

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
NR. 01/2009
DER STADT ZERBST/ANHALT**

**„ALLFEIN FEINKOST GmbH und Co. KG,
Standort Zerbst/Anhalt
- 1. ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG -“**

Satzung

BEGRÜNDUNG

Vorhabenträger:



Die Chicken-Macher.



**Allfein Feinkost
GmbH & Co. KG**
Betriebsstätte Zerbst

Brägeler Straße 110
49393 Lohne

Verfahrensbetreuung:



**INGENIEURBÜRO
WASSER UND UMWELT**

Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

August 2012

INHALTSVERZEICHNISS

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | <u>ANGABEN ZUM VORHABEN</u> | 4 |
| 1.1 | BISHERIGES BAULEITPLANVERFAHREN | 4 |
| 1.2 | AUFSTELLUNGSNOTWENDIGKEIT | 4 |
| 1.3. | ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET..... | 5 |
| 1.4 | ÄNDERUNGEN | 5 |
| 1.5 | PLANGEBIET | 7 |
| 3. | <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u> | 8 |
| 4. | <u>MABNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIEBUNG</u> | 11 |
| 4.1 | WASSERVERSORGUNG..... | 11 |
| 4.2 | ABWASSERENTSORGUNG | 12 |
| 4.3 | REGENENTWÄSSERUNG | 12 |
| 4.4 | LÖSCHWASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ..... | 12 |
| 4.5 | ENERGIEVERSORGUNG | 13 |
| 4.6 | ERDGASVERSORGUNG..... | 13 |
| 4.7 | ABFALLBESEITIGUNG | 13 |
| 4.8 | TELEKOMMUNIKATION | 13 |
| 4.9 | ATLASTEN/BODENSCHUTZ | 13 |
| 4.10 | DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGIE | 14 |
| 4.11 | BAUORDNUNG | 14 |
| 4.12 | KAMPFMITTEL..... | 15 |
| 4.13 | GRENZEINRICHTUNGEN..... | 15 |
| 5. | <u>KOSTENERMITTLUNG</u> | 15 |
| 6. | <u>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</u> | 15 |

1. Angaben zum Vorhaben

1.1 bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Vorhabenträger, die Allfein Feinkost GmbH und Co. KG hat die Planung sowie die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans der Stadt vorgestellt und die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahrens beantragt.

Die Betriebsstätte der Allfein Feinkost GmbH und Co.KG in Zerbst/Anhalt befand sich im Geltungsbereich des seit 20.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3, Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 genügten nicht mehr den Anforderungen der Weiterentwicklung der Allfein Feinkost GmbH und Co. KG. Für notwendige Betriebserweiterungen wurden Befreiungsanträge erforderlich.

Die Firma stand 2009 vor dem Erfordernis, das vorhandene Betriebsgelände durch ein Tiefkühl-Lager (TK-Lager) zu erweitern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 boten für eine wirtschaftliche Errichtung des Lagers nicht die notwendigen Voraussetzungen. Daher wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Betriebsgelände der Allfein Feinkost GmbH und Co. KG aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 26.1.2011 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 18.02.2011 trat der Plan in Kraft.

1.2 Aufstellungsnotwendigkeit

Die Firma Allfein Feinkost GmbH und Co. KG benötigt zur weiteren Entwicklung des Standortes am Neuen Weg in Zerbst / Anhalt sowie der damit verbundenen Sicherung der Arbeitsplätze, dringend zusätzliche Lagerkapazitäten.

Die Kapazitäten der – auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/2009 - neu errichteten Tiefkühl-Bereiche sind bereits vollständig ausgeschöpft.

Als 2. Bauabschnitt zum erstellten Tiefkühl-Lager sollen in zwei Sektionen noch 10.000 zusätzliche Einstellplätze auf dem Flurstück 287/20 entstehen.

Der Vorhabenträger war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/2009 noch nicht verfügungsberechtigt für das derzeit vorgesehene Erweiterungsflurstück. Dementsprechend wurde es nicht in den Geltungsbereich des Bauleitplans einbezogen.

Inzwischen ist die Allfein Feinkost GmbH und Co. KG Eigentümerin des betreffenden Flurstückes.

Die auf dem Flurstück befindliche Lagerhalle befindet sich im Baufeld der Erweiterung (Tiefkühl-Lager 5 und 6), so dass sie umgesetzt werden muss.

Aufgrund der notwendigen Erweiterung des Geltungsbereiches ist ein dementsprechendes Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahren der Bauleitplanung erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet einschließlich der geplanten Ergänzungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.3. Angaben zum Vorhabensgebiet

Das Vorhabensgebiet, die Betriebsfläche der Firma Allfein Feinkost GmbH und Co. KG befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes III `Am Feuerberg` und ist über die Erschließungsstraße Neuer Weg an die B 184 sowie die K 1233 angebunden.

Der nördliche Teilbereich des Vorhabensgebietes ist mit einem Gebäudekomplex aus Produktion, Verpackung, Sozialbereich und Tiefkühlslagern sowie einer betriebseigenen Kläranlage bebaut.

Der südwestliche Bereich – entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Vormathen ist derzeit noch unbebaut.

Im östlichen Bereich wurde 2011 das Tiefkühlager mit Werksverkauf errichtet. In südliche Richtung soll das Lager erweitert werden.

Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung des Feuerberges und mittelbar an das Wohngebiet `Eckernkamp`. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend bzw. ausschließlich dem Wohnen dienenden und sonstigen schutzbedürftigen Gebieten möglichst zu vermeiden, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Erhöhung der Produktionskapazität nicht vertretbar. Bei einer späteren Erhöhung der Produktionskapazität (> 75 t Fertigerzeugnis je Tag) ist demzufolge eine Genehmigung nach § 10 BImSchG erforderlich. Diese Art der Vorhaben sind nur in Industriegebieten zulässig.

1.4 Änderungen

- Der Geltungsbereich wird um das Flurstück 287/20 erweitert. Das Flurstück wurde käuflich erworben und befindet sich demnach im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Lagerhalle wird innerhalb des Baufeldes umgesetzt.
- Baufeld II wird 10 m in westliche Richtung vergrößert. Dementsprechend werden die 6 m breite Erschließungsstraße sowie die Grünflächen um 10 m verschoben, so dass das Baufeld I folglich verkleinert wird. Im Baufeld I sind Parkplätze geplant.
- Die östliche Grenze des Baufeldes II wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst.
- Die südliche Grünfläche wird aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung verkleinert. Die Lage des Erdwalls wird entsprechend angepasst bzw. geändert. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine weitere Wasserfläche (Versickerungsbecken/Löschwasserversorgung) entstehen.

Abbildung 1: Darstellung der Änderungen und der Ergänzung (rot schraffiert)
Quellennachweis (Geobasisdaten / Stand) LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-223-2009-7



► **Nachfolgend sind alle die Änderungen bzw. Ergänzung betreffenden notwendigen textlichen Anpassungen zur Übersichtlichkeit *KURSIV* hervorgehoben.**

1.5 Plangebiet

In 39261 Zerbst/Anhalt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld plant die Allfein Feinkost GmbH und Co. KG am Neuen Weg Nr. 01 (Gewerbegebiet III) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans zur Erweiterung der Lager- und Produktionskapazitäten auf vorhandenem und neu erworbenem Betriebsgelände.

Gemarkung: Zerbst

Flur: 7

Flurstücke: 287/17, 287/19, 287/21, *385 und 386 (alt 287/22)*, 287/23, 287/25, 287/27, 287/28, 287/29, 287/30, 287/31, 287/32, 287/33, 287/35, *387 und 388 (alt 287/37)*, 287/38, *383 und 384 (alt 369)*;
Erweiterung: 287/20

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von *100.768 m²*. *Die Erweiterungsfläche umfasst 2.037 m²*.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Gewerbegebiet III im Nordwesten der Stadt Zerbst/Anhalt. Das Gewerbegebiet bindet im Norden an die Bundesstraße B 184 und im Süden an die Kreisstraße K 1233 an.

Das Vorhabensgebiet befindet sich an der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes III, dem Neuen Weg, der die Kreisstraße mit der Bundesstraße verbindet. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Straße Heidmathen,
- im Süden durch Freiflächen und angrenzende Bebauung des Feuerberges,
- im Westen durch den Neuen Weg,
- im Osten durch Freiflächen und Bebauung entlang der B 184.

Die Darstellungsgrundlage zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet die digitale Liegenschaftskarte.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Frischgeflügelproduktion, Tiefkühlagerung *und Lagerhaltung* dienen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Alle für den Betrieb der Frischgeflügelproduktion, Tiefkühlagerung *und Lagerhaltung* notwendigen Gebäude und Anlagen werden innerhalb der Baufelder I und II errichtet.

Das Baufeld wird durch Baugrenzen umrissen und stellt die überbaubare Grundstücksfläche dar.

Baufeld I befindet sich entlang der Erschließungsstraße Neuer Weg, im Westen des Geltungsbereiches und beinhaltet die vorhandenen Gebäude, den geplanten Erweiterungsbereich für Produktion und Sozialbereich *und geplante Parkplätze für die Mitarbeiter*.

Baufeld II befindet sich im Osten des Geltungsbereiches und beinhaltet das *bereits realisierte* Tiefkühlager *sowie die geplante Erweiterungsmöglichkeit*.

Die bestehenden und geplanten Gebäude (TK-Lager) werden in der Planzeichnung dargestellt, um eine Vorstellung der Anordnung, der Grundflächen etc. zu vermitteln. Ein Schieben der für den Betrieb notwendigen Gebäude innerhalb des Baufeldes ist zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

Die Errichtung und Unterhaltung von der Zweckbestimmung Frischgeflügelproduktion, Tiefkühlagerung *und Lagerhaltung* dienenden untergeordneten Nebenanlagen bzw. der Ver- oder Entsorgung dienende Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); insbesondere Feuerwehraufstellflächen, Abfallcontainerstellflächen *und Zufahrten*, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

Betriebliche Verkehrsflächen

Die z.Zt. im mittleren Bereich des B-Planes gelegene Erschließungsstraße wird zurückgebaut, wenn der Produktionsbereich entlang der Straße Neuer Weg (*Baufeld I*) erweitert wird. Teile der nördlichen Erschließungsstraße mit dem Wendehammer sind bereits im Zuge der Errichtung der TK-Logistik zurückgebaut. In der Planzeichnung ist diese Umgrenzung grau gestrichelt dargestellt.

Hierzu ist es notwendig, eine neue Erschließungsstraße an der südlichen Grenze, entlang der Nachbargrundstücke, zu errichten. Der nördliche Teil der notwendigen Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 6,0 m festgelegt. Die südlich verlaufende Verkehrsfläche ist 12 m breit festgelegt, um die Anordnung von Geh- und Radwegen zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Für Baufeld I wird eine Höhe von 14 m, für *Baufeld II eine Höhe von 19 m* festgesetzt. *Demnach wird die Bauhöhe im Baufeld II um 3 m reduziert*.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Als Festpunkt dient dabei OK Schachtdeckel Straße Vormathen Nähe Pförtnerhaus (– 0,71 m ü NN).

Als obere Begrenzung wird die Gebäudehöhe (GH) angesetzt.

Nebenanlagen, auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der Zweckbestimmung dienen, insbesondere Tanks (Sauerstoffspeicherbehälter) können eine bauliche Höhe bis 19 m aufweisen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen ist eine Wallanlage als Sicht- und Lärmschutz des Betriebes gegenüber der Wohnbebauung anzulegen.

Die Höhe der Wallanlage wird über der Oberkante Gelände mit 5,0 m festgesetzt.

Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, die Grundflächenzahl mit 0,8, sowie die Höhe baulicher Anlagen mit 14 m (Baufeld I) und 19 m (Baufeld II) festgesetzt.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die festgesetzten Grünflächen nicht Bestandteil des Baugebietes Gewerbegebiet Allfein Feinkost GmbH und Co. KG und gehören somit nicht zum Bauland.

Demnach errechnet sich für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von 84.664 m² (Fläche des Geltungsbereiches [100.768 m²] – Grünflächen [16.100 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche (maximale Versiegelung) von 67.734 m².

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitungsverläufe wurden von den Versorgungsträgern mitgeteilt und sind in der weiteren Planung berücksichtigt worden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Flächen der vorhandenen betrieblichen Kläranlage werden als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

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

Die Festsetzungsinhalte sind an die Vorgaben des Grünordnungsplans zum B-Plan Gewerbegebiet III angelehnt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Straßenbegleitgrün

- Anlage von Straßenbegleitgrün als gemischte Strauchgruppen mit integrierten Bäumen
- Pflanzqualität: verschulte Baumschulware
 - Sträucher 3x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- zu 30% sind im Straßenbegleitgrün nicht einheimische Straucharten zulässig

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Feldgehölz

- Feldgehölzaufbau aus sog. Traggerüst, Mittel- und Unterstand und Wiese
- Pflanzqualität: verschulte Baumschulware
 - Sträucher 3x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Pflanzabstände variabel zwischen 1m und 5 m
- Anpflanzung in Gruppen aus Bäumen und Sträuchern von 20 bis 100 Stück
- Abstand der Gehölzgruppen untereinander max. 10 m.
- Flächenansaat Landschaftsrasen,
Mahd 2 x jährlich, erste Mahd nicht vor Ende Juni
- Die Flächen sind über drei Jahre zu pflegen und anschließend zu erhalten.
- Ausfälle > 10 % sind nachzupflanzen.
- Grundsätzlich sind nur standortgerechte heimische Arten zulässig.

Lärminderung

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die gutachterlichen Stellungnahmen des TÜV Nord vom 14.12.2009 und vom 21.06.2010 zur rechtskräftigen Planfassung. Bezüglich der Änderung und Ergänzung hat der TÜV Nord eine Kurzstellungnahme (07.05.2012) abgegeben, aus der hervorgeht, dass mit dem Bau der zwei TK-Lagersegmente keine Immissionswertänderungen verbunden sind, so dass die vorgenannten Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit haben.

Das vorhandene Plangebiet grenzt im Osten an das Mischgebiet der Magdeburger Straße und im Süden an das Wohngebiet des Feuerberges. An den Grenzen der entsprechenden Gebiete gelten nachstehende Grenzwerte, die für die Lärmpegel relevant sind:

| | | |
|------------------------|---------------|--------------------|
| Mischgebiet | tags 60 dB(A) | nachts 45/50 dB(A) |
| Allgemeines Wohngebiet | tags 55 dB(A) | nachts 40/45 dB(A) |

Aufgrund der rechnerisch ermittelten Überschreitung der anteiligen Immissionsrichtwerte in der Nacht sind entsprechend der gutachtlichen Stellungnahme zu Geräuschimmissionen folgende Lärminderungsmaßnahmen einzuplanen und zu realisieren:

- Sofern künftig die Abluft des Stickstoffrosters (Dach bestehendes Produktionsgebäude) in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) betrieben werden soll, ist eine Reduzierung der davon ausgehenden Geräuschimmissionen in Richtung Ost und Süd von mindestens 10 dB(A) erforderlich. Dabei sind mögliche relevante Einzeltöne, insbesondere tieffrequente, bei der Lärminderung unbedingt zu vermeiden.
- Der Technikraum ist in den Nachtstunden geschlossen zu halten.
- Das Kühllager ist mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB zu errichten. Die Technik ist separat in geschlossener Bauweise im nördlichen Bereich des Kühllagers mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß $R'w \geq 40$ dB unterzubringen. Mögliche Lüftungsausgänge sowie technische Anlagen im Außenbereich (z.B. auf dem Dach) sind geräuscharm auszuführen.
- Sollten in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) Kühl-Lkw auf dem Betriebsgelände warten / be- und entladen werden, so sind die Kühlaggregate grundsätzlich elektrisch zu betreiben. Es sind ausreichend elektrische Anschlüsse vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass in der maßgeblichen Nachtstunde max. 2 Kühl-Lkw das Tiefkühllager über die südliche Zuwegung anfahren oder verlassen und nicht mehr als 3 Kühl-Lkw im Bereich des Tiefkühllagers elektrisch betrieben werden. Kühl-Lkw,

die nicht mit einer elektrischen Betreibung der Kühlaggregate ausgestattet sind, sollen auf geeigneten Parkflächen innerhalb des Gewerbegebietes entlang des Neuen Weges an der Deponie und auf der Straße Heidmathen abgestellt werden. Eine entsprechende Beschilderung auf dem Firmengelände bzw. Hinweise durch das Wachpersonal sollten hierzu erfolgen.

- Ein Abstellen der Kühl-Lkw im südlichen Bereich des Betriebsgeländes in der Nacht ist nicht möglich.
- Bei Verlegung des Fahrweges in Richtung Süden (bei Erweiterung des Produktionsgebäudes) ist der im B-Plan gekennzeichnete Erdwall zu errichten.
- Der Lieferverkehr zur Fa. Allfein ist vom Unternehmen so zu steuern und zu leiten, dass der Verkehr über die B 184 geführt wird.

Im VBP wurde eine in der Lärmimmissionsprognose empfohlene Vorhaltung von Flächen für Abschirmmaßnahmen im Bereich der möglichen Fahrwege nicht zwingend ausgewiesen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass diese südliche Erschließung in den nächsten 5-10 Jahren nicht realisiert wird.

Die Erschließung des Tiefkühlagers einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche erfolgt über die jetzige Straße „Vormathen“. Im Zuge der weiteren Ausbaustufe – geplante Erweiterung des Produktions- und Sozialbereiches im Baufeld I - und der damit verbundenen Errichtung der südlichen Verkehrsfläche sind in den angrenzenden Grünflächen Abschirmmaßnahmen wie Lärmschutzwände o.ä. zulässig.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung

4.1 Wasserversorgung

Die Betriebsfläche ist bereits an das öffentliche Netz angeschlossen. Versorgungsträger ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für den derzeitigen Bedarf des Plangebietes ist gesichert.

Bei einer späteren Erweiterung der örtlichen Produktion muss erneut geprüft werden, ob die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser auch weiterhin über den vorhandenen Hausanschluss gesichert werden kann. Daher muss jeder zusätzliche Bedarf für technologisches Wasser gesondert beantragt und genehmigt werden.

Die Überprüfung der Versorgung ist in jedem Baugenehmigungsverfahren durch den Investor zu veranlassen. Gegebenenfalls kann eine äußere Erschließung erforderlich sein, die durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren ist.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen durch die Heidewasser GmbH.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist der Heidewasser GmbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

4.2 Abwasserentsorgung

Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine betriebseigene Abwasserkläranlage. Das zusätzlich anfallende Abwasser soll über diese Anlage entsorgt werden. Die genehmigte Abwassermenge ist derzeit nicht ausgeschöpft und wird auch in der Perspektive nicht überschritten.

Durch die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Allfein Feinkost GmbH & Co.KG werden Anlagen des Abwasser- und Wasserzweckverbandes (AWZ) Elbe-Fläming überbaut.

Das vorhandene hydraulische Pumpwerk wird durch den AWZ zurückgebaut und der vorhandene Schmutzwasserkanal und die Druckrohrleitung wird vom Kanalnetz durch den AWZ getrennt.

Wird durch einen höheren Abwasseranfall die Errichtung der 2. Ausbaustufe der Abwasserbehandlungsanlage erforderlich, sind entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 19.10.2001 die Nebenbestimmungen (Pkt. 8) einzuhalten. Die Planungsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn der 2. Ausbaustufe der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Anhalt –Bitterfeld vorzulegen.

4.3 Regenentwässerung

Die Betriebsfläche ist an das Regenentwässerungssystem des Gewerbegebietes III angeschlossen. Das Kanalnetz ist an ein westlich des Neuen Weges befindliches Regenrückhaltebecken angeschlossen.

Alternativ zur schadlosen Ableitung des nicht verunreinigten Regenwassers soll die Möglichkeit der Versickerung in den festgelegten Grünflächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen bestehen. Die Errichtung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, -becken oder Rohr-Rigolen) und die Einleitung in das Grundwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Bei der Schaffung von Regenwasserversickerungsmöglichkeiten ist eine naturschutzgerechte Gestaltung zu bevorzugen.

4.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune.

Auf der Grundlage der baulichen Art und Nutzung, der Lage im Gewerbegebiet sowie der Brandlast, wird – nach Auskunft der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zerbst/Anhalt – der geforderte Grundschutz von 800 Litern/min durch den Feuerlöschteich in den Heidmathen (200 m³) sichergestellt.

Der Objektschutz wird durch den vorhandenen Löschwasserteich des TK-Lagers sichergestellt (500 m³).

Es ist durch den Vorhabenträger jederzeit für eine ausreichende Füllung des Löschteiches zu sorgen.

Die zwei neu zu errichtenden Tiefkühlsektionen sind in das bestehende Brandschutzkonzept zu integrieren und an die bestehende Brandmeldeanlage anzuschließen.

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend den hydraulischen Verhältnissen erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkung kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und umzusetzen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die FF Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

4.5 Energieversorgung

Die Betriebsfläche ist bereits an das öffentliche Netz angeschlossen. Versorgungsträger ist die Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG. Eigentümer und Betreiber der Transformatorenstation ist die Allfein Feinkost GmbH & Co. KG.

4.6 Erdgasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdgasleitungen (Tief lagen zwischen 0,8 und 1,2 m), Versorgungsträger ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH.

Ein Überbauen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Realisierung der Baumaßnahme ist zu beachten, dass:

- die beauftragte Tiefbaufirma den Erlaubnisschein für Erdarbeiten (Planauskunft) rechtzeitig beim Versorgungsträger einholt,
- im Bereich der Gasleitungen nur Handschachtungen statthaft sind,
- die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzungen sowie 2,5 m bei Neupflanzungen von Bäumen eingehalten werden,
- freigelegte Gasleitungen zu sichern sind und vor dem Verfüllen von einem Vertreter des Versorgungsträgers abgenommen werden müssen,
- freigelegte Gasleitungen wieder ordnungsgemäß mit einer 0,2 m dicken Sandbettung versehen sind.

4.7 Abfallbeseitigung

Gemäß den Angaben des Landkreises regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010, (AbfG LSA), GVBL S. 44) die Abfallentsorgung durch Satzung. Danach ist für Siedlungsabfälle mit der Abfallschlüsselnummer 20 03 01 ein Anschluss- und Benutzungszwang an den beauftragten Dritten festgelegt. Der beauftragte Dritte für das Gebiet des Altkreises Anhalt-Zerbst ist die Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

4.8 Telekommunikation

Die Betriebsfläche ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

4.9 Altlasten/Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich überlagert die Altlastverdachtsfläche „Schweineställe Servesta“ mit der Kennziffer 15 082 430 5 13843 gemäß Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stallanlage wurde abgerissen.

Entsprechend der Gefährdungsabschätzung des Flächennutzungsplans bestehen für eine gewerbliche Nutzung der Flächen keine Einwände.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 zu erfolgen.

Nach §1 Abs. 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2.4.2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 Nr. a u. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S: 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9.9.2001 (BGBl. I S. 2331,2334), i.d. jeweils gültigen Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Um Eingriffe in den Boden / Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und auch vorgesehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Information der zuständigen Behörde über den Wiedereinbau / Entsorgung von Aushubmaterialien ist nach §2 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2.4.2002 erforderlich, da die untere Bodenschutzbehörde über die Einhaltung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zu wachen hat. Nach §3 BodSchAG sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Berücksichtigung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sowie mit allen notwendigen Schutzvorkehrungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

4.10 Denkmalpflege/Archäologie

Im östlichen Teilbereich befindet sich – entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anh. - ein archäologisches Flächendenkmal.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

4.11 Bauordnung

Um Baurecht erreichen zu können, sind die Flurstücke, welche mit Gebäuden bebaut werden im Baulastverzeichnis des Landkreises Anhalt-Bitterfeld durch Baulasteneintragung zu einem Baugrundstück zu vereinen.

Alternativ können die in Rede stehenden Flurstücke im Grundbuch unter einer laufenden Nummer eingetragen werden.

4.12 Kampfmittel/Katastrophenschutz

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Fläche auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Überprüfung des betreffenden Bereiches nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Zum Antrag auf Kampfmittelüberprüfung sind folgende aufgeführte Unterlagen beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Amt für Barnd-, Katastrophen- und Rettungsdienst einzureichen:

- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte (2-fach) aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurbezeichnung sowie Flurstücksgrenzen ersichtlich sind
- eine kurze Maßnahmenbeschreibung bezüglich der erdeingreifenden Maßnahmen
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke.

4.13 Grenzeinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, die ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden könnten.

Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt wird.

5. Kostenermittlung

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Zerbst/Anh. entstehen durch die geplante Erweiterung keine Kosten.

Die Umsetzung des Vorhabens einschl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Kostenübernahme werden zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag geregelt.

6. Durchführungsvertrag

Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.

Dieser Vertrag hat die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt mit Fristen der Umsetzung, die Kostenübernahmeregelung sowie ggf. die Regelung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Vorhabensgebietes zum Inhalt.