

## Stadt Zerbst/ Anhalt

### Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“

---

#### Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

---

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ der Stadt Zerbst/ Anhalt wurde am 29.03.2017 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt beschlossen, der Satzungsbeschluss ~~ist für die~~ Stadtratssitzung am <sup>22.11.2017</sup> ~~22.11.2017~~ <sup>beschlossen</sup> vorgesehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB). *Wurde in der geöff. Pl. 23.11.17*

Nach § 10 Abs. 4 BauGB besteht die Verpflichtung, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das konkrete Bauvorhaben der Beiselen GmbH planerisch vorbereitet. Angrenzend an das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ ist vorgesehen, eine Getreideerfassungsanlage zu errichten und zu betreiben. Der derzeitige Standort im Gewerbegebiet ist gemietet und der Eigentümer benötigt die Halle ab 2017 für den Eigenbedarf.

Im Parallelverfahren zu dieser Aufstellung erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt.

## 1. Umweltbelange

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ der Stadt Zerst/ Anhalt umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima/ Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten befindet sich ein zweigeteiltes Gewässer mit vorgelagertem Grünlandbereich. Das Grünland ist ruderalisiert und weist vereinzelt Gehölzsukzessionen auf. Dieser Bereich und das angrenzende Gewässer sind Lebensraum für geschützte Arten, wie Eisvogel und Biber.

Mit der Bebauungsplanung werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, die in ihrer Art ermittelt und deren Erheblichkeit abgeschätzt werden. Es werden Maßnahmevorschläge zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet, die in konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt werden.

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.
- 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) festgesetzt, 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. Durch diese Aufforstungsmaßnahme wird das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Es wird eingeschätzt, dass die Bebauungsplanung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft, Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern haben wird, wenn die abgeleiteten Maßnahmevorschläge zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen umgesetzt werden.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.06.2016 bis einschließlich 17.06.2016 gingen zwei Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese bezogen sich auf voraussichtliche Belastungen der benachbarten Wohngebiete durch den geplanten Getreideumschlagplatz sowie um geplante Maßnahmen zur Bekämpfung von Schadnagern. Diesbezüglich erfolgte von der zuständigen Fachbehörde (Untere Immissionsschutzbehörde) eine Beurteilung der Immissionssituation dahingehend, dass keine Einwände gegen die vorliegende Planung vorgebracht wurden. Die Abwägung von Seiten der Stadt Zerbst/ Anhalt folgte daher der Beurteilung der Fachbehörde.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

## **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich (mit Schreiben vom 04.05.2016) um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ der Stadt Zerbst/ Anhalt gebeten. Es wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), darunter 7 Nachbargemeinden, beteiligt.

Es wurden sowohl fachliche Hinweise als auch Auskünfte über vorhandene und beabsichtigte Planungen gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Heidmathen“ wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/ Anhalt am 23.11.2016 ein Abwägungsbeschluss gefasst. Die relevanten Hinweise und Aussagen wurden in die Planzeichnung und der Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Lediglich von Seiten des ALFF Anhalt wurde der Planung aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt, da sowohl mit der Planung des Gewerbegebiets als auch mit der externen Ausgleichsmaßnahme landwirtschaftlich genutzter Boden in Anspruch genommen wird. Dieser Belang wurde grundlegend und umfangreich mit dem Ergebnis geprüft, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche im konkreten Fall unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange gerechtfertigt ist.

Die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.11.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es haben 19 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben, 20 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und am 29.03.2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden, sonstigen TöB und Nachbargemeinden mitgeteilt.

Es gingen im Wesentlichen Hinweise ein, die bereits in der Planung berücksichtigt waren bzw. nicht im Rahmen der vorliegenden Planung abwägungsrelevant sind. Die relevanten Hinweise und Aussagen wurden in die Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Von Seiten des ALFF Anhalt erfolgte wiederum eine negative Stellungnahme. Im Wesentlichen wurden die Inhalte der Stellungnahme zum Vorentwurf erneut vorgetragen. Auf Grund der Tatsache, dass keine neuen Belange vorgebracht wurden und bereits eine umfassende Prüfung durch die Stadt Zerbst/ Anhalt erfolgt ist, wurde an der getroffenen Abwägung festgehalten. Die für die erfolgte Abwägung relevanten Gründe wurden noch umfassender dargelegt und erläutert.

#### **4. Planungsalternativen**

Die vorliegende Bebauungsplanung resultiert aus dem konkreten Ansiedlungsbedarf der Firma Beiselen GmbH, zur Errichtung eines Getreideumschlagplatzes im Stadtgebiet von Zerbst/ Anhalt. Im Vorfeld der Planung erfolgte gemeinsam mit dem Gewerbebetrieb und der Stadt eine Überprüfung alternativer Gewerbebestandorte. Es wurden alle im Stadtgebiet von Zerbst/ Anhalt vorhandenen Gewerbegebiete betrachtet, einschließlich der freien Kapazitäten des in Rede stehenden Gewerbegebietes „Am Feuerberg“.

Die nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien führten zur letztendlichen Auswahl dieses Standortes:

- 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 Gewerbebestandort,
- 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 vorliegende Plangebietsfläche erfüllt die 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.

Köthen (Anhalt), den 06.04.2017.

Heinrich Perk

Dipl.-Ing. Raumplanung

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG  
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau  
Dorferneuerung · Landschaftsplanung