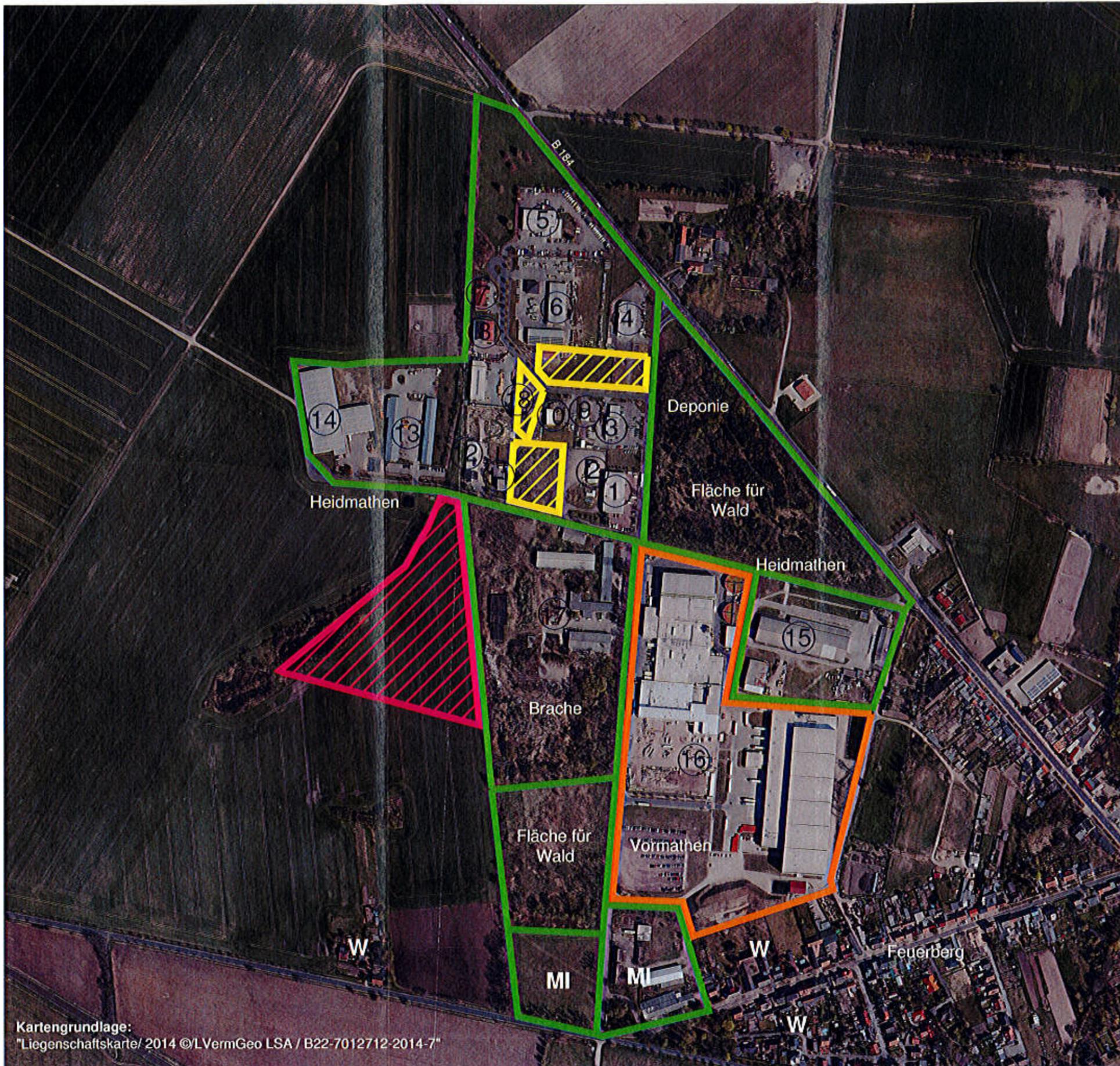
UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) VOM 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) VOM 31. JULI 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)



Kartengrundlage:
 "Liegenschaftskarte/ 2014 ©LVerGeo LSA / B22-7012712-2014-7"

Legende

1. Sanobub Vertrieb
2. Spedition Nitze Katrin
3. Autohaus Gregor Riehl
4. Autohaus Gebr. Beister GmbH
5. Beresa Autozentrum Anhalt
6. Schreck Schalungen - Gerüste GmbH
7. Kuxxwood/ Fließenprofi Zerbst GmbH/ Menü-Dienst Fricke
8. Geschwandtner & Felgenmacher GmbH & Co. KG
9. Doppelgarage
10. Henning Elektroinstallation
11. Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller
12. Lökes Lökes Bausatzhaus/ KD Haustechnik, Elektro-, Heiz- und SanitärAnl.
13. Straßenmeisterei Zerbst
14. Mender Vertriebs GmbH - heute-wohnen
15. Zerbster Gemüse-, Produktions- und Handelsgesellschaft mbH
16. Alfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst
17. Ehemals ImmoVaria Baugesellschaft mbH
18. Firma Harald Decker

BPlan Nr. 3 Gewerbegebiet III "Am Feuerberg"

BPlan Nr. 1/ 2009 "Allfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst"

Änderungsbereich

Derzeit ungenutzte Flächen

Darstellungen gemäß des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt

W Wohngebiet
 MI Mischgebiet



Stadt Zerbst/ Anhalt

- ANLAGE I - Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen"

- Bestandsaufnahme und freie Kapazitäten im GE -

Stand 17.03.2017
 Date: 170317 Anlage 1



Maßstab 1 : 5000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
 Denkmalpflege • Landschaftsplanung