Stadt Zerbst /Anhalt

Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen"

Begründung Teil II

- Umweltbericht

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-raumplanug.de

Bearbeitung:

Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung

Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand:

Satzungsexemplar

Stand: 06.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitu	ung	5
1.1	Zielo 1.1.1 1.1.2	e und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	5
1.2	Ziel 1.2.1 1.2.2 1.2.3	e des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen	6 10
2.	Auswir	kungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft	. 12
2.1	Bes	tandssituation	
		Pflanzen/ Biotoptypen Tiere 18 Biologische Vielfalt Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild und Erholungseignung Mensch Kultur und Sachgüter.	19 20 21 23 24
2.2		gnose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung nung bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft .	
2.3	Plai 2.3.1 2.3.2 2.3.3 2.3.4 2.3.5 2.3.6 2.3.7	gnose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der nung bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft . Biotope, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	29 30 31 32 33
3.	Abhan	dlung der Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB	. 34
3.1		olante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der chteiligen Auswirkungen	
3.2	Alte	ernative Planungsmöglichkeiten	. 35
3.3	Flä	chenbilanzierung	. 36
3.4	Grü	inordnerische Festsetzungen	. 40
3.5		schreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen swirkungen	. 43
4.	Allgen	nein verständliche Zusammenfassung	43
5.	Verfal	nren	45
5.1	Au	fstellungsbeschuss	. 45
5.1	Bet	teiligung der Öffentlichkeit	. 45
5.2	Bet	teiligung der Behörden	. 46

5.3 Abwäg	ungs- und Satzungsbeschluss	. 46
Ouellen- und Li	teraturverzeichnis	. 47
Tabellen:		
Tabelle 1:	Übersicht der Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und	
rabolio 1.	übergeordneten Planungen	6
Tabelle 2:	Bewertung des Teilschutzgutes Biotope/ Pflanzen	
Tabelle 3:	Bewertung der Teilschutzgutes Tiere	
Tabelle 4:	Bewertung des Schutzgutes Boden	. 21
Tabelle 5:	Bewertung des Schutzgutes Grundwasser	
Tabelle 6:	Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft	. 23
Tabelle 7:	Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungs-	
T	eignung	
Tabelle 8:	Flächennutzung	. 28
Abbildunge	n:	
Abbildung 1	Karte Biotop- und Nutzungsstruktur - Bestand	
Abbildung 2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell	
Abbildung 2	Sachsen-Anhalt	
Abbildung 3	Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Zerbst/Anhalt	

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

1.1.1 Wichtige Ziele des Planes

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines "Getreideumschlagplatzes" auf den Flurstücken 112 und 114 der Flur 9 in der Gemarkung Zerbst, zur Einlagerung von landwirtschaftlichen Produkten, insbesondere Getreide und Hülsenfrüchte während der Ernte sowie deren anschließende Vermarktung.
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Bebauung, unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Gestaltung des Ortsund Landschaftsbildes.
- Schaffung einer homogenen geschlossenen Raumstruktur im Bereich bereits erschlossener Gewerbegebiete.
- Entlastung des Siedlungsbereiches durch die Auswahl kurzer Anbindungen an Hauptverkehrsstraßen.
- Städtebaulich sinnvolle Einordnung des Plangebietes in das Nutzungsgefüge und Einfügen in das allgemeine Erscheinungsbild.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schließen einer Baulücke, um die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,43 ha.

[im Detail siehe Begründung Teil I]

1.1.2 Inhalte des Planes

Mit dem Bebauungsplan NR. 37 'Gewerbegebiet Heidmathen' der Stadt Zerbst/ Anhalt wird im räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (§ 8 Baunvo) festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird im westlichen Randbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird für die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt kann aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Aus diesem Grund wird eine externe Ausgleichsfläche für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BAUGB) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche, die im FNP DER STADT ZERBST/ANHALT als Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen ist, wird zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal 12 m begrenzt. [im Detail siehe Planzeichnung und Begründung Teil I]

1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen Fachgesetze

In der nachstehenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, dargestellt:

Tabelle 1: Übersicht der Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkei des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkei und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.
	Richtlinie 92/43/EWG (Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie)	Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen, um nach einem genau festge- legten Zeitplan ein zusammenhängendes europäisches
		ökologisches Netz zu schaffen Projekte dürfen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele ausgewiesener Schutzgebiete führen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
11	Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie)	Ziel der Richtlinie ist es, sämtliche wild lebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind einschließlich ihrer Eier, Nester und Lebensräume zu schützen, zu bewirtschaften und zu regulieren und die Nutzung dieser Arten zu regeln
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodschG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisfaufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz), Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind: der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umge- gangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flä- chen wieder zu nutzen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden- dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruch- nahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkei- ten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begren- zen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
	Bundesnaturschutzgesetz	Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Klima und Luft	Bundesnaturschutzgesetz	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.
Mensch	Bundesnaturschutzgesetz	Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
Kultur und sonsti- ge Sachgüter Bundesnaturschutzgesetz		Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturland- schaften sind mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchti- gungen zu bewahren.
	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanzeines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutz- gütern	Bundesnaturschutzgesetz	Der Naturhaushalt ist in den räumlich abgrenzbaren Teilen seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen.

Übergeordnete Planungen und fachliche Grundlagen:

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm von Sachsen-Anhalt, Stand 2010 befindet sich das Plangebiet in keinerlei Vorranggebiet.

In weiterer Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich mit der Nuthe und deren tangierender Flächenbereiche ein Vorbehaltsgebiet für das ökologische Verbundsystem.

Nordöstlich, in geringer Entfernung des Plangebietes verläuft mit der B 184 eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsachse zwischen Magdeburg und Dessau.

Regionalplan

Im REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG befindet sich das Plangebiet derzeit in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Ausweisung des Vorranggebietes liegt in der ursprünglich großflächigen Gemüseproduktion in Zerbst/ Anhalt begründet, die

jedoch zwischenzeitlich eingestellt wurde. In einem überarbeiteten Entwurf zum REP, der im März 2016 in einer ersten Sitzung der regionalen Planungsgemeinschaft vorgestellt wurde, ist das Vorranggebiet für die Landwirtschaft in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. (mündliche Aussage Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld, Januar 2016)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als Teilflächennutzungsplan genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2002 wirksam geworden (Teilflächennutzungsplan aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulspforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlsdorf und Bias am 01. Januar 2005 wurde der Flächennutzungsplan erneut ergänzt (1. Ergänzung des FNP) und nach der Genehmigung am 24. April 2008 mit der Bekanntmachung am 20. Juni 2008 wirksam. Wiederum erfolgte gleichzeitig die Neubekanntmachung.

Im derzeit rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT, Juni 2008, einschließlich der rechtswirksamen Änderungen und Ergänzungen, ist der räumliche Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BAUGB wird die 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST/ ANHALT aufgestellt.

Bebauungsplan

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 dieses Bebauungsplangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 01/2009 "Allfein Feinkost GmbH & Co. KG, Standort Zerbst an.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt (2007) beinhaltet auch Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 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.

Des Weiteren sind die im westlichen Geltungsbereich ausgeprägten Grünstrukturen und Biotope zu erhalten bzw. können durch eine teilweise zugelassene Verbuschung erweitert werden. Der im gleichen Bereich, außerhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausgeprägte Altholzbestand aus Erlen, ist gemäß den Ausführungen des Landschaftsplanes von Beeinträchtigungen angrenzender Bewirtschaftungen zu bewahren. Hinsichtlich der Pflege dieser gewässerbegleitender Gehölzbestände ist ein 20jähriger Rhythmus vorzusehen und 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 Nutzflächen sind ausreichend Pufferzonen vorzusehen, die bei Gewässern II. Ordnung mind. 5 m betragen sollte.

Die außerhalb und entlang der östlichen Plangebietsgrenze entwickelte Baumreihe und Gehölzbestände sind gemäß der gleichen Plangrundlage zu erhalten. (vgl. Landschaftsplan Zerbst/ Anhalt, Karten 16 und 17).

1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich in relativer Ferne jedweder Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete)

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat ist die "Lindauer Nuthe" mit einer Entfernung von ca. 3km vom Plangebiet

Biosphärenreservate

Das nächstgelegene Biosphärenreservat (Mittlere Elbe bzw. Mittelelbe) befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 km südwestlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete

Die nächstgelegenen LSG sind die Landschaftsschutzgebiete "Zerbster Nuthetäler" und "Zerbster Land" mit Entfernungen von jeweils ca. 4 bis 5 km vom Plangebiet.

Naturdenkmale

Das nächstgelegene Naturdenkmal befindet sich östlich der B184, in einer Entfernung von ca. 1 km vom Plangebiet

→ Es kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens projektbezogene Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können, da weder funktionale noch räumliche Beziehungen zum Plangebiet bestehen.

1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Standortalternativenpr

üfung vom 17.03.2015 / Gewerbestandort "Am Feuerberg"

Aufgrund der vom Auftraggeber vorgelegten Kaufanfrage erfolgte eine erste Vorortbegehung zur Prüfung möglicher Grundstücksvoraussetzungen.

Ein wichtiges Auswahlkriterium der zur Verfügung stehenden und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen war neben der Flächengröße und Anbindung auch die Lage zu naturschutzfachlich hochwertigen Biotopbereichen. Nach Vorlage einer diesbezüglichen Standortalternativenprüfung wurde in gemeinsamer vorheriger Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Zerbst/ Anhalt herausgearbeitet, dass eine dem Biotopangrenzende gewerbliche Nutzung unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

- Standortalternativenprüfung vom 17.11.2015 / alternative Gewerbestandorte
 Eine weitere Überprüfung wurde unabhängig der vorliegenden Kaufanfrage
 des Vorhabenträgers in Vorabstimmung mit der Stadt Zerbst/ Anhalt im November 2015 durchgeführt. Dabei wurde geprüft, in wie weit bislang ungenutzte Grundstücksflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten des
 Stadt- und Randbereiches der Stadt Zerbst/ Anhalt als Alternativstandort in
 Frage kommen. (siehe 6. Änderung Flächennutzungsplan, 2016).
- Mündliche Auskunft des Grünflächenamtes vom 18.01.2016 zum Vorkommen der geschützter Arten (Eisvogel und Elbebiber) innerhalb des benachbarten Biotops der Flurbezeichnung "Dorfmathen"
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) sowie im verbal- argumentativen Verfahren (siehe Abb. 2).

2. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft

2.1 Bestandssituation

2.1.1 Pflanzen/ Biotoptypen

Im gesamten Plangebiet erfolgte am 16.03.2015, verifiziert am 10.06.2015 eine Aufnahme der aktuellen Biotop- und Flächennutzungstypen.

Das Foto zeigt die Zufahrtsstraße 'Heidmathen'.

Der Strommast befindet sich im zukünftigen Zufahrtsbereich des geplanten Getreideumschlagplatzes.

Das Plangebiet erstreckt sich auf der sichtbaren Ackerfläche in südlicher Richtung.

Die sichtbaren Gehölzbereiche stellen gleichzeitig die seitliche Abgrenzung der Fläche dar.



Das Foto zeigt das Plangebiet von Süd nach Nord mit der beidseitigen Abgrenzung bestehender Baumreihen. Die Gehölzreihen befinden sich jeweils außerhalb des Geltungsbereiches. Die auf dem Foto ersichtliche Ackergrenze markiert den bestehenden Biotopbereich entlang der Westseite, der von der Bebauung ausgespart und in seinem Bestand vollständig erhalten bleibt.



Das abgebildete Fließgewässer mit einseitig begleitender Erlenreihe ist ein künstlich entstandenes, so genanntes Abgrabungsgewässer und befindet sich außerhalb der westlichen Plangebietsgrenze.



Der zuvor linienartig beschriebene Graben weitet sich in südlicher Richtung zu einem stehenden Gewässerbereich mit ausgeprägtem Schilfgürtel auf. Das
Gewässer ist durch einen allseits
flankierenden Gehölzbestand
gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt (2007) wird dieser Teilbereich des Biotops als Stillgewässer ohne Schwimmblattvegetation, mit Anschluss zum Fließgewässer dargestellt.

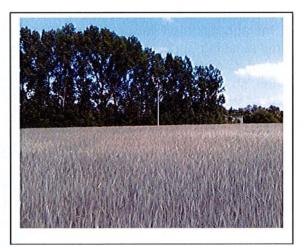


Dieses Foto zeigt das Plangebiet in südlicher Richtung. Der überwiegende Flächenanteil unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die am Horizont erkennbare, Gehölzstruktur befindet sich bereits außerhalb des Plangebietes und kennzeichnet den dortigen, mit einer Baumallee flankierten Straßenverlauf der K1233.



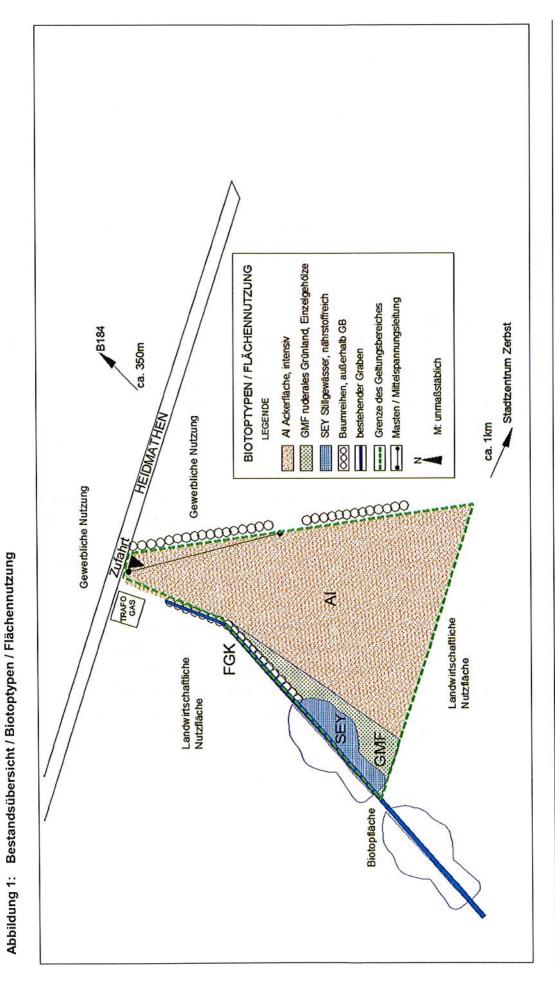
Dieses Foto zeigt die östliche Plangebietsgrenze. Die Baumreihe befindet sich außerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes. Der mittig des Fotos ersichtliche Mast markiert den Standort des Endmastes einer bestehenden, oberirdischen Mittelspannungsleitung, deren weiterer Leitungsverlauf zukünftig unterirdisch, entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen wird.



06.04.2017

Begründung Teil II - Umweltbericht - Satzungsexemplar Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen"

Stadt Zerbst/Anhalt



Im Detail wurden folgende Biotop- und Flächennutzungstypen aufgenommen (**CODE** der Biotoptypenzuordnung nach SCHUBOLTH, J. (2010) KARTIERANLEITUNG ZUR KARTIERUNG DER LEBENSRAUMTYPEN NACH ANHANG I DER RICHTLINIE 92/43/EWG (FFH-RL)- KARTIEREINHEITEN DER LEBENSRAUMTYPEN UND NICHT-LEBENSRAUMTYPEN):

Intensiv genutzter Acker

CODE: AI

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird als Acker intensiv genutzt. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung war die Fläche mit Getreide bestellt.

Ruderales mesophiles Grünland mit vereinzelter Gehölzsukzession

CODE: GMF

An das zukünftige Plangebiet grenzt im Westen ein Biotop mit Gewässerbereich und vorgelagerter Grünlandfläche. Die Grünlandfläche ergab sich höchstwahrscheinlich in Folge einer unwegsamen Bewirtschaftung der benachbarten intensiven Ackernutzung und besteht aktuell als ruderalisierte Restfläche mit einer vereinzelter Gehölzsukzession.

Sonstiges anthropogenes, n\u00e4hrstoffreiches Gew\u00e4sser

CODE: SEY

Ein Teilbereich eines bestehenden und zweigeteilten Stillgewässers bildet die südwestliche Abgrenzung des zukünftigen Plangebietes. Hierbei handelt es sich um ein künstliches entstandenes Stillgewässer mit Anbindung an ein linienförmig ausgeprägtes so genanntes Abgrabungsgewässer. Das Stillgewässer und auch der Graben sind durch eine randseitige Gehölzstruktur aus überwiegend heimischen Laubgehölzen nahezu vollständig sichtverschattet. Der Nährstoffreichtum des Gewässers zeigt sich durch großflächig vorhandene Schilfbereiche und durch teilweise vorhandene Schwimmblattbereiche. Die insbesondere im Übergangsbereich vom Graben zum Teich umgebrochenen Gehölzanteile deuten auf aktuelle Aktivitäten des Elbebibers. Eine besondere Biotopausstattung wird dadurch erkenntlich, dass im Gebiet der Eisvogel gesichtet wurde. Dieser benötigt u.a. fließend klare Gewässer und eine, möglichst durch Gehölzreichtum gekennzeichnete Ufervegetation, die über dem Gewässerbereich als Sitzwarte erforderlich ist.

Dieses Foto zeigt einen Teilbereich des im Plangebiet befindlichen Stillgewässers, mit bestehender Randbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen sowie einem großflächigen Schilfgürtel. Innerhalb dieses vielseitig strukturierten Biotopbereiches konnten der Eisvogel gesichtet sowie Aktivitäten des Elbebibers nachgewiesen werden.



Bewertung:

Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Skala anhand folgender Kriterien (nach BASTIAN, 1994):

- Artenreichtum/ Diversität
 - Seltenheit/ Gefährdung
 - Natürlichkeitsgrad der Vegetation
 - Regenerationsfähigkeit/ Alter/ Entwicklungsdauer
 - Bedeutung im Biotopverbund (Biotopgröße, Isolation, Vernetzung).

Tabelle 2: Bewertung des Teilschutzgutes Biotope/ Pflanzen

Biotop-/ Nutzungstyp	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewer- tung (gesamt)
Acker, intensive Nutzung	Diversität/Artenreichtum Natürlichkeitsgrad Bedeutung für Biotopverbund	sehr gering
Ruderales mesophiles Grünland	 mittlere Diversität geringe Seltenheit geringer Natürlichkeitsgrad mittlere Bedeutung Biotopverbundelement 	mittel
Sonstiges anthropogenes, nährstoffreiches Gewässer	 hohe Diversität hohe Seltenheit im Plangebiet hoher Natürlichkeitsgrad geringe Ersetzbarkeit hohe Bedeutung als Biotopverbundelement 	hoch

2.1.2. Tiere

In Auswertung der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes, deren Baumaßnahmen sich ausschließlich auf bestehender landwirtschaftlich genutzter Fläche vollziehen, wurden keine faunistischen Erfassungen durchgeführt.

Bewertung

Die Bewertung des Teilschutzgutes Tiere erfolgt anhand der Kriterien

- Schutz/ Gefährdung von Arten
- Individuendichte wertgebender Arten
- Isolation/ Vernetzungsgrad des Lebensraumes
- Vollständigkeit der Zönose.

Tabelle 3: Bewertung der Teilschutzgutes Tiere

Kriterium/ Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewertung
Schutz/Gefährdung von Arten	Brutvogelzönose besteht ausschließ- lich aus Kleinvogelarten mit geringen Reviergrößen) Anteil gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Arten (Heidelerche, Grauammer) bzw. im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführter Arten (Heidelerche, Neuntöter) Weitere besonders oder streng geschützte Arten anderer Artengruppen wurden nicht nachgewiesen.	Auf der bestehenden Ackerfläche sehr gering Im angrenzenden Bio- topbereich hoch
Individuendichte wertge- bender Arten	Arten mit höchstem Schutzstatus Hemerophile Arten (Kulturfolger, Allerweltsarten)	Auf der bestehenden Ackerfläche sehr gering Im angrenzenden Bio- topbereich hoch (nach- weislich Eisvogel) Allgemein hoch
Vernetzungsgrad des Lebensraumes	Großflächige Ackerfluren im siedlungsnahen Bereich Gewässerbiotop besteht inmitten der anthropogen überprägten Landschaft. Individuen/ Teilpopulationen sind vom umgebenden Naturraum durch die anthropogene Prägung isoliert vorhandene Gehölzstrukturen und vereinzelte Grünlandbrache mit Gehölzsukzession fördern den Biotopverbund inmitten großflächiger Ackerschläge	sehr gering hoch hoch
Vollständigkeit der Zönose	Zoozönose des Plangebietes	Auf der bestehenden Ackerfläche sehr gering Im angrenzenden Bio- topbereich hoch

2.1.3 Biologische Vielfalt

Begriffsbestimmung:

[Quelle: Art. 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention; (Gesetz zu dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt vom 05.06.1992)]

Biologische Vielfalt: "... die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme;"

Die nachfolgenden Aussagen zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) basieren auf einer allgemeinen Einschätzung der gegebenen Bestandssituation.

Daraus ist Folgendes abzuleiten:

- Das Plangebiet als intensiv landwirtschaftlich geprägter Standort ist als artenarm einzuschätzen.
- Die biologische Vielfalt ist auf Grund der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche anthropogen geprägt und als sehr gering einzuschätzen. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ist im westlich gelegenen Gewässerbiotop mit ausgeprägtem Gehölzrandbereich, Schilfzone, Schwimmblattzone zu vermuten.
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist aufgrund der großflächig bestehenden Ackerfläche mit nur vereinzelt bestehenden Gehölzreihen und dem inselartig bestehenden Gewässerbiotop als allgemein gering einzuschätzen.
- Abweichend dieser allgemeinen Einschätzung steigt die Wertigkeit des Gewässerbiotopes durch den Nachweis von Eisvogel und Biber, die als besonders geschützte Arten an besondere Biotope gebunden sind. Trotz der anthropogenen Vorprägung und Isolation inmitten großflächiger Ackerflächen sowie angrenzender Siedlungs-bzw. Gewerbeflächen stellt dieses Biotop mit seiner Ausstattung für wenige besondere Arten einen wichtigen Rückzugsbereich dar, dessen Bedeutung an diesem Standort daher auch als besonders hoch eingeschätzt werden muss.

Ausgehend vom Vorgenannten wird deutlich, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet vor dem Hintergrund eines sehr stark landwirtschaftlich geprägten Einflusses zu betrachten und zu interpretieren ist. Im Ergebnis der intensiven Landbewirtschaftung und des einhergehenden einseitigen Bewuchses kann eingeschätzt werden, das innerhalb der ackerbaulich genutzten Flächen eher so genannte Allerweltsarten mit einer hohen ökologischen Potenz anzutreffen sind. Innerhalb des westlichen Randbereiches, der durch wechselnde Nutzung unterschiedlicher Gehölzstrukturen und Grünlandflächen bis hin zum Gewässerbereich besteht, variiert aufgrund der Zunahme der biologischen Vielfalt auch die Zusammensetzung einzelner Arten.

2.1.4 Boden

Bestand

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt mit Ausnahme des westlichen Randbereiches einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der naturräumlichen Haupteinheit "Zerbster Land" zuzuordnen, die von pleistozänen Ablagerungen, überwiegend fluvioglazialen Sanden und Lehmsanden geprägt ist.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt (2007) bilden Sande die bestimmende ursprüngliche und natürliche Bodenart. Die den Standort prägende natürliche Bodenart ist nährstoffarm und sehr wasserdurchlässig. Die sandigen Substrate bildeten das Ausgangssubstrat für eine terrestrische Bodenbildung, die im Geltungsbereich zur Entstehung von Braunerden führte (vgl. Landschaftsplan Zerbst/Anhalt).

Im südwestlichen Geltungsbereich, um die Gewässer, bestehen die vorherrschenden Sandböden mit höheren Lehmanteilen, wodurch sich in diesem Teilbereich insbesondere Stau- und Grundwasserböden entwickelt haben (Gleye).

Die biotische Ertragsfähigkeit der Standorte spiegelt die Bodenarten- und -typenverteilung im Geltungsbereich wider: Während die Sandböden von sehr geringen Ertragspotenzialen gekennzeichnet sind, ist den Lehmsanden in Abhängigkeit von den jeweiligen Lehmanteilen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial zuzuschreiben (vgl. Karte 6, LANDSCHAFTSPLAN ZERBST/ ANHALT).

Den landwirtschaftlich genutzten Sandstandorten im Geltungsbereich ist eine hohe Anfälligkeit gegenüber winderosiven Wirkungen zuzuschreiben, wenngleich einzelne Gehölzbestände wirksamen Erosionsschutz bieten (vgl. Karte 7, LANDSCHAFTSPLAN ZERBST/ ANHALT).

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Altlastenverdachtsflächen. Gemäß LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (vgl. Karte 9) befinden sich in einer Entfernung von weniger als 2 km vom Plangebiet, in nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung, innerhalb bereits bestehender Gewerbeflächen insgesamt 3 Altlastenverdachtsflächen.

Bewertung:

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgeprägten Biotopbereiche mit unterschiedlicher Gewässer- und Gehölzausprägung sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aufgrund der naturschutzfachlich hohen Bedeutung wurden diese Bereiche bereits im Vorfeld der Planung berücksichtigt und in Gänze ausgespart, um in ihrem Bestand vollständig erhalten bleiben zu können.

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich daher ausschließlich auf den durch landwirtschaftliche Bodennutzung gekennzeichneten Geltungsbereich.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden werden folgende vorhabenspezifische Beurteilungskriterien/ Bodenfunktionen herangezogen:

Kriterien/ Bodenfunktionen

- Naturnähe (Natürlichkeit, Grad der Ungestörtheit, Vorbelastungen)
- Seltenheit/ naturraumtypische Ausprägung
- Lebensraumfunktion (Biotopentwicklungspotential)
- Produktionsfunktion (natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Erosionswiderstandsfunktion

Tabelle 4: Bewertung des Schutzgutes Boden

Kriterium/ Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewer- tung (gesamt) sehr gering
Naturnähe	Überwiegend landwirtschaftliche Nut- zung	
Seltenheit	 den Naturraum in unverwechselbarer Weise prägenden oder geowissenschaftlich bedeutende Böden 	sehr gering
Lebensraumfunktion	 Standort auf denen bei Wegfall der aktuellen Bodennutzung die Entwick- lung besonders schutzwürdiger Bioto- pe bzw. Vegetationsgesellschaften zu erwarten sind. 	gering
Produktionsfunktion	Ertragsfähigkeit sandiger Böden	gering
Erosionswiderstandsfunktion	Mit Ausnahme der randseitligen Ge- hölzausprägung bestehen große Ackerflächen im Plangebiet	gering

2.1.5 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich künstlich angelegte Oberflächengewässer.

Außerhalb und entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft in Nord-Südrichtung ein künstlich angelegter Graben II. Ordnung, der ursprünglich als Meliorationsgraben angelegt wurde. Dieser Graben verläuft in südwestlicher Richtung größtenteils geradlinig und speist in diesem Bereich ein Stillgewässer, dessen östlicher Teilbereich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist. IM LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT ist das Gewässer als Graben mit Stillgewässerbereichen dargestellt (vgl. Karte 5). Gemäß der Karte 2 wird das Stillgewässer als bedingt naturnahes Gewässer mit teilweise

vorhandener Schwimmblattzone mit vorhandenem Anschluss zum Fließgewässer dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand variiert gemäß den Darstellungen des LAND-SCHAFTSPLANES DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) in der Umgebung des Plangebietes und beträgt ca. 2 m-5 m. Laut Angaben der Unteren Wasserbehörde (Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2017) liegen die mittleren Grundwasserflurabstände im Plangebiet bei GWFA ≤ 2 m.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Bewertung

Zur Bewertung des hier relevanten (Teil-) Schutzgutes Grundwasser werden nachfolgende Kriterien herangezogen:

- 1. Grundwasserfunktionen
 - Grundwasserneubildung
 - Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen
- 2. Verschmutzungsempfindlichkeit

Tabelle 5: Bewertung des Schutzgutes Grundwasser

Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewertung (gesamt)
Grundwasserneubildung	 geringe Jahresniederschläge mit ausgeprägtem Sommermaximum geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand (variiert 2 bis 5m) geringes Wasserspeichervermögen 	gering
Lebensraumfunktion	mittlerer Grundwasserflurabstand und überwiegend sandige Bodenstruktu- ren schließen den direkten Einfluss des Grundwassers sowohl auf die Bio- topausstattung als auch auf das Eda- phon nahezu aus	sehr gering
Empfindlichkeit		
Verschmutzungsempfindlichkeit	ein mittlerer Grundwasserflurabstand und sandige Bodenstrukturen bedingen geringe Speicher- und Rückhalteeigenschaften der Rekultivierungsschicht, wodurch ein geringer Schutz des flächenhaften Eindringens von Schadstoffen in den Grundwasserkörper gegeben sind Vorbelastung durch benachbarte, gewerblich genutzte Versieglungsflä-	hoch

Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewertung (gesamt)
	chen sowie bestehende Altlasten- standorte	

2.1.6 Klima/ Luft

Bestand

Das Klima im Plangebiet wird als Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und leicht kontinental geprägtem Klima eingeordnet. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,7℃elsius und der mittlere , jährliche Niederschlag liegt bei ca. 569mm. (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZERBST/ ANHALT, 2006)

Die lokalklima- und lufthygienischen Verhältnisse des Plangebietes werden wesentlich von der Geomorphologie, den Vegetationsstrukturen und Windverhältnissen bestimmt. Die Landwirtschaftsfläche im zentralen Plangebiet stellt einen so genannten Kaltluftkorridor mit einer hohen bioklimatischen und klimameliorativen Funktion dar. Die seitlich des Plangebiets begrenzenden Gehölzbestände bilden hingegen eine Barriere für die Kaltluftentstehung und weisen einen diesbezüglich geringen Funktionswert auf. Die Gehölzbestände sind hinsichtlich der Luftregenerationsfunktion von großer Bedeutung, da diese in Lage sind, staubförmige Verunreinigungen der Luft zu binden.

Bewertung

Die Bewertung der im Folgenden betrachteten klimatischen und lufthygienischen Funktionen basiert auf einer Einschätzung der Wirkungen von Raumbzw. Klimastrukturtypen (für Frischluftbildung, Luftfilterung, Kaltluftentstehung, Luftaustausch/ Durchlüftung und Kaltluftabfluss), Geländemorphologie/ Relief (für Kaltluftentstehung, Frisch- bzw. Kaltluftabfluss) und Vorbelastungen.

Bewertung des Schutzgutes Klima/ Luft Tabelle 6:

Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewer- tung (gesamt)
klimatische und lufthygieni- sche Ausgleichsfunktionen	hochwüchsige Gehölzbestände wirken positiv auf Luftfiltereigenschaften des Plangebietes	hoch
Kalt- und Frischluftbahnen/ Durchlüftung	 sehr guter Luftaustausch im Plangebiet durch große Landwirtschaftsflächen Gehölzbestände im Plangebiet stellen klimarelevante Barrieren dar Landwirtschaftsfläche wirkt als Schneise und gewährleistet Kaltluftdurchfluss im Plangebiet 	sehr hoch
Kaltluftentstehung	 Plangebiet und Umgebung sind wegen überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflä- chen von Bedeutung als Kaltluftentste- hungsgebiet 	sehr hoch

Funktion	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewer- tung (gesamt)
Vorbelastungen		mittel

2.1.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrand der Stadt Zerbst/ Anhalt auf einer derzeit als landwirtschaftlich genutzten Fläche, die an ihrer östlichen und westlichen Seite durch verschiedene Gehölzstrukturen begrenzt wird. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft hinter der Gehölzreihe ein geradliniger Graben, der in südwestlicher Richtung ein Stillgewässer speist. (vgl. auch Kap. 2.1.1, Bestandsübersicht, Abb.1)

An das Plangebiet grenzen in nördlicher und östlicher Richtung bereits bestehende Gewerbeflächen. Unmittelbar östlich grenzt das Gewerbegebiet "Am Feuerberg" an das Plangebiet. In geringer nordwestlicher Entfernung des Geltungsbereiches verläuft mit der B 184 eine stark frequentierte, überregional bedeutsame Hauptverkehrsachse zwischen Magdeburg und Dessau.

Aus der Distanz ist das Plangebietes bis auf die Sicht aus südlicher Richtung weitgehend sichtverschattet. Ursächlich dafür ist die Lage des Plangebietes in Angrenzung an ein bereits bestehendes und voll erschlossenes Gewerbegebiet mit z.T. mehrstöckiger Bebauung verantwortlich. Eine zusätzliche Sichtverschattung wird durch die beschriebenen Gehölzflächen in unmittelbarer östlicher und westlicher Angrenzung an das Plangebiet erreicht.

Für eine Erholungsneigung allgemein wahrnehmbarkeitsmindernde Faktoren sind:

- Lage der Fläche im Siedlungsrandbereich
- Lage der Fläche in unmittelbarer Angrenzung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet
- Lage der Fläche an einer Erschließungsstraße mit bereits bestehendem LKW- Verkehr
- Lage der Fläche ohne Anbindung an attraktive Flächen für Erholung und Freizeitverbringung

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes ist das Umfeld mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Eigenart
- Strukturvielfalt
- Naturnähe

- Erholungseignung.

Tabelle 7: Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungseignung

Kriterium	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewer- tung (gesamt)
Eigenart	Die Eigenart des Gebietes ist vor allem durch die zentrale Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet. Eine Ausnahme und für den Bereich landschaftsprägend sind die westlich gelegenen Wasser- und Gehölzflächen unterschiedlicher Ausprägung. Die Ausstattung des überwiegend aus Landwirtschaftsfläche bestehenden Plangebietes ist mit Ausnahme der seitlichen Biotopstrukturen eher unterdurchschnittlich.	mittel
Strukturvielfalt	Strukturgebende Elemente bilden die rand- seitigen Biotopbereiche aus Grünlandbrache und verschiedenen Gewässer– und Gehölz- strukturen. Das Plangebiet mit überwiegend intensiv genutzter Ackerfläche ist eher struk- turarm ausgeprägt.	mittel
Naturnähe/ Natürlichkeit	Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzter Fläche. Trotz der randseitigen Biotopstrukturen, die einen naturnahen Eindruck vermitteln, befindet sich das Plangebiet im angrenzenden Gewerbegebiet auf relativ eintöniger Landwirtschaftsfläche, die nicht den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit, sondern den menschlichen flächenprägenden Einfluss sofort erkennen lassen.	gering
Erholungseignung	Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von erholungswirksamen Landschaftsteilen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist gegeben, jedoch aufgrund der gewerblichen Nutzung des Umfeldes stark eingeschränkt.	sehr gering

2.1.8 Mensch

Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

 der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BIMSCHG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen;

- der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen;
- die durch den Bauleitplan erwarteten klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken;
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Veränderungen der Umweltfaktoren und die Art und Weise, wie diese sich auf den "Menschen und seine Gesundheit" auswirken. Andere Faktoren, die sich auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken, insbesondere solche sozialer oder ökonomischer Natur, können an anderer Stelle in der Begründung zum Bauleitplan abgehandelt werden, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind [BUNZEL; 2005].

Luftverunreinigungen

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen. Es ist davon auszugehen, dass von den angrenzenden Gewerbegebieten eine gewisse Vorbelastung durch Luftverunreinigungen gegeben ist. Örtliche Emissionsquellen im Umfeld ist mit der B 184 eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsachse zwischen Magdeburg und Dessau, nordöstlich des Plangebietes.

Lärm

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einer Lärmvorbelastung. Weitere Belastungen gehen von der unweit gelegenen Hauptverkehrsstraße B 184 aus.

Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Altlastenverdachtsflächen. Gemäß LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (vgl. Karte 9) befinden sich in einer Entfernung von weniger als 2 km vom Plangebiet, in nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung, innerhalb bereits bestehender Gewerbeflächen insgesamt 3 Altlastenverdachtsflächen.

Kampfmittel

Hinweise auf eine Vorbelastung des Bodens mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Klimatische Belastungen

siehe Kapitel 2.1.6

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesen (festgesetzten) noch in einem "faktischen" Überschwemmungsgebiet im Sinne des WHG i. V. m dem WG LSA.

Erholung

Aufgrund der standörtlichen Lage und Ausstattung befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Erholungszielpunkte. Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze bestehenden Biotopbereiche sind öffentlich nicht zugänglich.

Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes bestehen durch intensive landwirtschaftliche Bodennutzung Vorbelastungen hinsichtlich Lärm und Luftverunreinigungen. Zusätzliche Beeinträchtigungen bestehen durch angrenzende, bereits bestehende Gewerbegebiete, auf denen insgesamt drei Altlastenverdachtsflächen bestehen. Ein weiterer Schadstoffemittent ist die B 184, die als überregional bedeutsame und stark frequentierte Hauptverkehrsstraße zwischen Magdeburg und Dessau unweit des Plangebietes verläuft.

2.1.9 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter:

Gemäß LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZERBST/ ANHALT (2007) befinden sich im unmittelbaren Plangebiet keine schutzwürdigen Kulturgüter. In naher nordwestlicher Entfernung des Geltungsbereiches ist gemäß der Kartendarstellung eine archäologische Fundstelle eingetragen.

Sachgüter1:

Im Plangebiet befinden sich bedeutende Sachgüter im Sinne der Definition.

Gemäß Stellungnahme 25.06.15 befinden sich so genannte Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Plangebietes, die vom Vorhaben berührt werden.

Mittig des Zufahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich ein Gittermast für eine Mittelspannungsleitung. (Stellungnahme AVACON AG vom 14.07.15) Die Leitung führt von dort aus zu einem weiteren, in ca. 150 m Entfernung befindlichen Mast entlang der östlichen Plangebietsgrenze (vgl. auch Kap. 2.1.1, Bestandsübersicht, Abb.1)

Gemäß aktueller Abstimmungen mit dem Auftraggeber und der AVACON (März 2016) ist geplant, den im Zufahrtsbereich bestehenden Strommast auf den in

Definition: Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind. [SCHRÖDER et al.; 2004 in BUNZEL; 2005]

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.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft in ihrem derzeitigen Bestand und ihrer Ausprägung erhalten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung ändert sich der Charakter des Plangebietes.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Änderungen der einzelnen Nutzungen:

Tabelle 8: Flächennutzung

Eingriffsbewertung	Code	Fläche in m²
Bestand		33.400
Intensiv genutzte Ackerfläche	Al	29.900
Ruderales mesophiles Grünland mit Gehölzsukzession	GMF	2.200
Sonstiges anthropogenes Gewässer, nährstoffreich	SEY	1.300
Planung		33.400
Gewerbegebiet, vollversiegelte Flächen GRZ=0,8	BD	22.320
Gewerbegebiet, unbefestigte Fläche, Scherrasen	GSB	5.580
Sonstiges anthropogenes Gewässer, nährstoffreich	SEY	1.300
Ruderales mesophiles Grünland mit Gehölzsukzession	GMF	2.200
Baum-Strauch-Hecke 200m x 10,0m (3-reihig)	ННВ	2.000

Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in Hinblick auf "Naturhaushalt und Landschaft" werden im Folgenden schutzgutbezogene Prognosen abgeleitet (Wirkungsprognose und Erheblichkeitsabschätzung).

2.3.1 Biotope, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Die Umsetzung des Bebauungsplanes und die geplante Nutzung eines Getreideumschlagplatzes führen mit Ausnahme der entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgebildeten Biotopstrukturen zu einer grundsätzlichen Änderung der Biotopausstattung.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BAUNVO) ermöglicht auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Plangebietes eine zukünftige Bebauung. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) können bis zu 80% bislang unbefestigter Bodenflächen vollständig versiegelt werden. Diese Nutzungsänderung führt zur unwiederbringlichen Zerstörung von Lebensraum für Flora und Fauna und stellt insbesondere für die Bodenlebewesen und Insekten einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Bei Umsetzung der Planung werden die schützenswerten Biotopbereiche entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen vollständig erhalten. Trotz der Festsetzung einer Pufferzone zum zukünftigen Gewerbegebiet kann eine Beeinträchtigung der Fauna im benachbarten Biotopbereich nicht ausgeschlossen werden. Im Erntezeitraum ist innerhalb des Gewerbegebietes, infolge des Be- und Entladens von Getreideerzeugnissen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Rangieren zu rechnen. Es wird eingeschätzt, dass sich die insbesondere in den Sommermonaten sehr hoch frequentierte gewerbliche Nutzung und die damit verbundene zunehmende Lärm- und Staubbelastungen nachteilig auf die Tierwelt angrenzender Biotope auswirken können.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes eine Sichtschutzpflanzung geplant, deren Umsetzung ebenfalls durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB) gesichert wird. Aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt in diesem Teilbereich durch die Entwicklung einer Heckenstruktur eine Biotopaufwertung. Mit dieser Lebensraumentwicklung kann ein Teilausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffsfolgen im unmittelbaren Geltungsbereich umgesetzt werden.

⇒ Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt für den Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Eingriff auf die Schutzgüter Biotope, Pflanzen, Tiere/ biologische Vielfalt dar. Die gewerbliche Nutzung ist an eine unterschiedliche zeitliche und starke Frequentierung gekoppelt und kann für die Fauna der benachbarten Biotopbereiche teilweise zu nachteiligen Auswirkungen führen.

Es wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen nachteilige Auswirkungen minimiert und erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

2.3.2 Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer vollständigen Veränderung des vorhandenen natürlichen bzw. anthropogenen Bodenprofils.

Die Umsetzung der Planung beinhaltet für den Großteil der Fläche des Geltungsbereiches einen Eingriff in den Naturhaushalt. Für die zukünftige gewerbliche Nutzung als Getreideumschlagplatz werden für den An- und Abtransport landwirtschaftlicher Erzeugnisse großflächige Versieglungsbereiche erforderlich, weshalb die GRZ auf 0,8 festgesetzt wurde und eine mögliche Bebauung von 80% der Fläche ermöglicht wird.

Es ist davon auszugehen, dass für die natürlichen Bodenfunktionen in Folge der Versiegelung

- Lebensraum f
 ür Pflanzen und Tiere
- Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser
- Speicherraum von Nährstoffen

nachteilig beeinflusst werden.

Die im westlichen Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden von der Planung ausgespart und können in ihrem Bestand vollständig erhalten bleiben.

⇒ Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere die großflächige-Versieglung, stellt für den Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Eingriff auf das Schutzgut Boden dar, der standörtlich nicht ausgeglichen werden kann. Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen nachteilige Auswirkungen minimiert und durch zusätzlich geeignete Maßnahmen anderenorts vollständig kompensiert werden können.

2.3.3 Wasser

Die Realisierung des Bebauungsplanes und die einhergehende Versieglung bislang unbebauter Bodenflächen wirken sich auch unmittelbar auf den Wasserhaushalt des Bodens aus.

Die bestehenden Biotopstrukturen im westlichen Geltungsbereich bleiben bei Durchführung der Planung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand vollständig erhalten.

Auf einem Großteil der Fläche des Plangebietes wird, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, die vollflächige Versieglung ermöglicht, die zu einem erheblichen Eingriff in den Bodenwasserhaushalt führt. Einerseits wird die natürliche und gleichmäßige Versickerung von Oberflächenwässern in die unteren Bodenschichten unterbunden. Andererseits wird das Abflussverhalten erheblich beeinträchtigt, was auf versiegelten Flächen zu einer signifikanten Erhöhung des Oberflächenabflusses führt.

Die Nutzungsänderung als Gewerbestandort bedingt einen erhöhten Technikund Geräteeinsatz, wodurch Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie deren dauerhafte Sicherung der strukturreichen Vegetationsdecke können sich eingriffsminimierend auf den Bodenwasserhaushalt am Standort auswirken.

⇒ Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere die großflächige Versieglung, stellt für den Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Eingriff auf das Schutzgut Wasser dar, der standörtlich nicht ausgeglichen werden kann. Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen nachteilige Auswirkungen minimiert und durch zusätzlich geeignete Maßnahmen anderenorts vollständig kompensiert werden können.

2.3.4 Klima/ Luft

Die Umsetzung des Bebauungsplanes und die einhergehende Nutzungsänderung bislang landwirtschaftlicher Flächen kann sich, wenn auch nur kleinflächig, nachteilig auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken.

Insbesondere die Landwirtschaftsflächen, die im Plangebiet und allgemein im Zerbster Umland großflächig vorhanden sind, fungieren als so genannte Kaltluftentstehungsorte. Durch die Nutzungsänderung und einer möglichen Bebauung wird einerseits der wertvolle Kaltlufttransport verringert. Andererseits sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Die Wärmeabstrahlung versiegelter Flächen ist im Vergleich zu vegetationsbestandenen Oberfläche deutlich höher. Die Luft über einer befestigten Fläche erwärmt sich bei Sonneneinstrahlung sehr schnell und heizt sich auf, so dass es zur Ausbildung von Wärmeinseln

kommen kann. Durch aufströmende Warmluft kann die Luftfeuchtigkeit verringert und somit ein trocken- warmes Luftpaket entstehen, was wiederum auch Auswirkungen auf die Lebensräume verschiedener Tier- und Pflanzenarten am Standort haben kann.

Die randseitig des Plangebietes ausgeprägten Gehölzbestände werden durch die Planung nicht berührt und bleiben in ihrem Bestand vollständig erhalten. Sowohl das Vorhandensein dieser Altholzbestände als auch die zusätzliche Entwicklung einer Sichtschutzpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze können sich, aufgrund der staubfilternden Eigenschaften langfristig positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken.

⇒ Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann für den Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima haben. Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

2.3.5 Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der Planung kommt es auf der zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer vollständigen und nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Veränderung der optischen Wahrnehmung kommt jedoch nur geringfügig zum Tragen, da sich das Plangebiet, wie bereits im Kapitel 2.1.7 dargelegt, in einem öffentlich gering frequentierten Randbereich mit überwiegend gewerblicher Nutzung befindet und damit für die Öffentlichkeit nicht unmittelbar wahrnehmbar ist. Aufgrund der standörtlichen Lage und Ausstattung ist das Plangebiet teilweise sichtverschattet und durch die angrenzende gewerbliche Bebauung in gewisser Weise vorbelastet.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Getreideumschlagplatzes, für dessen Inbetriebnahme ein Gebäudekomplex, diverse Nebenanlagen und aufgrund logistischer Dienstleistung insbesondere großflächige Rangierbereiche erforderlich sind.

Der Gebäudekomplex ist im südlichen Geltungsbereich geplant und wird durch die randseitig bestehenden Altholzbestände erst unmittelbar im nördlich gelegenen Erschließungsbereich wahrgenommen. Eine veränderte Ausstattung des zukünftigen Gewerbegebietes ist bis zur vollständigen Entwicklung der Sichtschutzpflanzung auch unmittelbar von der südlichen Seite aus möglich. Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit einer nachteiligen Wirkung der angrenzenden Bereiche aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung als eher gering einzuschätzen.

⇒ Zusammenfassung

Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht ausgeschlossen werden können. Eingriffsminimierend kann sich die Entwicklung einer Sichtschutzpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze auswirken.

2.3.6 Mensch und seine Gesundheit

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind während der Bauphase denkbar. Durch den Baustellenbetrieb sowie durch die Anlieferungen des Baumateriales sind Belastungen des Umfeldes durch Lärm, Erschütterungen, Staub, Abgase und/ oder Licht zu erwarten. Aufgrund des temporären Charakters und der Siedlungsrandlage werden diese Auswirkungen jedoch als unerheblich eingeschätzt.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einer allgemein erhöhten Frequentierung des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Eine steigende Wahrnehmung angrenzender Nutzer wird insbesondere in den Sommermonaten erzielt, da mit der Erntezeit die Hochzeit für den Transport landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Gelände des Gewerbegebietes gegeben ist und in diesem Zeitraum mit einem stetigen An- und Abtransport gerechnet werden muss. Aufgrund des temporären Charakters und der Angrenzung ausschließlich gewerblicher Flächen werden die Auswirkungen für das Allgemeinwohl jedoch als unerheblich eingeschätzt.

Aufgrund der bereits gegebenen seitlichen Sichtverschattung durch verschiedene Gehölzstrukturen, wird das geplante Gewerbegebiet kaum einsehbar sein. Die einzig bestehende Sichtachse auf das zukünftige Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung einer Ausgleichspflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze unterbrochen.

Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit" ausgeschlossen werden können.

2.3.7 Kultur und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme der AVACON AG sind bei Baumaßnahmen die Merkblätter für Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie die Festlegungen in der DIN EN 50423 zu beachten.

Hinsichtlich der Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist mindestens 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet eine schriftliche Anzeige zum Beginn und zum Ablauf der Maßnahmen zu tätigen, um einen rechtzeitigen Ausbau und die Koordination des Telekommunikationsnetzes zu gewährleisten.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes finden die Vorgaben der Leitungsträger entsprechend Berücksichtigung.

Mit der festgesetzten Anpflanzung von Gehölzen im südlichen Teil des Plangebietes sind keine Sachgüter betroffen.

⇒ Zusammenfassung

Es ist abzuleiten, dass mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf das Schutzgut "Sachgüter" ausgeschlossen werden können.

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

3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BAUGB regelt die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden mit den Festsetzungen für ein "Gewerbegebiet" Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNATSCHG in Verbindung mit § 1 a BAUGB erfüllen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Neuversieglung bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglicht, was einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt und für die in Folge dessen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Auswahl des Standortes erfolgte insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Ergebnis der bereits im Vorfeld durchgeführten Standortalternativenprüfung überwiegen die positiven Aspekte für die Fläche

des vorliegenden Bebauungsplanes, trotz der damit verbundenen Beseitigung und Überbauung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Diese standörtliche Vorprüfung stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Ansiedlung innerhalb bereits bestehender und voll erschlossener Gewerbeflächen am Ortsrand von Zerbst/ Anhalt kann eine Entlastung des innerstädtischen Fahrzeugverkehrs, einschließlich der Lärm- und Staubbelastungen vollzogen werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes der bestehende Biotopbereich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen

- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maßnahme zum Schutz des Bodens.
- Verwendung mineralischer, wasserdurchlässiger Schüttgüter bei dem Bau sonstiger Befestigungsflächen anstelle einer Vollversiegelung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den seitlichen Gehölzbestand durch die Festsetzung von Pufferzonen bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bebauungsplanung resultiert aus dem Wunsch der Firma Beiselen GmbH, zur Errichtung eines "Getreideumschlagplatzes" in der Gemarkung Zerbst/ Anhalt. Eine Gewerbefläche wird wegen Kündigung der derzeitig genutzten und gemieteten Halle aufgrund von Eigenbedarf am selben Gewerbestandort erforderlich, um auch langfristig die erforderliche Einlagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie deren Vermarktung zu gewährleisten.

Wie bereits im Kapitel 1.2.3 ausgeführt, erfolgte im Vorfeld der Planung gemeinsam mit dem Vorhabenträger und der Stadt eine Überprüfung alternativer Gewerbestandorte.

Die nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien führten zur letztendlichen Auswahl der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes:

- kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche,
- günstige Lage mit Anbindung an der Hauptverkehrsstraße B184, aus logistischen Gründen (direkte Verbindung zur Zweigstelle nach Magdeburg,
- aus logistischen Gründen möglichst in der Stadt Zerbst/ Anhalt aufgrund der bisher bestehenden Lagerfläche am selben Gewerbestandort,

- zur Vermeidung der innerstädtischen Verkehrsbelastung möglichst im Norden der Stadt Zerbst/ Anhalt,
- mit einer Flächengröße von mind. 3 ha, vorzugsweise als einheitliche Grundstücksfläche,
- mit vollständiger Erschließung des Grundstücks,
- vorzugsweise als Baugrundstück innerhalb bestehender Gewerbegebiete, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zum Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile.

Die Fläche des Bebauungsplanes entspricht den aufgeführten Kriterien und bietet optimale und eingriffsminimierende Voraussetzungen für die Ausführung des Gewerbebetriebes. Ein alternativer Standort, der den aufgeführten Kriterien entspricht und sich gleichzeitig nicht nachteiliger auf die Umweltschutzgüter auswirkt, ist im Stadtgebiet nicht gegeben.

3.3 Flächenbilanzierung

Zur Ermittlung der Flächenbilanzierung wurde die RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT herangezogen. Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits erfolgt gemäß nachfolgender Tabelle 9 eine Erfassung sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen (Bestand), als auch die Nutzungsänderungen der Flächen nach der Planumsetzung (Planung).

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 - Auslegungsexemplar im Vergleich zum Plangebiet des Satzungsexemplars 700 m² kleiner ist.

Die aktuell ermittelten Flächengrößen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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.

Stadt Zerbst/ Anhalt Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen" Begründung Teil II - Umweltbericht - Satzungsexemplar

Tabelle 9: Flächenbilanzierung

Eingriffsbewertung	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte WP
Bestand		34.300		
Intensiv genutzte Ackerfläche	A	30.100	5	150.500
Ruderales mesophiles Grünland mit Gehölzsukzession	GMF	2.500	16	40.000
Sonstiges anthropogenes Gewässer, nährstoffreich	SEY	1.700	15	25.500
Summe Ist-Wert				216.000
Planung		34.300		
Gewerbegebiet, vollversiegelte Flächen (GRZ=0,8)	BD	22.720	0	0
Gewerbegebiet, unbefestigte Fläche, Scherrasen	GSB	5.680	7	39.760
Ruderales mesophiles Grünland mit Gehölzsukzession	GMF	2.300	16	36.800
Sonstiges anthropogenes Gewässer, nährstoffreich	SEY	1.500	15	22.500
Baum-Strauch-Hecke 200m x 10,0m (3-reihig)	HHB	2.100	16	33.600
Summe Plan-Wert				132.660
Eingriffswert (Ist-Wert - Plan-Wert)	· 一			83.340
Das Kompensationsdefizit wird über einen externen Flächenpool ausgeglichen (siehe textliche Ausführungen Umweltbericht)	Flächenpool ausg	eglichen (siehe te	xtliche Ausführungen	Jmweltbericht)
Externe Kompensationsmaßnahme Flächenpool	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte WP
Summe Bestandswert (Ackerfläche)	AI	10.800	5	54.000
Planung Mischbestand Nadel-Laubholz, heimisch (200m x 49m)	XGV	9.800	12	117.600
Planung Waldrand trocken-warmer Standorte (200m x 5m)	WRA	1.000	20	20.000
Summe Planwert				137.600
Summe Kompensationswert Aufforstungsmaßnahme	9		*	83,600
Cocamthomneneationewart (mit illherkompensation ausgedlichen)	ausgedlichen)			260

Der Bestand der Flächennutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NR. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen" der Stadt Zerbst/Anhalt ist im oberen Tabellenabschnitt der Tabelle 9 nachvollziehbar. Die Veränderungen der aktuellen Planung des Bebauungsplanes sind im mittleren Tabellenabschnitt der Tabelle 9 aufgeführt.

Für die zukünftige Nutzungsänderung in ein "Gewerbegebiet" gilt die Festsetzung der GRZ mit 0,8 als Maßgabe der maximal überbaubaren Fläche (BD). Die unbefestigten Flächen des Gewerbegebietes werden als Scherrasenflächen (GSB) hergestellt. Die bestehenden Biotopbereiche entlang der westlichen Plangebietsgrenze bleiben durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen vollständig erhalten. Dazu zählen einerseits die ruderale Grünlandfläche (GMF) und andererseits der Gewässerbereich (SEY). Zuzüglich des zu erhaltenen Biotopbestandes ist als minimale Sichtschutzmaßnahme innerhalb des südlichen Geltungsbereiches eine Heckenpflanzung vorgesehen, die in der Tabelle als Baum-Strauch-Hecke (HHB) aufgeführt ist.

Die Biotopbewertung des Ist- und Planzustandes kann als Summe in den gleichnamigen Zeilen nachvollzogen werden. Die Summe des Ist-Wertes kennzeichnet die Biotopwertigkeit des Istzustandes, die in diesem Fall mit 216.000 Wertpunkten (WP) deutlich über der Summe des Plan-Wertes liegt. Die sich daraus ergebende Differenz kennzeichnet das sogenannte Kompensationsdefizit bzw. den theoretischen Eingriffswert, der durch das Vorhaben, insbesondere durch den Grad der Versieglung (GRZ=0,8) erzielt wird.

Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt trotz der Ausgleichspflanzung einer Baum-Strauch-Hecke 83.340 WP. Infolge der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Gewerbegebietes müssen zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden. Zu diesem Zweck ist auf einer externen Ausgleichsfläche, die Bestandteil eines bestehenden Flächenpools der Stadt Zerbst/ Anhalt ist (Auszug FNP der Stadt Zerbst, siehe nachfolgende Abb. 3), eine Aufforstungsmaßnahme festgesetzt, deren Ausführung im nachfolgenden Kap. 3.4 beschrieben wird und deren Flächenanteil im untersten Tabellenabschnitt aufgeführt ist.

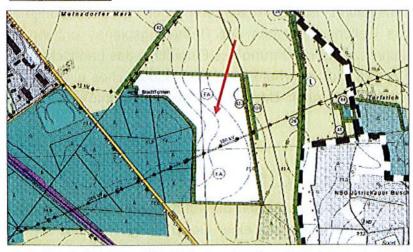
Die Aufforstungsmaßnahme wird auf einer Fläche von 1,08 ha ausgeführt und beinhaltet eine Pflanzung eines Mischbestandes aus Nadel- und Laubholz (XGV) sowie die Pflanzung eines Waldsaumes mit heimischen Gehölzen (WRA). Durch die Aufforstungsmaßnahme kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 260 WP.

Abbildung 3: Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Zerbst/ Anhalt

Dokumentation der Fläche für Ökokonto

Bezeichnung	Flächenpool laut FNP (östlich der B184, Ortseingang aus Richtung Dessau)
Gemarkung	Zerbst
Flur	6
Flurstücks-Nr.	24/4
Größe (m²)	~ 250.000,0
Eigentümer	Stadt Zerbst/Anhalt
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Darstellung im Landschaftsplan	Errichtung von Waldflächen mit strukturreichen Außen- bzw. Innenrändern
Ausgangszustand	Fläche umfasst ca. 24 ha und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt
Entwicklungsziel	Schaffung von linien- und flächenhaften Extensivbiotopen, Verbesserung der Waldrandstruktur

Auszug aus dem FNP:



Hinweis:

Bei Förderung durch das Land gehen die Ökopunkte ebenfalls an das Land. Somit erfolgt keine Anrechnung auf das Konto der Stadt.

Quelle: Stadt Zerbst/Anhalt

Amt 61

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Zerbst/ Anhalt wird im räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

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 gemäß vorheriger Flächenbilanzierung durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Wie bereits im vorhergehenden Text ausgeführt, ist die Ausführung einer Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sinnvoll. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Geltungsbereiches eine 'Private Grünfläche' mit der Pflanzung einer Baum-Strauchhecke nachfolgender Ausführungsdetails festgesetzt.

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 Laubgehölz-

arten 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 opolus

- 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 eine, im FNP DER STADT ZERBST/ANHALT ausgewiesenen Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb der Gemarkung Zerbst, Flur 6, Flurstück 24/4.

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 18.122.2012 (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

<u>Pflanzqualität:</u> 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

<u>Ausführung:</u> 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:0,1ha (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.

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

Festsetzung:

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.

3.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen und Nutzungskonflikte muss die Umsetzung der Festsetzungen entsprechend überwacht bzw. überprüft werden.

Nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen" der Stadt Zerbst/ Anhalt wird gemäß § 4 c Baugb eine Überwachung der Auswirkungen der Planung (sog. "Monitoring") und u.a. der Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen. Dazu werden die eventuell inzwischen nach § 4 Abs. 3 Baugb eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Unabhängig davon werden die zuständigen Fachbehörden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Grundlage der Abfrage ist der Umweltbericht. Die Stellungnahmen werden ausgewertet und falls sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ergeben, werden entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen" der Stadt Zerbst/ Anhalt ergibt auf Grund unzureichender Lagerungsmöglichkeiten der Firma Beiselen GmbH, geschäftsansässig Am Hansehafen 30, 39126 Magdeburg. Die Firma hat auf einem Standort im

westlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet III "Am Feuerberg" eine Lagerfläche gemietet, die vom Eigentümer aufgrund von Eigenbedarf ab 2017 nicht mehr zur Verfügung steht.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird das geplante Vorhaben zur Errichtung und Betreibung eines Getreideumschlages zur Einlagerung und den Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten, überwiegend von Getreide und Hülsenfrüchten, bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden mit den Festsetzungen für ein "Gewerbegebiet" Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a BNATSCHG in Verbindung mit § 1 a BAUGB erfüllen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Neuversieglung bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglicht, was einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt und für die in Folge dessen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgten eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter und eine Gegenüberstellung der Auswirkungen der Nutzungsänderungen vor und nach Durchführung der Planung. Zur Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wurde gemäß dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt eine Flächenbilanzierung durchgeführt.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden im Vorfeld der Planung alternative Standorte überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen

- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zum Schutz des Bodens.
- Verwendung mineralischer, wasserdurchlässiger Schüttgüter bei dem Bau sonstiger Befestigungsflächen anstelle einer Vollversiegelung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den seitlichen Gehölzbestand durch die Festsetzung von Pufferzonen bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird der entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bestehende Biotopbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird für die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB), festge-

setzt, in der eine landschaftliche Eingrünung mittels einer Baum-Strauch-Hecke erfolgen wird.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt kann auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Aus diesem Grund wird eine externe Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BAuGB) festgesetzt, innerhalb derer durch eine Aufforstungsmaßnahme das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes NR. 37 "Gewerbegebiet Heidmathen" der Stadt Zerbst/ Anhalt führt aufgrund der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis der Bewertung der Flächenbilanzierung zu einer positiven Gesamtbilanz für Natur und Landschaft. Das bedeutet, dass die im Umweltbericht ausgeführten möglichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden können.

Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschuss

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.

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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

Andreas Dittmann

Bürgermeister Stadt Zerbst/ Anhalt

Quellen- und Literaturverzeichnis

- ARGE Monitoring PV-Anlagen, c/o Bosch & Partner GmbH: Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV- Freiflächenanlagen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007).
- AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES- BODEN-SCHUTZGESETZ (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)Bastian, O., Schreiber K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.
- BAUGESETZBUCH BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I. S. 1722)
- Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) (Hrsg.): Der spezielle Artenschutz in der Planungspraxis. Laufener Spezialbeiträge 1/09.
- Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet III "Am Feuerberg", erarbeitet durch nieure 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
- Bezzel, E.: Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Band 1 und 2. Aula Verlag, Wiesbaden, 1985.
- Blab, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda Verlag, Bonn-Bad Godesberg, 1993.
- Blume H.-P. [Hsg.]: Handbuch des Bodenschutzes, Bodenökologie und –belastung, vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen. ecomed, Landsberg/Lech, 1992.
- 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.
- 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 (BGBI. I S. 1474)
- Bunzel, A.: Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, Mai 1999.
- Bunzel, A.: Umweltprüfung in der Bauleitplanung Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, April 2005.
- Busse, J.; DIRNBERG, F.; PRÖBSTEL, U.; SCHMIDT, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung Ratgeber für Planer und Verwaltung Verlagesgruppe Hüthige Jehle Rehm GmbH, München, 2005.
- Dierschke H.: Pflanzensoziologie, Grundlagen und Methoden, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1994.
- Ellenberg H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1996.
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) vom 24.07.2002 (GemMBI. S. 511).
- FACHKOMMISSSION STÄDTEBAU Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau) (EAG Bau Mustererlass); beschlossen am 01.07.2004
- Flade, M.: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlandes. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW Verlag, Eching, 1994.
- Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH GFN: Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen. Endbericht. Bundesamt für Naturschutz (BfN), Leipzig, 2007.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94) in derzeit geltender Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502) in derzeit geltender Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830) in derzeit geltender Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in derzeit geltender Fassung.
- Hilbig, W.: Klotz, S.; Schubert, R.: Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1995.
- Jedicke, E.: Boden, Entstehung, Ökologie, Schutz, Ravensburg, Maier, 1989.
- Jedicke; E.: Biotopverbund, Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1990.

- Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1991.
- Köppel, J. u.a.: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft? Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1998
- Louis, H.W.: Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG Natur und Recht Heft 3 / 20 Seite 113ff. Berlin, 1998.
- Louis, H.W.: Die Auswirkungen der Vogelschutz- und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie auf die Bauleitplanung und auf Bauvorhaben, Vortrag im 395. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin "Naturschutz und baurecht Umsetzung und Vollzug naturschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung" vom 08. bis 10.09.1999 in Berlin.
- Mitschang, S.: Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung Rechtsgrundlagen, Planungserfordernisse, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten, 2. Auflage Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1996.
- 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.
- Müller, G. et al.: Bodenkunde 3. Auflage VEB Deutscher Landwirtschaftsverlag Berlin, Berlin, 1989.
- Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG) vom 13. November 1997 (GVBI. LSA S. 958) in derzeit geltender Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBI. LSA Nr. 27/2010) in derzeit geltender Fassung.
- Pott, R.: Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1992.
- RAUMORDNUNGSGESETZ ROG vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBI. I S. 1474)Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABI. L 206, S. 7).
- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) (ABI. L 103, S. 1).
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, wieder in Kraft gesetzt und geändert durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)
- Rothmaler, W. et al. (2002) Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen Kritischer Band, Bd. 4, 9. Auflage, Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg Berlin.
- Scheffer, F.; Schachtschabel P. et al.: Lehrbuch der Bodenkunde 13. Auflage. Enke, Stuttgart, 1992.
- Schink: Auswirkungen der Fauna Flora Habitat Richtlinie (EG) auf die Bauleitplanung, in GewArch 1998, S. 41.
- Schuboth, J., Frank, Dieter: Kartieranleitung der Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2010.
- Schwier, V.: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutzgegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036) in derzeit geltender Fassung.
- Usher, M.B.; Erz, W. (Hsg.): Erfassen und Bewerten im Naturschutz Quelle & Meyer, Heidelberg, Wiesbaden, 1994.
- Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBI. LSA S. 716) in derzeit geltender Fassung.
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBI. I S. 258, ber. S. 896) in derzeit geltender Fassung.
- Wagner; Mitschang: Novelle des BauGB 1998: Neue Aufgaben für die Bauleitplanung und die Landschaftsplanung, in: DVBI. 1997, S. 1137.
- WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) VOM 16.03.2011 (GVBI. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBI. LSA S. 116)