

**Stadt Zerbst/Anhalt
Entwicklungssatzung Nr. 1
„Weizenberge – 2. Abschnitt“
an der Marcellstraße**

Umweltbericht

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anh.



Januar 2010

1. EINLEITUNG.....	3
1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	3
1.2 VORGABEN / UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHPLANUNGEN, FACHGESETZEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE ENTWICKLUNGSSATZUNG	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	5
2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	5
2.2 PROGNOSE.....	11
3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	12
3.1 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGSMABNAHMEN	12
3.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
3.4 KOMPENSATIONSMABNAHMEN	13
4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	15
5. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16

Tabelle 1: Biotoptypen im Geltungsbereich und Bewertung	7
Tabelle 2: Konfliktpotential der Schutzgüter.....	10
Tabelle 3: Eingriffsbedingte Wertminderung von Biotopen.....	12
Tabelle 4: Bewertung der Kompensation am Eingriffsort.....	13
Tabelle 6: Kostenschätzung Strauch-Baum-Hecke vorwiegend heimischer Arten ..	15

Abbildung 1: Schutzgebiete im Untersuchungsraum	7
Abbildung 2: Pflanzschema Strauch-Baum-Hecke	14

1. Einleitung

Der Umweltbericht wurde ursprünglich für den einfachen B-Plan Nr. 8b „Weizenberge – 2. Abschnitt“ erarbeitet. Die Planung wird nicht mehr als B-Plan sondern als Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB weitergeführt. Da bei der Aufstellung der Entwicklungssatzung Flächen berührt werden, die sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich befinden, kommt auch hier die Kompensationsregelung zum Tragen. Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wird deshalb am vorhandenen Umweltbericht festgehalten. Inhaltlich bleibt die Planung unverändert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Entwicklungssatzung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Zerbst/Anhalt.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Marcellstraße (K 1259)
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch Wohnbebauung,
- im Osten durch Wohnbebauung.

Die Marcellstraße als Kreisstraße (K 1259) verbindet die Bundesstraße B 184 im Westen mit dem Ortsteil Bone im Osten.

Die Straße ist zwischen B 184 und Ortsausgang (Gesamtlänge rund 700 m) auf 400 m beidseitig mit Wohnhäusern bebaut. Bis zum Ortsausgang ist die südliche Straßenseite lückig mit Einfamilienhäusern bebaut. Für einen Teilbereich dieses Straßenabschnittes mit lückiger Bebauung soll eine Entwicklungssatzung aufgestellt werden.

Art und Umfang des Vorhabens und der Festsetzungen

Die Erschließung erfolgt über die Marcellstraße (K 1259). Das Plangebiet soll, wie bereits lückig vorhanden, mit Wohnhäusern (Einzelhäuser) bebaut werden.

Bedarf an Grund und Boden

Die Obergrenze der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit 0,4 festgelegt. Demnach sind maximal 40% der überbaubaren Grundstücksflächen bebaubar.

360 m² sind derzeit bereits durch Wohn- und Nebengebäude versiegelt.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen (Flächen für Natur- und Landschaft / Leitungs- und Fahrrechte) sind sowie Straßen.

Das Bauland weist eine Größe von 12.102 m² auf, demnach können insgesamt (einschließlich vorhandener Bebauung) – unter Heranziehung der v.g. Obergrenze der Grundflächenzahl 4.841 m² Bauland versiegelt werden.

1.2 Vorgaben / Umweltschutzziele aus Fachplanungen, Fachgesetzen und ihre Bedeutung für die Entwicklungssatzung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist als zentraler Ort mit der Funktion eines Mittelzentrums, die Bundesstraße B 184 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung ausgewiesen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP) Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Gemäß REP ist Zerbst zentralörtlich als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind dem REP keine Vorgaben zu entnehmen.

Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt

Im FNP ist für das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Grünfläche ausgewiesen.

Landschaftsplan (LP) der Stadt Zerbst/Anhalt

Dem LP entnommene Vorgaben sind in die einzelnen Kapitel übernommen.

FFH-Gebiet „Obere Nutheläufe“ DE 3939-301 FFH 0059LSA

Die Boner Nuthe rund 400 m nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Obere Nutheläufe“.

Das Schutzgebiet mit einer Größe von 853 ha wird durch eine naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausstattung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Auwälder) charakterisiert. Dieser vielgestaltige Wiesen-Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern bietet zahlreichen gefährdeten Arten Lebensraum.

Meliorative Maßnahmen wie Drainagen/Flächentrockenlegung und Veränderungen der Gewässerläufe durch Umverlegung/Begradigungen sowie Veränderungen der Struktur der Fließgewässer bspw. durch Sohlvertiefung und die daraus resultierende Änderungen des hydrologischen Regimes stellen gemäß Standarddatenbogen die anteilig größten Flächenbelastungen dar.

Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschließlich aller charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie.

Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt NUP007LSA

Das 2005 zum Naturpark erklärte Großschutzgebiet umfasst eine Fläche von 82.425 ha zwischen Elbaue und dem benachbarten Brandenburger Naturpark Hoher Fläming.

Als Entwicklungsziel nennt der Naturpark unter anderem den Erhalt und die Nutzung der Natur- und Kulturlandschaft Fläming, die Erschließung von Bereichen für die naturverträgliche Erholung und den Fremdenverkehr, die nachhaltige Bewirtschaftung in Land- und Forstwirtschaft sowie die Schaffung von Grundlagen für die ressourcenschonende Regionalentwicklung.

Die Marcellstraße bildet die Grenze, demnach befindet sich das Plangebiet außerhalb der Naturparkgrenzen.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“ LSG0077AZE

Das LSG wurde am 07.12.2001 rechtskräftig. Das Schutzgebiet dient dem Erhalt des landschaftlichen Charakters aus

- Bachtälchen mit z.T. naturnahen Fließgewässern und deren Auen, Ufergehölzen und Feldgehölzen,
- Grünländern,
- Kleingewässern, Quellbereichen, besonders schutzwürdigen Ökosystemen,
- Niederungswäldern.

Schutzzweck ist der Erhalt und die Gebietsentwicklung, Erhalt und Verbesserung der Ruhe und Erholungseignung, Pufferzone für Naturschutzgebiete und Naturdenkmale, Anlage von Gehölzen zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die Grenze des Schutzgebietes bildet der rund 700 m östlich des Plangebietes befindliche Hakengraben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der Umweltzustand im derzeitigen Bestand - auf das jeweilige Schutzgut bezogen - dargestellt.

Der Untersuchungsraum für die ökologische Bestandsaufnahme bezieht sich auf das Vorhabensgebiet sowie ein allseitiges Umfeld von rund 500 m.

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Der östliche Ortsrand der Stadt Zerbst/Anhalt ist mit Wohnsiedlungen (Fohlenweide, Weizenberg, Marcellstraße) aus Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Somit ist die Ortsrandlage eine beliebte/begehrte Wohngegend, was auch der Tatbestand beweist, dass das Anfang der 1990er Jahre ausgewiesene Baugebiet zwischen Marcellstraße und Weizenberge fast vollständig bebaut ist.

Südlich der Marcellstraße, entlang der Weizenberge befinden sich die Kleingartenanlagen „Blume“ und „Wasserturm“.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die gehölzbestandene bzw. grünlandwirtschaftlich genutzte Niederung der Boner Nuthe (FFH-Gebiet). Die Niederung weist aufgrund der Strukturvielfalt Potential für die Freizeitnutzung auf.

Die Ortsrandlage wird für die Feierabend- und Wochenenderholung zu Spaziergängen und Radfahrten genutzt.

Der Landschaftsplan weist dem geplanten Baugebiet eine sehr geringe Naturerlebnis- und Erholungsfunktion¹ zu. Den angrenzenden Ackerflächen bzw. bebauten Gebieten wird eine geringer, der Niederung der Nuthe und zufließenden Gräben werden hohe bis sehr hohe Funktionswerte zugeordnet.

Geruchsimmissionen sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

¹ Landschaftsplan Stadt Zerbst/Anhalt 08/07: Die Naturerlebnis- und Erholungsfunktion beschreibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Die Marcellstraße – K 1259 – führt in den rund 2 km entfernten Ortsteil Bone. Die rund 200 m südlich der Marcellstraße befindliche Straße „Weizenberge“ – K 1260 – führt in den rund 2 km entfernten Ortsteil Luso. Die Sammel- bzw. Ortsverbindungsstraßen sind nicht mit starkem Durchgangsverkehr belegt, da sie keine überregionalen Verbindungen darstellen.

Die von Süd nach Nordwest durch die Stadt verlaufende Bundesstraße B 184 (Roßlauer Straße) ist rund 600 m westlich vom geplanten Wohngebiet entfernt. Die Straße als überregionale Hauptverbindung (Magdeburg-Dessau) ist stark frequentiert. Der Abstand von rund 600 m sowie die vorhandenen Wohnbebauungen zwischen B 184 und geplantem Wohngebiet wirken lärmindernd, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch den Verkehrslärm der B 184 nicht zu erwarten sind.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt verursachen die durch die Stadt verlaufenden Straßen auf im gesamten Stadtgebiet Verlärmbänder mit einem Mittelschallpegel von > 45 dB(A) auf.

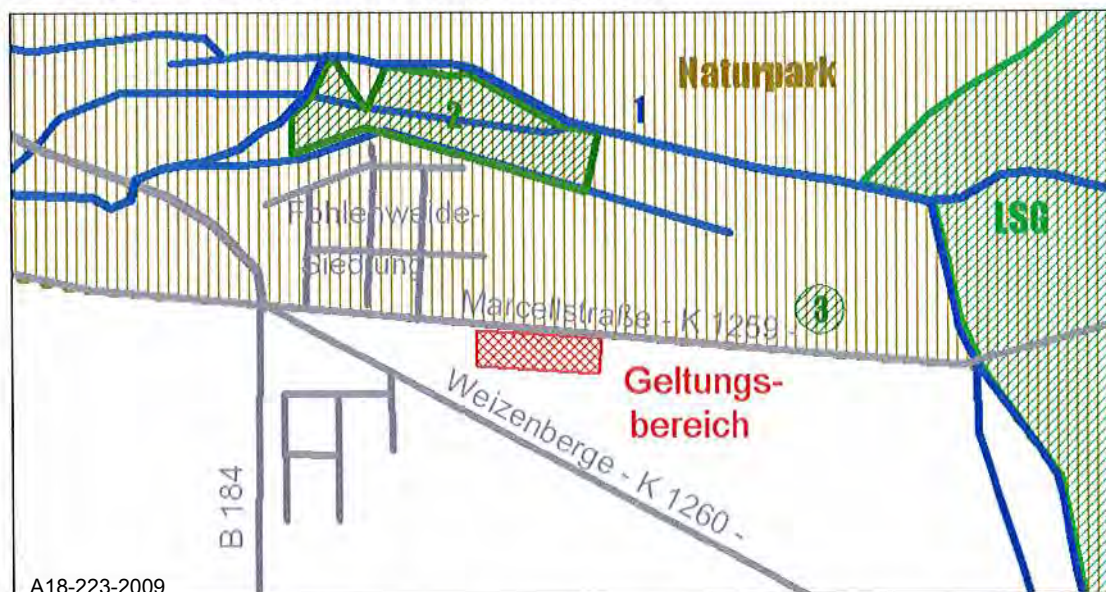
Der Landschaftsplan (Stand: August 2007, Tabelle 49) beinhaltet Ergebnisse von Verkehrszählungen (Stand Juni 2000). Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen beträgt demnach 12.387 Kfz bei einem Anteil des Schwerlastverkehrs von 21,1 % tags und 31,6 % nachts. Die Marcellstraße dagegen weist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 3.273 Kfz/24 h bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 7,9 % (tags und nachts) auf, was einem Lärmpegel von 64 dB(A) in 25 m Entfernung von der Straße entspricht (Landschaftsrahmenplan Stadt Zerbst/Anhalt, Tabelle 51).

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Innerhalb eines Betrachtungsraums mit einem Umkreis von 500 m um den Vorhabensstandort befinden sich folgende Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop:

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1. Boner Nuthe, Bestandteil des FFH-Gebietes DE 3939-301/FFH0059LSA „Obere Nuthe-Läufe“, ca. 400 m nördlich</p> <p>2. Kohldistelwiesen an Boner Nuthe und Aalgraben, Biotop, ca. 300 m nördlich</p> | } | <p>Im Biotopverbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt als Bestandteil der geplanten geschützten Landschaftsbestandteile Boner Nuthe und Alter Teich Zerbst zur Erhaltung des weitgehend naturnahen Bachlaufes mit angrenzenden Feuchtwiesen als Lebensraum für gefährdete Tier und Pflanzenarten enthalten.</p> |
| <p>3. Binsenloch an der Fohlenweide, ca. 100 m nördlich (verlandeter Tümpel in Rasenschmielenwiese, reich an Binsen- und Weidenröschenarten)</p> | } | <p>Im Biotopverbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt als Bestandteil der langfristig für die Biotopentwicklung zu sichernden Fläche der Niederung des Haken- und Teichgrabens sowie des Mühlsdorfer Baches zur Erhaltung und Entwicklung naturnaher Bachläufe als Verbindungselemente und wichtige Lebensräume enthalten.</p> |

Abbildung 1: Schutzgebiete im Untersuchungsraum



Die geschützten Biotope bieten gefährdeten Pflanzenarten einen Lebensraum (Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan). In der Boner Nuthe wurden die Fischarten Bachneunauge, Schlammpeitzker, Bachforelle und Schmerle nachgewiesen. Zudem stellt sie ein Biber-Habitat dar.

Tabelle 1: Biototypen im Geltungsbereich und Bewertung

Code	Beschreibung	Biotopwert / Wertigkeit*
BW	Bebauung	0
AKB / AKC	Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten	6 / gering
AI	Intensivacker (bzw. Gartenbau)	5 / gering
AB	Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung (Brache / Stilllegung)	10 / mittel
VWA	Weg unbefestigt	6 / gering
HRC	Baumreihe	10 / mittel

* Biotopwert gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt /
hohe Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 20-30
mittlere Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 10 bis 19
geringe Wertigkeit entspricht Biotopwerten von 1 bis 9

Der Geltungsbereich wird durch vorhandene Wohnbebauung entlang der Marcellstraße am Ortsausgang sowie vom Wohngebiet `Zum Wasserturm` begrenzt. Die unbebauten Freiflächen zwischen den bebauten Grundstücken sind zwischen 40 und 140 m breit. Sie werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich an den Geltungsbereich grenzen Ackerflächen und Kleingärten.

Bewertung

Der Geltungsbereich beinhaltet aufgrund der Lage an Verkehrs- und Wohnbauflächen und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein anthropogen überprägtes Areal ohne besonders wertvolle Biotopstrukturen. Das im Geländenniveau

tiefer liegende und zum Großteil mit Weiden bestockte Grundstück soll als Fläche für Natur und Landschaft unbebaut bleiben (kein Bauland).

Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die Schutzgebiete der Niederung bleiben von der Planung unberührt.

Die Versiegelung/Überbauung von Biotopstrukturen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu kompensieren ist.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt rund 68 m ü. HN.

Für den gegenüberliegenden Bereich der Marcellstraße (ehemals Sportplatz) wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Demnach steht unter der Mutterbodenschicht Schmelzwassersand mit Mächtigkeiten von über 10 m an.

Der Landschaftsplan weist Sand bis Salmtieflehm als Bodenart und Braunerde als Bodentyp für den Geltungsbereich aus. Die nördlich gelegenen Gewässerniederungen weisen Humusgley und Erdniedermoorböden auf.

Mehr als 1.100 m² sind bereits mit Wohn- und Nebengebäuden versiegelt.

Bewertung

Der tiefgründig sandgeprägte Geltungsbereich weist einen geringes bis sehr geringes biotisches Ertragspotenzial² auf. Die organischen Böden der grundwassernahen Standorte der Niederungen mit sehr hohem biotischem Ertragspotential werden nicht beeinflusst.

Die mit der Planungsrealisierung verbundene Versiegelung/Überbauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu kompensieren ist.

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für die bereits versiegelten Flächen nicht mehr erforderlich, da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist.

Die beplante Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erfasst.

Schutzgut Grundwasser

Entsprechend dem Baugrundgutachten für den Bereich des gegenüberliegenden ehemaligen Sportplatzes befindet sich der geplante Standort am südlichen Rand des Niederungsgebietes der Nuthe mit geringem Grundwasserflurabstand (mittlerer Grundwasserstand: ca. 2 m unter Gelände). Der Grundwasserspiegel wird direkt von der Wasserführung der umliegenden Vorfluter beeinflusst. Grundwasserfließrichtung ist nach Norden zur Nuthe.

Bewertung

Gemäß Landschaftsplan ist im Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Grundwasserschutzfunktion ausgeprägt.

Der Grundwasserhaushalt wird durch die geplante Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

² „Leistungsvermögen des Landschaftshaushaltes, ertragsmäßig verwertbare Biomasse zu erzeugen und die ständige Wiederholbarkeit dieses Vorganges zu gewährleisten“ – Landschaftsplan Zerbst

Schutzgut Oberflächenwasser

Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen von Ost nach West folgende Fließgewässer:

- Biergraben, rund 250 m
- Aalgraben, rund 400 m
- Boner Nuthe, rund 400 m.

Aalgraben und Biergraben münden in die Boner Nuthe. Diese ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Obere Nutheläufe“.

Bewertung

In die Läufe der Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen.

Zum FFH-Gebiet „Obere Nutheläufe“ wird ein Abstand von rund 400 m eingehalten. Das Schutzgebiet bzw. das Entwicklungsziel wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Zerbst/Anhalt liegt im Klimagebiet „Ostdeutsches Binnenlandklima“. Das Jahresmittel der Lufttemperatur der Station Zerbst liegt bei 8,7 °C. Die Jahresniederschlagssumme in Zerbst beträgt 536 mm/a. Dominierende Windrichtungen sind Nordwest, West und Südwest.

Die Nutheniederung stellt eine wichtige Frisch- und Kaltluftbahn dar, die im Landschaftsplan als besonders schutzwürdiges klimatisch wirksames Element gekennzeichnet ist.

Bewertung

Die Bodenversiegelung des geplanten Wohngebietes wirkt sich in geringem Maß auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Die Frischluftbahn wird nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Das Vorhabensgebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet Zerbst/Anhalt, östliche Ortsrandlage in Richtung Bone, anthropogen stark vorgeprägt. Der Standort ist teilweise bebaut und schließt nach Westen und Nordwesten an vorhandene Bebauung an. An das Plangebiet schließen Ackerflächen an.

Die nach Norden anschließende Niederung der Boner Nuthe mit Wiesen, Bachläufen und Gehölzen ist strukturreich und bietet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die Niederung wird zur Feierabend- und Freizeiterholung für Spaziergänge genutzt.

Bewertung

Aufgrund der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung am Ortsrand in Richtung Bone wird das Landschaftsbild durch die Errichtung des Wohngebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Die derzeit vorhandene lockere Wohnbebauung wird als geschlossene Reihe entlang des Straßenzuges vervollständigt.

Das Landschaftsbild der Nutheniederung wird nicht nachhaltig beeinträchtigt. In landschaftsbildprägende Bestandteile wie Wiesenflächen oder Ufergehölze wird nicht eingegriffen.

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Nähe des geplanten Baugebiets befinden sich archäologische Denkmale unbekannter flächiger Ausdehnung (nördlich der Marcellstraße).

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt hinzuweisen.
Das Schutzgut wird durch die Einhaltung der Meldepflicht bzw. der Auflagen der Denkmalschutzbehörde nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Bodenfunktion sowie von Teillebensräumen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Tabelle 2: Konfliktpotential der Schutzgüter

Konflikt-Nr.	Beschreibung	Wirkung
Boden		
K 1	Verlust bzw. Einschränkung der Bodenfunktion durch Versiegelung	nachhaltig / ausgleichbar
K 2	Inanspruchnahme von Boden / Bodenverdichtung während der Bauphase	reversibel
K 3	Möglichkeit des Eintrags fahrzeugspezifischer Schadstoffe in den Boden	Havariefall während der Bauphase
Wasser / Grundwasser		
K 4	Möglichkeit des Eintrags fahrzeugspezifischer Schadstoffe in das Grundwasser	Havariefall während der Bauphase
Klima/Luft		
K 5	Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgas- und Staubbelastungen / Beeinträchtigungen des Kleinklimas	nicht erheblich
Mensch		
K 6	Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgas- und Staubbelastungen / Beeinträchtigungen des Kleinklimas	nicht erheblich
K 7	Beeinträchtigung durch Geräusche/Staub während der Bauphase	nicht nachhaltig
Arten- und Lebensgemeinschaften		
K 8	Überbauung von Biotoptypen	nachhaltig / ausgleichbar
K 9	Inanspruchnahme von Biotoptypen während der Bauphase	reversibel
K 10	Beeinträchtigung der Fauna (Lärm, visuelle Störung) während der Bauphase	nicht nachhaltig

Fortsetzung Tab. 2

Landschaft / Erholung		
K 11	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	nicht erheblich
K 12	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	nicht erheblich / durch Gartennutzung Minderung

2.2 Prognose

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Festsetzungen der Entwicklungssatzung sind die in Tabelle 2 verbundenen Konflikte verbunden.

Die Lücken in der vorhandenen Bebauung sind für eine Wohnbaunutzung geeignet. Die derzeitig unterschiedlichen Nutzungen bzw. `Nicht-Nutzungen` der unbebauten Flächen lassen den Ortsausgang ungeordnet wirken. Mit der Vervollständigung der bisher lockeren Wohnbebauung entlang des Straßenzuges wird ein einheitliches, abgerundetes Bild am Ortsausgang entstehen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das `ungeordnete` Landschaftsbild mit vorhandener lückiger Wohnbebauung bleibt erhalten. Die unbebauten Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt bzw. nicht genutzt und ruderalisieren zunehmend.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen

Das Baugebiet ist aufgrund der vorhandenen lückigen Bebauung vorgeprägt. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Mit der Nutzung der Marcellstraße als Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet kann eine zusätzliche Versiegelung für eine Erschließungsstraße entfallen. Durch die Bebauung des Plangebiets mit Einzelhäusern entsprechend dem vorhandenen Baubestand wird das optische Beziehungsgefüge des Landschaftsbildes berücksichtigt und eine `Beunruhigung` vermieden. Die geplante Bebauung fügt sich in den lückigen Bestand ein und der Straßenzug wirkt optisch geschlossen.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung der Biotoptypen sowie die Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen erfolgt anhand der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004, geändert am 24.11.2006. In den nachfolgenden Tabellen sind die Flächen innerhalb des Vorhabensgebietes vor und nach dem Eingriff bzw. nach erfolgter Kompensation gegenübergestellt.

Tabelle 3: Eingriffsbedingte Wertminderung von Biotopen

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
1	2	3	3	4	5	6	7
BW Wohnbebauung	0	360,0	0,0	BW Wohnbebauung	0	4.841	0,0
AKC Ziergarten	6	1.945,0	11.670,0	AKC Ziergarten	6	7.261	43.566,0
VWA Weg unbefestigt	6	308,0	1.848,0	VWA Weg unbefestigt	6	308,0	1.848,0
AI Acker intensiv genutzt	5	5.420,0	27.100,0				
AB Acker ohne lw. Erzeugung	10	2.675,0	26.750,0				
AKE Kleingartenanlage	6	1.702,0	10.212,0				
		12.410,0	77.580,0			12.410	45.414,0
WERTMINDERUNG							-32.166,0

Mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes und der Änderung der Flächennutzung in Wohnbebauung mit Garten ist eine Wertminderung von 32.166 Biotopwertpunkten verbunden. Dieser Eingriff ist zu kompensieren.

3.4 Kompensationsmaßnahmen

40 % des Baulandes können bebaut/versiegelt werden. Der restliche Teil des Baugrundstückes ist als Garten (Ziergarten etc.) anzulegen und zu pflegen.

Ziel ist die Kompensation am Eingriffsort. Diesbezüglich sind im rückwärtigen Bereich der geplanten Baugrundstücke 13 m breit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Tabelle 4: Bewertung der Kompensation am Eingriffsort

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
1	2	3	3	4	5	6	7
VWA Weg unbefestigt	6	102,0	612,0	VWA Weg unbefestigt	6	102,0	612,0
AKC Ziergarten	6	185,0	1.110,0	HHB Strauch-Baumhecke	16	3.561,0	56.976,0
AI Acker intensiv genutzt	5	1.865,0	9.325,0				
AB Acker ohne lw. Erzeugung	10	930,0	9.300,0				
AKE Kleingartenanlage	6	581,0	3.486,0				
			3.663,0	23.833,0			
					3.663		57.588,0
WERTSTEIGERUNG							33.755,0

Der rückwärtige Bereich der Baugrundstücke – auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – ist auf eine Tiefe von 13 m zur Strauch-Baum-Hecken zu entwickeln und zu erhalten.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen ausschließlich der Eingriffskompensation. Eine anderweitige Nutzung ist unzulässig!

Mit der Pflanzung von Hecken wird der Eingriff kompensiert. Die Biotopwertsteigerung von 33.755 Wertpunkten steht dem Eingriff von 32.166 Wertpunkten gegenüber.

HHB – Strauch-Baum-Hecke überwiegend heimischer Arten

Die freiwachsende Strauch-Baumhecke ist als vierreihige Hecke aus überwiegend heimischen Sträuchern und Heistern oder Hochstämmen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

- Reihenabstand 2 m
- Pflanzabstand Strauch 2 m
- Heisterpflanzung in Mittelreihen
- Pflanzabstand Heister untereinander 8 bis 10 m
- Saum zur Landschaft 4 m / Saum zum Grundstück 3 m
- Der Saumbereich ist mit Landschaftsrasen anzusäen und 2 x jährlich zu mähen.
- Verhältnis heimische Gehölze / nicht heimische Ziergehölze: 4 zu 1
- Heimische Obstgehölze sind zulässig.

Artenauswahl heimischer Gehölze (Gesamtanteil 80 %)

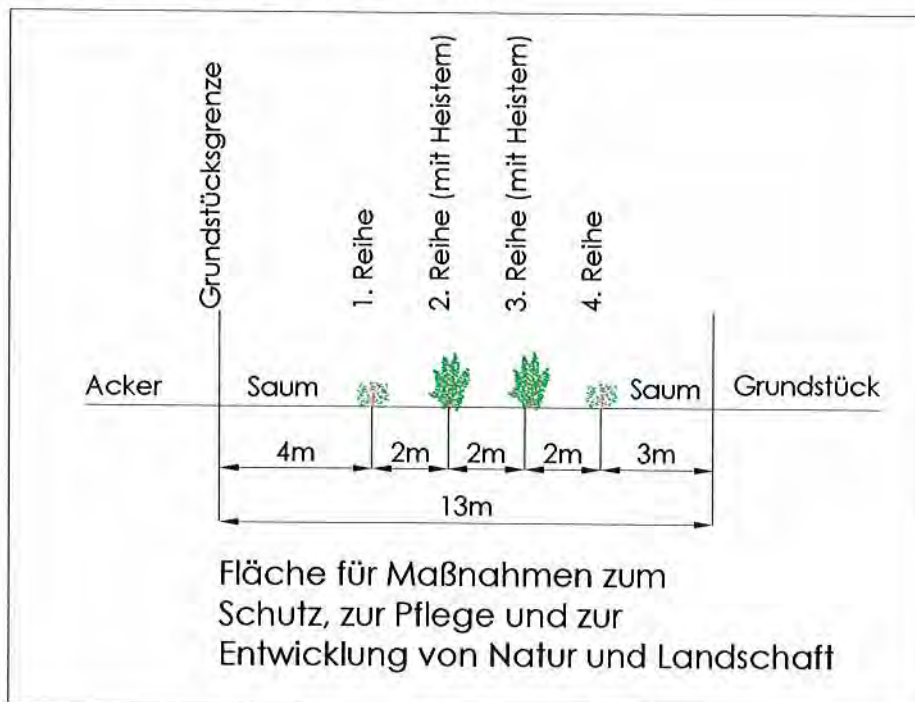
Strauch

Corylus avellana – Hasel
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Euonymus europaeus – Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Pyrus communis – Wildbirne
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsröse
Rosa arvensis – Feldrose

Heister

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanioides – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Obstgehölze (bspw. Apfel, Birne, Kirsche)

Abbildung 2: Pflanzschema Strauch-Baum-Hecke



**Tabelle 5: Kostenschätzung Strauch-Baum-Hecke vorwiegend heimischer Arten
(Beispielrechnung: Grundstücksbreite 22 m)** *12 x 22 m*

Leistung	Menge	EP	GP
Fläche vorbereiten	286 m ²	0,4	114,4
Ansaat Landschaftsrasen (Saum)	154 m ²	1,0	154,0
Pflanzen liefern (40 Gehölze, da- von mind. 32 Stk. heimisch)			
Strauch;	35 Stück	3,0	105,0
Heister	5 Stück	11,0	55,0
Strauch pflanzen	35 Stück	1,8	63,0
Heister pflanzen	5 Stück	4,0	20,0
Baumpfahl / Bindung	5 Stück	6,5	32,5
(Fläche mulchen)	(132 m ²)	(3,0)	(396,0)
Anwuchspflege 3 Jahre regelm. Wässern, Schnitt kran- ker/abgestorbener Pflanzenteile; Unkraut entfernen, Saum mähen (2 x jährlich)	12 m ³	32,0	384,0
Kosten netto			927,9
Kosten brutto			1.104,2

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gegenüberliegend, auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes sowie der derzeitigen Lagerflächen des städtischen Bauhofes plant die Stadt Zerbst/Anhalt langfristig die Ausweisung eines Wohngebietes. Die Flächen befinden sich in Stadteigentum.

Die Stadt Zerbst/Anhalt plant im Stadtgebiet – in der Jüdenstraße – sowie entlang der Marcellstraße - gegenüberliegend, auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes sowie der derzeitigen Lagerflächen des städtischen Bauhofes – eine Ausweisung von Baugebieten. Für letztere muss jedoch vor einer möglichen Bebauung die Verwaltung um die ehemalige Spielfläche des Sportplatzes abgetragen und eingeschränkt verwertet werden, da aufgrund von Bodenuntersuchungen Zuordnungswerte bestimmter Schadstoffgehalte überschritten wurden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind derzeit nicht bekannt.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zerbst/Anhalt plant an der Marcellstraße die Ausweisung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Gebiet wird von Wohnbebauung begrenzt und ist bereits lückig mit Wohngebäuden bebaut. Freiflächen werden acker- oder gartenbaulich genutzt bzw. nicht bewirtschaftet. Angrenzend befinden sich Kleingärten sowie Ackerflächen.

Das Allgemeine Wohngebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beinhaltet aufgrund der angrenzenden Lage an Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen ein durch den Menschen überprägtes Areal ohne besonders wertvolle Biotopstrukturen. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Schutzgebiete bleiben von der Planung unberührt.

Die Versiegelung/Überbauung von Biotopstrukturen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu kompensieren ist.

Die Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches durch Anpflanzungen vierreihiger Hecken auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu realisieren. Durch die Anpflanzungen werden Biotopstrukturen geschaffen und die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes erhöht und somit der Eingriff kompensiert.