

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

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

**Satzung**

**UMWELTBERICHT**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b><u>1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung .....	5
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	9
<b><u>3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</u></b>	<b><u>12</u></b>
3.1 Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen .....	12
3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	13
3.4 Kompensationsmaßnahmen.....	17
<b><u>4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>5. BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</u></b>	<b><u>19</u></b>

## **1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

### **Angaben zum Standort**

Die Betriebsfläche der Firma Allfein Feinkost GmbH und Co. KG befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Zerbst/Anhalt, innerhalb des Gewerbegebietes III. Das Gewerbegebiet ist erschlossen und an die B 184 sowie die K 1233 angebunden. Der nördliche sowie der östliche Teilbereich sind bereits bebaut.

### **Art und Umfang des Vorhabens**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 26.1.2011 durch den Stadtrat beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 18.02.2011 trat der Plan in Kraft. Im selben Jahr wurde das geplante Tiefkühlager mit 20.000 Stellplätzen errichtet und in Nutzung genommen. Die Kapazität war nach kurzer Zeit ausgeschöpft. Daher sollen weitere 10.000 Stellplätze durch die Erweiterung des TK-Lagers geschaffen werden.

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

### **Bedarf an Grund und Boden**

Das Vorhabensgebiet weist eine Größe von *100.768 m<sup>2</sup>* auf.

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

Demzufolge errechnet sich für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von *84.664 m<sup>2</sup>* (Fläche des Geltungsbereiches [*100.768 m<sup>2</sup>*] – Grünflächen [*16.100 m<sup>2</sup>*]) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche (maximale Versiegelung) von *67.734 m<sup>2</sup>*.

### **Kurzbeschreibung der wichtigsten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist das Vorhabensgebiet als Gewerbegebiet aus und legt durch Baugrenzen zwei Baufelder fest, innerhalb derer die der Zweckbestimmung Frischgeflügelproduktion, Tiefkühlagerung *und Lagerhaltung* dienenden Gebäude und Anlagen zu errichten sind.

Baufeld I beinhaltet den derzeitigen Baubestand und Flächen zur Erweiterung der Produktion und Sozialbereiche. Die Höhe der baulichen Anlagen wird hier mit 14,0 m festgesetzt.

Baufeld II beinhaltet das geplante Tiefkühlager mit einer Bauhöhe von *19,0 m*. Die Bauhöhe wurde gegenüber der bestehenden Planfassung um 3 m reduziert.

Die Grundflächenzahl für die Baufelder wird mit 0,8 festgesetzt.

Zudem werden Grünflächen (in Anlehnung an den B-Plan Gewerbegebiet III) zur Eingriffskompensation (Straßenbegleitgrün, Feldgehölz) bestimmt.

## **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 ca. 300 m.**

#### **Schutzgut Mensch** (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich keine Wohnbebauung. Nächstliegende Wohnbebauungen befinden sich entlang der Straßenzüge Feuerberg (Süden, Südwesten) sowie B 184 - Magdeburger Straße (Norden, Westen). Die geringsten Abstände zwischen den Grenzen des Geltungsbereiches und der Wohnbebauung betragen 120 m. Die Bereiche sind als Mischgebiete ausgewiesen. Die an den Straßenzug angrenzenden Wohngebäude werden durch rückwärtige Nebengebäude sowie Hausgärten gegenüber dem Geltungsbereich abgegrenzt.

Der Landschaftsplan Zerbst/Anhalt weist dem Untersuchungsraum eine geringe bis sehr geringe Erholungsfunktion (5-stufige Wertskala von sehr gering bis sehr hoch) zu.

#### **Geruch:**

*Im Zuge der Änderung und Ergänzung wurde der Gutachter durch den Vorhabenträger um Stellungnahme zu evtl. Auswirkungen gebeten. Entsprechend der Kurzstellungnahme des TÜV Nord vom 07.05.2012 treten bezüglich der Bestandsaufnahme keine Änderungen auf. Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf die gutachterliche Stellungnahme vom 16.12.2009 zur rechtskräftigen Planfassung.*

Bezüglich Geruch wurde eine gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und nachbarschaftlichen Geruchsmissionen vom TÜV Nord erstellt, die nachfolgend zusammengefasst wird.

*Vorbelastung Allfein:* An den einzelnen Abluftschächten auf der Dachfläche wurden keine produktspezifischen Gerüche wahrgenommen. An der Kläranlage waren am Beckenrand und in der Beckenumgebung Gerüche des Rohabwassers deutlich wahrnehmbar. Am Container mit dem abgepressten Klärschlamm waren keine spezifischen Gerüche wahrnehmbar.

Nach den Eindrücken des Ortstermins bildet die Kläranlage die relevante Geruchsquelle des bestehenden Betriebes. Der Geruch war in 150 m Entfernung – auf dem Gelände der angrenzenden Lagerhalle noch wahrnehmbar.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkungen sind in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung Immissionswerte als Maßstab für höchstzulässige Geruchsmissionen festgelegt. Die gebietsspezifischen Immissionswerte, die den höchstzulässigen relativen Anteil der Jahresstunden angeben, in der die Geruchsschwelle 1 GE/m<sup>3</sup> überschritten werden darf, sind nachfolgend aufgeführt:

	Geruchsstunden in % der Jahresstunden	
	Wohn-/Mischgebiet	Gewerbe-/Industriegebiet
Gesamtbelastung	10 %	15 %
Irrelevanzkriterium	2 %	2 %

Für den derzeitigen Betrieb wurde rechnerisch eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt.

Die Prognose ergibt, dass im Bereich der nächstgelegenen Gewerbefläche mit der Lagerhalle der Immissionswert für gewerbliche Bebauung überschritten wird, da die Kläranlage direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn liegt, der sich in Hauptwindrichtung dahinter befindet. Aufgrund der Nutzung für Lagerzwecke ist die Nutzungsempfindlichkeit gering (kein dauerhafter Aufenthalt von Personen), so dass dort derzeit keine Konfliktsituation bekannt ist.

Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung (östlich an der B 184) werden Geruchsanteile von bis zu 8 % der Jahresstunden erreicht. Der Immissionswert für Wohnbebauung von 10 % wird eingehalten.

Bei den weiter südöstlich und südlich gelegenen Wohnhäusern nehmen diese Werte weiter ab und unterschreiten direkt südlich der Firma das Irrelevanzkriterium.

#### **Lärm:**

*Im Zuge der Änderung und Ergänzung wurde der Gutachter durch den Vorhabenträger um Stellungnahme zu evtl. Auswirkungen gebeten. Entsprechend der Kurzstellungnahme des TÜV Nord vom 07.05.2012 treten bezüglich der Bestandsaufnahme keine Änderungen auf. Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen zur Bestandsaufnahme auf die gutachterliche Stellungnahme vom 16.12.2009 zur rechtskräftigen Planfassung.*

Durch den TÜV Nord wurde eine gutachtliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen erarbeitet, die nachfolgend zusammengefasst wird.

*Vorbelastung:* Das Gutachten kommt nach rechnerischer Prüfung zu der Schlussfolgerung, dass die Gesamtbelastung durch alle umliegenden Gewerbebetriebe die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einhalten.

Der bestehende Produktions- und Lagerkomplex der Allfein Feinkost GmbH weist eine massive Bauweise auf, wodurch keine relevanten Geräuschemissionen ausgehen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope**

Die beplanten Flächen sind aufgrund der umliegenden gewerblichen sowie wohnbaulichen Nutzung und der das Untersuchungsgebiet eingrenzenden bzw. durchziehenden Verkehrsstraßen anthropogen stark überprägt. Sie weisen keinen besonderen Biotopwert auf.

Im Rahmen der Kompensation für die Erschließung des Gewerbegebietes III wurden Regenrückhaltebecken mit Bepflanzungen als Biotope angelegt. Die Rückhaltebecken sind vollständig eingegrünt.

An das Gewerbegebiet angrenzende Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und strukturarm.

Fundorte gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind im Untersuchungsgebiet - entsprechend Landschaftsplan Stadt Zerbst/Anh. - nicht vorhanden.

Die Waldfläche innerhalb des Gewerbegebietes, westlich des Vorhabensgebietes, wurde durch das Sturmtief Kyrill zerstört und als Laubholz-Mischbestand neu angepflanzt.

#### **Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich liegt rund 72 m ü. HN. Das Gelände weist ein natürliches Gefälle von Nord nach Süd auf.

Es wird der Bodenregion der Altmoränenlandschaft und der Bodenlandschaft der lehmigen Grundmoränenplatten des Zerbster Ackerlandes zugeordnet<sup>1</sup>.

Sand dominiert das Untersuchungsgebiet.

Nach geologischem Messtischblatt sind im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löß, Sande, Kiese) verbreitet (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt).

Der Bodentyp wird der Braunerde zugeordnet.

Diese relativ trockenen Böden sind stark durchlässig und weisen geringes Pufferungsvermögen sowie geringes Ertragspotential auf.

### **Bodenfunktion**

Entsprechend der Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt<sup>2</sup> (LAU) ergeben sich aus § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) folgende zu wertende Bodenfunktionen:

1. Pflanzenstandort
  - a) Standort für natürliche Vegetation
  - b) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
2. Regelung im Wasserhaushalt
  - a) Regelung von Oberflächenabfluss
  - b) Regelung von Grundwasserneubildung
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für jede relevante Bodenfunktion wurde durch das LAU eine Methode entwickelt, mit der sich aus vorhandenen Daten ableiten lässt, wie gut ein Boden diese Funktion erfüllen kann. Der Grad der Funktionserfüllung wurde jeweils in fünf Kategorien eingestuft (nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 1 Einteilung der Böden gemäß ihrer Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen**

Kategorie	Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen
1	sehr hoch
2	hoch
3	mittel
4	gering
5	sehr gering

Ein Boden ist jeweils der besten Kategorie zuzuordnen, in die er für eine der o.g. Funktionen eingeordnet wird. Die Einordnung wird nachfolgend vorgenommen.

Die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung liegen beim Landesamt für Umweltschutz in digitaler Form vor. Die Daten wurden abgefordert und werden nachfolgend ausgewertet.

Die digitale Bodenfunktionsbewertung stuft den Vorhabenstandort als Aufschüttung innerhalb des Siedlungsgebietes ein. Demnach können dem geplanten Standort keine Fähigkeiten, bestimmte Bodenfunktionen zu erfüllen, zugeordnet.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Bodenatlas Sachsen-Anhalt; Halle 1999

<sup>2</sup> (Hrsg.) Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt: Bodenschutz in der räumlichen Planung – eine Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen

In: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt – Halle (1998), Heft 29

Daraufhin kann der Vorhabenstandort der Kategorie 5 – *Vorzugsstandort* – zugeordnet. Dies bedeutet, dass keine besonderen Auflagen zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen erforderlich sind.

### **Schutzgut Wasser**

Das Regenwasser des Gewerbegebietes wird in Regenrückhaltebecken gesammelt. Zwei hintereinandergeschaltete Becken befinden sich 400 m westlich der Betriebsfläche und entwässern den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes. Westlich der Betriebsfläche, an die Neue Straße sowie die Waldfläche angrenzend befindet sich das Rückhaltebecken, für den westlichen Teil des Gewerbegebietes. Das an den Geltungsbereich angrenzende Becken führt kaum Wasser, da wenig bebaute Fläche angeschlossen ist. Es ist stark mit Schilf bestanden. Die Rückhaltebecken entwässern in ein an die Nuthe angebundenes Grabensystem.

Aufgrund der anstehenden Sande ist die Grundwassergeschüttheit gering. Gemäß Hydrogeologischer Karte (HK 50 – Karte der Grundwassergefährdung) ist im Plangebiet mit Grundwasserständen  $\leq 2$  m unter Gelände zu rechnen (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt).

### **Schutzgut Klima/Luft**

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

### **Schutzgut Landschaft**

Das Gewerbegebiet III bildet den nordwestlichen Ortsrand der Stadt Zerbst/Anhalt. Das Landschaftsbild innerhalb des Gewerbegebietes ist von Verkehrsflächen und gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Im Norden, direkt an der B 184, grenzt die vollständig eingegrünte, gegenüber der Umgebung erhöhte, ehemalige Deponie an das Vorhabensgebiet. Im Süden, westlich des Neuen Weges befinden sich Baumbestände sowie das eingegrünte Regenrückhaltebecken.

Die stark befahrenen Verkehrsstraßen B 184 (Richtung Magdeburg) sowie K 1233 (Richtung Güterglück) bzw. die Straße Feuerberg grenzen das Gewerbegebiet nach Norden bzw. Süden ein.

Die geschlossene Wohnbebauung der Straßenzüge Feuerberg und Magdeburger Straße grenzen rückwärtig im Abstand von 120 bis 300 m an. Nebengebäude und Hausgärten sowie Brachflächen grenzen die Wohnbebauung gegenüber der Betriebsfläche ab.

Das Gewerbegebiet ist gegenüber der freien Landschaft weitgehend eingegrünt. Die durch ein Sturmtief zerstörten Waldflächen wurden als Laubholzmischbestand neu angelegt.

Außerhalb der Ortslage sind die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt und strukturarm.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Baudenkmäler. Teilbereiche sind als archäologische Flächendenkmale ausgewiesen.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

**Tabelle 2: Grobabschätzung zur Ermittlung der Umwelterheblichkeit**

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Kulturgüter
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Erweiterung Produktion und Lager</b>								
Bauphase	1	1	2	1	0	0	1	0
Betriebsphase	1	1	1	0	0	0	1	0

0 keine Beziehung

1 eine Beziehung besteht, aber es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

2 eine Beziehung besteht, die erheblich sein kann und einer näheren Untersuchung bedarf

### Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das Gutachten der rechtskräftigen Planfassung.

Im Zuge der Änderung und Ergänzung wurde der Gutachter durch den Vorhabenträger um Stellungnahme zu evtl. Auswirkungen gebeten. Entsprechend der Kurzstellungnahme des TÜV Nord vom 07.05.2012 ist hinsichtlich der geplanten Erweiterung festzustellen, dass von den zwei Lagersektionen keine relevanten, zusätzlichen Geräuschimmissionen ausgehen. Zusätzliche, geräuschintensive technische Anlagen sind nicht geplant, die Kältetechnik war bereits Bestandteil des vorangegangenen Verfahrens. Die zulässigen Richtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf die gutachterliche Stellungnahme vom 14.12.2009 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 21.06.2010 zur rechtskräftigen Planfassung.

### Lärm/Werksverkehr:

Grundlage für die Beurteilung der Geräuschimmission ist die TA Lärm<sup>3</sup>. Durch den TÜV Nord wurde eine gutachtliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen erarbeitet, die nachfolgend zusammengefasst wird und sich auf den Bestand und die geplante Betriebserweiterung bezieht.

Betriebszeiten: von 0.00 Uhr bis 24.00 Uhr im 3-Schichtbetrieb an allen Werktagen

Liefer-Verkehrsaufkommen: ca. 100 Lkw/Tag (Anteil Kühl-Lkw ca. 50-60 %)

Entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers ist das Lieferverkehrsaufkommen mit 100 LKW erst nach Errichtung der geplanten zwei TK-Lager erreicht, so dass in der

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm -), vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26 S. 503)

*gutachterlichen Stellungnahme bereits der Maximalwert an Transporten (inkl. geplanter Erweiterung) berücksichtigt wurde.*

Die An- und Auslieferung erfolgt rund um die Uhr an 6 Arbeitstagen, Kernzeit ist die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr).

Das geplante TK-Lager wird in massiver und geschlossener Bauweise errichtet, so dass von den Tätigkeiten innerhalb der Halle keine relevanten Geräuschimmissionen ausgehen. Alle Gebäudeöffnungen werden nach Westen angeordnet, Technikbereiche nach Norden.

Die Zufahrt soll nach Fertigstellung des TK-Lagers über die bestehende Erschließungsstraße „Vormathen“ erfolgen. Die geplante Erschließungsstraße übernimmt den täglichen, überregionalen LKW-Verkehr sowie den Personenverkehr zu den Sozialräumen, wie auch zum geplanten Werksverkauf. Bei Erweiterung des Produktionsbereiches in Richtung Süden würde sich diese Zufahrt ebenfalls in Richtung Süden verschieben.

Im Bereich der nördlichen Grenze, entlang des Grundstückes Zerbster Gemüse verläuft der interne Zubringer aus der örtlichen Produktion.

Die Mitarbeiterparkplätze müssen außerhalb des Produktionsgeländes errichtet werden.

*Zu erwartende Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung:*

Die Zusammenstellung der schalltechnischen Eingangsdaten hat ergeben, dass die immissionsrelevanten Geräuschquellen des Betriebes vorrangig die Abluft des Stickstoffrosters und die laufenden Kühlaggregate der Kühlfahrzeuge sind.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel der Firma Allfein Feinkost GmbH werden tagsüber im allgemeinen Wohngebiet (Immissionsort Feuerberg) den anteiligen Immissionsrichtwert (52 dB(A)) um etwa 6 dB(A) unterschreiten. In der Nacht wird der anteilige Richtwert (37 dB(A)) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

#### **Geruchsimmissionen:**

*Zur geplanten Erweiterung liegt eine Kurzstellungnahme des TÜV Nord vom 07.05.2012 vor. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die geplante Erweiterung keine Auswirkungen auf die Geruchsimmissionen in der Umgebung der Anlage haben, da Tiefkühlager keine geruchsintensiven Abgase oder Abluft emittieren und daher nicht als Geruchsquelle einzustufen sind.*

*Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord vom 16.12.2009 zur rechtskräftigen Planfassung.*

Die Geruchsimmission ist gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL<sup>4</sup> - zu beurteilen. Durch den TÜV Nord wurde eine gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und nachbarschaftlichen Geruchsimmissionen erarbeitet. Demnach besitzt das geplante Tiefkühlager keine Geruchsrelevanz.

Sollten später im Plangebiet weitere geruchsrelevante Anlagen errichtet werden, sind deren Auswirkungen zu prüfen.

Eine Möglichkeit zur Geruchsminderung durch die Kläranlage wäre relativ einfach durch die Abdeckung des Misch- und Ausgleichsbeckens erreichbar.

---

<sup>4</sup> Festlegung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL -) i. d. F. vom 21.09.2004

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope**

Durch die Versiegelung werden Vegetationsbestände zerstört. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, der umliegenden Störfaktoren und der Strukturarmut der angrenzenden Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften oder den Biotopverbund zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung stellt einen Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, die Funktionsfähigkeit des Bodens wird erheblich beeinträchtigt.

Mutterboden ist ordnungsgemäß zwischen zulagern und wieder zu verwenden.

### **Schutzgut Wasser**

Stoffeinträge sind verfahrenstechnisch zu verhindern.

Auf dem Betriebsgelände anfallendes Wasser kann in das Regenwassernetz des Gewerbegebietes eingeleitet werden, wodurch die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts des Vorhabensgebietes verändert wird. Das Regenwasser wird in das Regenwassersammelbecken geleitet. Das Becken führt derzeit wenig Wasser, so dass eine Einleitung die Funktionsfähigkeit der Biotopstruktur verbessert.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserkörper sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Auswirkungen auf das Mikroklima werden vor allem durch Versiegelungen hervorgerufen. Dem Standort kommt keine besondere klimatische Funktion zu. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastung der Fläche sowie die Lage innerhalb versiegelter und teilversiegelter Betriebs- und Verkehrsflächen nicht erheblich.

Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes. Die Betriebsfläche wird gegenüber der freien Landschaft durch die Eingrünung des Gewerbegebietes und die begrünte, erhöhte ehemalige Deponie weitgehend abgeschirmt.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ein Einfluss auf umliegende Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar.

In der Bauphase wird die entsprechende Sorgfaltspflicht eingehalten.

## **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans behält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2009 der Stadt Zerbst/Anhalt „Allfein Feinkost GmbH und Co. KG, Standort Zerbst/Anhalt seine Rechtskraft.

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

#### **3.1 Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen auf die umliegende Wohnbebauung werden Einschränkungen dahingehend vorgenommen, dass Öffnungen nur nach Westen ausgerichtet und Technikbereiche im Norden eingerichtet werden. Dadurch wird die Geräuschentwicklung in Richtung Wohnbebauung vermindert.

*Lärminderungsmaßnahmen:*

- 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.
- Für das TK-Lager ist ein elektrischer Betrieb der Kühl-Lkw erforderlich, wenn Kühl-Lkw in der Nachtzeit auf dem Betriebsgelände stehen / be- oder entladen werden.

Der gutachtlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass nach Durchführung der geplanten Minderungsmaßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch zur Nachtzeit erreicht werden kann.

Dabei ist zu beachten, dass in den getroffenen Annahmen 2 Lkw-Fahrten in der maßgeblichen Nachtstunde und ein abgestellter Lkw (am Elektroanschluss im Bereich des geplanten TK-Lagers) über die gesamte Stunde enthalten sind.

Ein Abstellen der Kühl-Lkw im südlichen Bereich des Betriebsgeländes in der Nacht ist nicht möglich.

Gleiches gilt bei Verlegung des Fahrweges in Richtung Süden (bei Erweiterung des Produktionsgebäudes).

Im Süden des Geltungsbereiches wird ein Erdwall als Sicht- und Lärmschutz aufgeschüttet.

### 3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 3: Flächenvergleich B-Plan / vorhabenbezogener B-Plan

	vorhabenbezogener B-Plan	Änderungsplan
Gesamtfläche	98.731 m <sup>2</sup>	100.768 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	0,8	0,8
max. Versiegelung	66.717 m <sup>2</sup>	67.734 m <sup>2</sup>
Bauland (Gesamtfläche – Grünfläche)	83.396 m <sup>2</sup>	84.664 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	3.420 m <sup>2</sup>	3.370 m <sup>2</sup>
Feldgehölz	11.190 m <sup>2</sup>	12.005 m <sup>2</sup>
Baumpflanzung	725 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	15.335 m <sup>2</sup>	16.100 m <sup>2</sup>

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches um das 2.037 m<sup>2</sup> große Flurstück 287/20 wird auch das Bauland gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan vergrößert. Dadurch erhöht sich die maximal versiegelbare Fläche um 1.017 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Die Fläche ist teilweise versiegelt.

Entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>5</sup> wird der Eingriff (in Wertpunkten) ermittelt.

Tabelle 4: Eingriffsbewertung zusätzliche Versiegelung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotop -wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert punkte	Code	Plan- wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwert punkte
1	2	3	3	4	5	6	7
VPZ Befestigter Platz	0	1.020	0	BID Gewerbe	0	1.580	0
VPX Unbefestigter Platz	2	1.017	2.034	HGA Feldgehölz	15	327	4.905
				GSB Rasen	7	130	910
		<b>2.037</b>	<b>2.034</b>			<b>2.037</b>	<b>5.815</b>
HGA Feldgehölz	15	122	1.830	BID Gewerbe	0	122	0
		2.159	3.864			2.159	<b>5.815</b>
WERTSTEIGERUNG							<b>1.951</b>

<sup>5</sup> 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, Änderung gem. RdErl. des MLU vom 24.11.2006

**Tabelle 5: Gegenüberstellung Kompensation vorhabenbezogener B-Plan / Änderungsplan**

Vorhabenbezogener B-Plan				Änderungsplan			
Code	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Planwertpunkte
1	2	3	3	4	5	6	7
HHC Straßenbegleitgrün	6	3.420	20.520	HHC	6	3.370	20.220
HRB Baumreihe	9	725	6.525	HRB	9	725	6.525
HGA Feldgehölz	15	10.590	158.850	HGA	15	10.675	160.125
SEC Gewässer	0	600	0,00	GSB	7	130	910
				SEC	0	1.200	0
<b>15.335</b>			<b>185.895</b>	<b>16.100</b>			<b>187.780</b>
WERTSTEIGERUNG							<b>1.885</b>

Zur Berechnung der Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen der beiden B-Pläne entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gegenübergestellt. Die Baumreihen sind bereits gepflanzt und wurden im vorhabenbezogenen B-Plan als Erhaltung festgesetzt.

Da sich die Betriebsfläche innerhalb des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ befand und die Fläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wurde, ist bezüglich der Eingriffsbewertung ein Vergleich zwischen *den überplanten Flächen im B-Plan Nr. 3* und *dem Änderungs- und Ergänzungsplan* des vorhabenbezogenen B-Plan notwendig.

Der B-Plan Nr. 3 legte Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke (Regenrückhaltebecken einschl. Bepflanzung) fest. Die biotopgestaltenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke wurden umgesetzt und umgelegt.

Zum entsprechenden Vergleich der Kompensationsermittlung wurden die auf dem Vorhabensgebiet – Allfein - im B-Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen ermittelt.

Diesbezüglich wurden die Festsetzungen der Grünflächen und Baufelder des B-Plans Nr. 3 in den Geltungsbereich des Änderungsplans übernommen und dementsprechend die Flächenermittlungen der B-Plan-Festsetzungen gegenüber den Festsetzungen *der 1. Änderung und Ergänzung* des vorhabenbezogenen B-Plans ausgeführt.

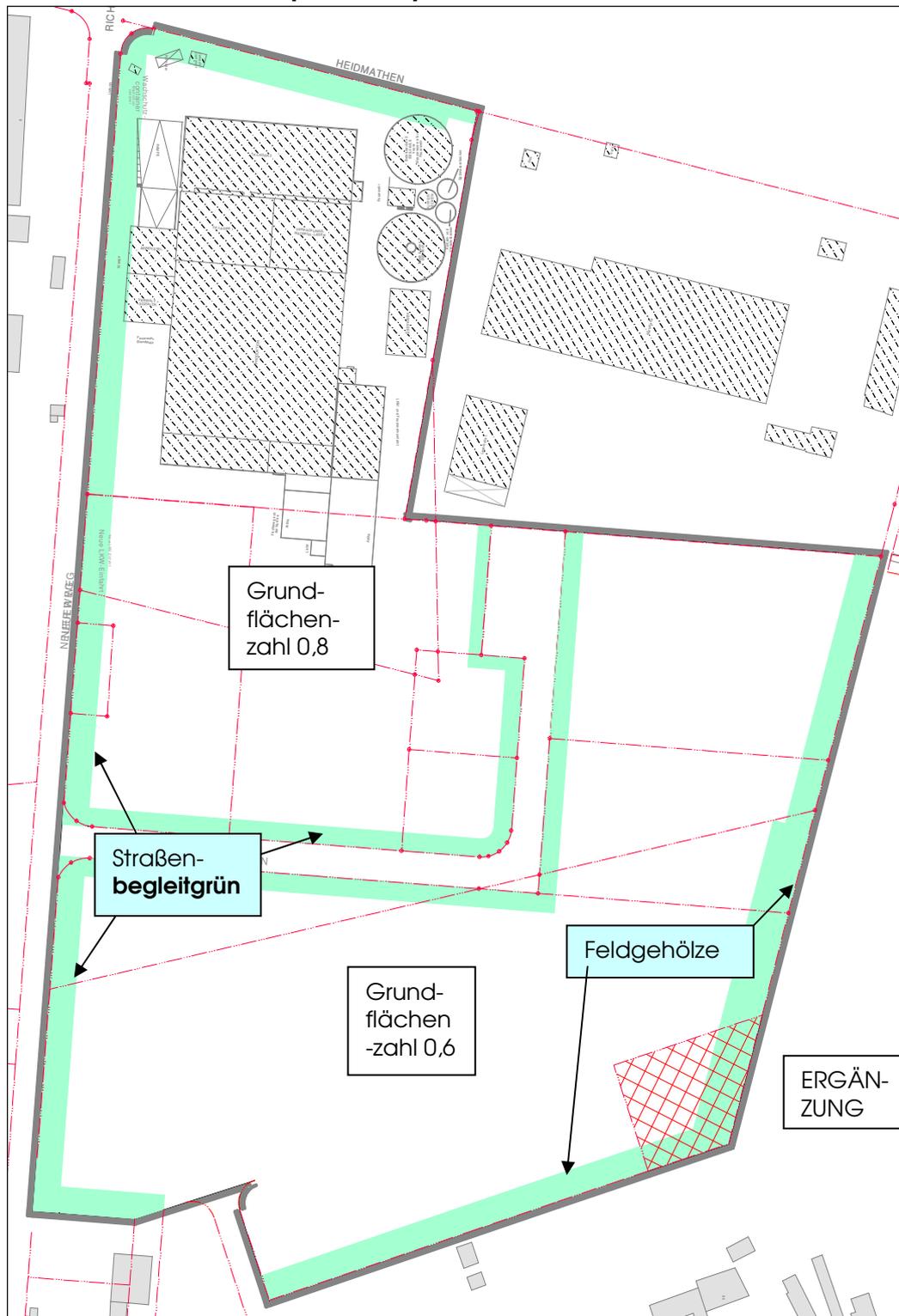
**Tabelle 6: Flächenvergleich Ausschnitt B-Plan Nr. 3 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans / Änderungsplan**

	<b>B-Plan</b>	<b>Änderungsplan</b>
Gesamtfläche	100.768 m <sup>2</sup>	100.768 m <sup>2</sup>
Bauland	42.916 m <sup>2</sup>	84.664 m <sup>2</sup>
davon Versiegelung (0,8)	34.333 m <sup>2</sup>	67.734 m <sup>2</sup>
Bauland	42.727 m <sup>2</sup>	
davon Versiegelung (0,6)	25.636 m <sup>2</sup>	
max. Versiegelung	59.969 m <sup>2</sup>	67.734 m <sup>2</sup>
Bauland (Gesamtfläche - Grünfläche)	85.643 m <sup>2</sup>	84.664 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	8.690 m <sup>2</sup>	3.370 m <sup>2</sup>
Feldgehölz / Rasen	5.175 m <sup>2</sup>	11.875 m <sup>2</sup> /130m <sup>2</sup>
Baumpflanzung	1.260 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	15.125 m <sup>2</sup>	16.100 m <sup>2</sup>

*Innerhalb des identischen Geltungsbereiches weist der Änderungsplan gegenüber dem B-Plan Nr. 3 eine größere Ausgleichsfläche auf. Demnach belegt der tabellarische Vergleich, dass die im B-Plan Nr. 3 (für den Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Plans) festgesetzte Ausgleichsfläche auch im Änderungsplan umgesetzt werden kann.*

**Abbildung 1: Festsetzungen B-Plan Gewerbegebiet III** (für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2009 – 1. Änderung und Ergänzung)

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Lie.karte 2011] A18-223-2009



### 3.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen entsprechen weitgehend dem Inhalt des Grünordnungsplans zum B-Plan Gewerbegebiet III.

Bezüglich der Feldgehölzpflanzung wurden textliche Ergänzungen vorgenommen.

#### - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Feldgehölz

- Feldgehölzaufbau aus sog. Traggerüst, Mittel- und Unterstand und Wiese
- Pflanzqualität Strauch / Hochstamm: verschulte Baumschulware
- Pflanzabstände variabel zwischen 1 m 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.
- Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Straßenbegleitgrün

- Anlage von Straßenbegleitgrün als gemischte Strauchgruppen
- Pflanzqualität: verschulte Baumschulware
- Bis zu 30% sind nichtheimische Straucharten zulässig.
- Folgende Gehölze (nichtheimisch) können zur Auswahl verwendet werden:  
Solitärsträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Philadelphus in Sorten	Gartenjasmin
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia in Sorten	Weigelia

Straucharten (bis 1,5 m Höhe):

Spirea in Sorten	Spierstrauch
Potentilla in Sorten	Fingerstrauch
Mahonia aquifolium	Mahonie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche

Bodendecker:

Hedera helix	Efeu
Rosa in Sorte	Bodendeckerrosen
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Potentilla in Sorten	Fingerstrauch

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt und der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Betriebsstandortes.

Aufgrund der Anordnung des errichteten TK-Lagers ist eine anderweitige Erweiterung der Lagerkapazitäten nicht möglich.

#### **5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die durch die Versiegelung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit Hilfe des Durchführungsvertrages in ihrer Umsetzung zeitlich festgeschrieben, so dass eine zeitnahe und garantierte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet ist.

## 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet die Planung eines konkret zur Realisierung anstehenden Vorhabens.

Im vorliegenden Fall benötigt die Firma Allfein Feinkost GmbH und Co. KG zur weiteren Entwicklung des Standortes am Neuen Weg - innerhalb des Gewerbegebietes III - am nordwestlichen Ortsrand der Stadt in Zerbst/Anhalt 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 Tiefkühlager sollen in zwei Sektionen noch 10.000 zusätzliche Einstellplätze auf dem Flurstück 287/20 entstehen.

- Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet konkrete, möglichst detaillierte, projektbezogene Festsetzungen sowie zeitlich bestimmte Baupflichten. Der Plan kann von der Gemeinde entschädigungslos aufgehoben werden, wenn der Vorhabenträger mit seinen Pflichten in Verzug ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um das Flurstück 287/20 mit einer Flächengröße von 2.037 m<sup>2</sup> erweitert. Das Vorhabensgebiet weist somit eine Gesamtgröße von 100.768 m<sup>2</sup> auf. Das Flurstück wurde käuflich erworben und befindet sich demnach im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist das Vorhabensgebiet als Gewerbegebiet aus und legt durch Baugrenzen zwei Baufelder fest, innerhalb derer die der Zweckbestimmung Frischgeflügelproduktion, Tiefkühlagerung und Lagerhaltung dienenden Gebäude und Anlagen zu errichten sind. Die Grundflächenzahl für die Baufelder wird mit 0,8, die Höhe der baulichen Anlagen mit 14,0 m (Baufeld mit vorhandener Bebauung) und 19,0 m (Baufeld für TK-Lager) festgesetzt. Zudem werden Grünflächen zur Eingriffskompensation (Straßenbegleitgrün, Feldgehölz) bestimmt. Demnach sind für die maximal zulässige Versiegelung von 80 % des Baulandes mit rund 67.700 m<sup>2</sup> insgesamt 16.100 m<sup>2</sup> als Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zu begrünen.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) sowie dem Textteil (textliche Festsetzungen) und dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung mit dem Umweltbericht ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird dem Plan lediglich beigelegt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Entscheidungen zu rechtfertigen.