

Anlage 1

STADT ZERBST/ANHALT

VORHABENSBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2011

„KD ELEKTRONIKSYSTEME GmbH“

UMWELTBERICHT

Stand August 2013

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet am südlichen Stadtrand der Stadt Zerbst/Anhalt grenzt an den Ahornweg, die Verbindungsstraße zwischen der B 184 und der B 187a. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die beplante Fläche ist unbebaut und grenzt teilweise an vorhandene gewerbliche Bebauung.

Art und Umfang des Vorhabens

Auf dem Plangebiet soll ein Gewerbebetrieb entstehen können.

Bedarf an Grund und Boden

Das Vorhabensgebiet weist eine Größe von 12.780 m² auf.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen nicht Bestandteil des Baugebietes und gehören somit nicht zum Bauland.

Demnach errechnet sich für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von 10.080 m² (Fläche des Geltungsbereiches [12.780 m²] – Grünflächen [900 m² / 1.800 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche (maximale Versiegelung) von 8.064m².

Kurzbeschreibung der wichtigsten Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans

Der B-Plan weist die Fläche als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 aus.

Im Süden ist eine Grünfläche ausgewiesen, die der Versickerung des Niederschlagswassers dienen soll.

Im Norden ist eine Fläche ausgewiesen, die einen gesetzlich geschützten Biotop umfasst.

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. 250 m.

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Zerbst/Anhalt. Umliegend befinden sich Stilllegungsflächen der Landwirtschaft, sowie gewerblich genutzte Flächen.

Wohnbebauung ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an den Ahornweg und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen und der Erschließungsstraße Ahornweg ist die Fläche anthropogen vorbelastet und weist keine besondere Erholungsnutzung auf.

Schutzgut Pflanzen / Biotope

Die Fläche befand sich im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt und wurde im April 2011 an die Kleinodt-Duchow-Gehlert GbR verkauft. Bis dahin war sie an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Die Fläche ist eine Stilllegungsfläche im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) und wird gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt wie intensiv genutzter Acker bewertet.

Die Kartierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bauvorhaben Verbindungsstraße zwischen B 187a und B 184 im Auftrag der Stadt Zerbst von 1999 (bearbeitet 1997) hat im Untersuchungsbereich eine Silbergrasflur als gesetzlich geschützten Biotop festgestellt.

Nach Begehung der Fläche im April 2010 konnte diese kartierte Silbergrasflur nicht mehr nachgewiesen werden. Dagegen hat sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine Silbergrasflur entwickelt. Sie erstreckt sich über das Plangebiet hinaus in Richtung Nordost und stellt als Biotoptyp des Sandtrockenrasens / Sandpionierflur einen gesetzlich geschützten Biotop dar.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch die Verkehrs- und Gewerbeflächen kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum zu.

Der Landschaftsplan der Stadt Zerbst/Anhalt weist dem Plangebiet eine geringe Lebensraumfunktion¹ zu. Fundorte geschützter bzw. gefährdeter Arten im Untersuchungsgebiet sind im Landschaftsplan nicht verzeichnet. Das Untersuchungsgebiet weist keine Schutzgebiete auf.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Landschaftsplan ist im Untersuchungsgebiet die Bodenart Sand und der Bodentyp Braunerde vorherrschend.

Die biotische Ertragsfunktion² ist sehr gering. Zudem weisen die Flächen einen geringen Erosionswiderstand auf.

Für die betroffene Fläche sind im Altlastkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen registriert.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund des sandigen Bodens ist die Grundwasserschutzfunktion gering.

Schutzgut Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet weist ein Übergangsklima zwischen maritimer und leicht kontinentaler Prägung mit geringen Niederschlägen auf (LANDSCHAFTSPLAN).

Die Jahresniederschläge schwanken im Zerbster Ackerland zwischen 480 bis 550 mm, im Vorfläming zwischen 550 bis 640 mm. Der jährliche Niederschlag - Station Zerbst - ist mit 569 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,7 °C angegeben (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN).

Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Schutzgut Landschaft

Für den Untersuchungsraum liegen zwei Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsbildes vor:

- Landschaftsrahmenplan des Altkreises Zerbst
- Landschaftsplan Stadt Zerbst

Beide Gutachten kommen zu vergleichbaren Ergebnissen.

Der Untersuchungsraum wird einheitlich mit einer sehr geringen Naturerlebnis- und Erholungsfunktion belegt.

Ursachen sind die Schaffung großer Ackerschläge und die damit verbundene Ausräumung der Landschaft (Beseitigung ehemals vorhandener Landschaftsstrukturen), die Zunahme von Störfaktoren in der Landschaft (Gewerbeflächen) sowie die Landschaftszerschneidung (Straßen).

¹ Landschaftsplan Stadt Zerbst/Anhalt: Die Lebensraumfunktion beschreibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten und die Lebensprozesse positiv zu steuern, aufrechtzuerhalten und ggf. wieder herzustellen.

² Landschaftsplan Stadt Zerbst/Anhalt: Die biotische Ertragsfunktion beschreibt das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes, ertragsmäßig verwertbare Biomasse zu erzeugen und die ständige Wiederholbarkeit dieses Vorgangs zu gewährleisten.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Straße Ahornweg, die das Gebiet von West nach Ost durchzieht und von Baumreihen gesäumt ist. Zudem prägen die Gebäude der Gewerbeflächen, die teilweise leer stehen und große Ackerschläge, die vorwiegend stillgelegt sind, das Gebiet.

Aufgrund der Gebäudesubstanz und der Straße ist das Landschaftsbild anthropogen überprägt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraums sind keine Baudenkmäler oder archäologische Flächendenkmale bekannt.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Tabelle 1: Grobabschätzung zur Ermittlung der Umwelterheblichkeit

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

Das Schutzgut Mensch wird von der Planung nicht berührt, da keine Wohnbebauung beeinträchtigt wird und keine Erholungsnutzung im Gebiet stattfindet.

Schutzgut Pflanzen / Biotope

In der Bauphase kann es, bedingt durch den Baustellenbetrieb und den Bau des Gewerbebetriebes zu einer Schädigung der bestehenden Vegetationsdecke kommen.

Der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotop wird nicht beeinträchtigt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind auf das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Vorhabensgebiet weist eine Größe von 12.780 m² auf. Für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von 10.080 m² (Fläche des Geltungsbereiches [12.780 m²] – Grünflächen [900 m² / 1.800 m²]) errechnet sich bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche (maximale Versiegelung) von 8.064m².

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

Schutzgut Wasser

Ein Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate. Aufgrund des sandigen Bodens ist aber eine Versickerung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen möglich.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserkörper sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wurde sehr gering bewertet. Das Plangebiet grenzt an vorhandene gewerbliche Bebauung sowie eine Straße und fügt sich demnach in das vorhandene Gefüge ein.

Die Allee entlang des Ahornweges verschattet die geplante Bebauung gegenüber dem Blick aus südlicher Richtung, so dass die Bebauung in die Landschaft eingebunden wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Einfluss auf umliegende Kultur- und Sachgüter ist nicht erkennbar. In der Bauphase ist die entsprechende Sorgfaltspflicht einzuhalten.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung der Planung kann die

stillgelegte Fläche jederzeit wieder ackerbaulich genutzt werden. Entsprechend § 30 (5) BNatSchG ist bei der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ein Umbruch der Silbergrasflur zulässig.

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

Der Standort ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und grenzt an vorhandene gewerbliche Bebauung sowie eine Erschließungsstraße. Die kartierte Biotopfläche wird von der gewerblichen Nutzung ausgenommen.

In der Nutzungsschablone wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die festgesetzte Grünfläche und die Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft, nicht Bestandteil des Baugebietes und gehören somit nicht zum Bauland.

Demnach errechnet sich für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von 10.080 m² (Fläche des Geltungsbereiches [12.780 m²] – Grünflächen [900 m²] – Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft [1.800 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche von 8.064 m². Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (2.016 m²) ist mit Rasen anzusäen.

Entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt³ wird der Eingriff (in Wertpunkten) ermittelt.

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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
AI Acker	5	12.780,0	63.900	BI Bebauung	0	8.064,0	0
				VPX unbef. Platz	2	2.016,0	4.032
				HHC Hecke (Versickerung)	6	900,0	5.400

³ 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

			RSA Silbergrasflur	22	1.800,0	39.600
12.780,0		63.900			12.780,0	49.032
						-14.868

- Der Trockenrasenstandort bleibt erhalten bzw. wird entwickelt.
- Im Süden wird ein 10 m breiter Streifen als Grünfläche zur Versickerung vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans ist die Versickerungsfläche mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Durch die geplante gewerbliche Bebauung und die vorgenannten Pflanzmaßnahmen verbleibt ein Eingriffsdefizit von – 14.868 Wertpunkten. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Auf dem ehemaligen Militärflugplatz nordöstlich des Stadtgebietes befinden sich versiegelte Flächen, die im Zuge der Eingriffskompensation entsiegelt werden sollen. Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche befindet sich in der Gemarkung Straguth, Flur 3, Flurstück 32. Bei der Erstbewertung durch die IABG wurden in diesem Wäldchen die Kontaminationsverdachtsflächen 50 (Kohlegrus- und Schrottablagerung) und 51 (leeres Eisenfass) – ohne große Umweltrelevanz – festgestellt.

Von seitens des Landkreises Anhalt-Bitterfeld Untere Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Entsiegelung der Flächen.

Die umliegenden Flächen sind von artenreichem Grünland geprägt, das sich auf den entsiegelten Flächen über Sukzession ebenfalls einstellen wird.

Die Entsiegelungsflächen - Beton – befinden sich im Eigentum des Luftsportvereins. Eine entsprechende Einverständniserklärung liegt vor.

Tabelle 3: Kompensation außerhalb des Plangebietes

Vor der Kompensation				Nach der Kompensation			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
1	2	3	3	4	5	6	7
Bl Versiegelung	0	1.500,0	0	WRY Waldsaum	11	1.500,0	16.500
		1.500,0	0			1.500,0	16.500
						16.500	

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs ist eine Entsiegelung von 1.500 m² Betonflächen erforderlich.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entgegen dem Vorentwurf wurde die Versickerungsfläche in den Süden des Geltungsbereiches verlegt, da bei einer Geländebegehung festgestellt wurde, dass sich im Norden des Plangebietes eine Silbergrasflur entwickelt hat, die gemäß § 37 NatSchG LSA einen gesetzlich geschützten Biotop darstellt.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt weist im Süden des Stadtgebietes, angrenzend an den Ahornweg (Verbindungsstraße zwischen der B 187a und der B 184) ein Gewerbegebiet aus. Teilbereiche dieses Gebietes sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt.

Für eine Teilfläche wird ein vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt um auf der damit beplanten Fläche einen Gewerbebetrieb errichten zu können.

Das Plangebiet weist eine Fläche von 12.780 m² auf. Die landwirtschaftlich stillgelegte Fläche wird von Sandboden geprägt. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der Straße ist die Fläche durch menschliche Nutzung überprägt und weist für die Tierwelt keinen besonderen Wert auf.

Im Norden des beplanten Gebietes hat sich eine Sand-Pionierflur aus Silbergras entwickelt. Diese stellt einen gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gesetzlich geschützten Biotop dar.

Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl von 0,8 aus, d.h. 80% des Baulandes können bebaut und damit versiegelt werden. Nicht zum Bauland zählen der Biotop sowie eine Grünfläche im Süden des Plangebietes, die zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden soll.

Insgesamt können 8.064 m² Boden versiegelt werden (Fläche des Geltungsbereiches [12.780 m²] – Grünflächen [900 m² / 1.800 m²] = 10.080 m² x Grundflächenzahl von 0,8).

Die Versiegelung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und muss ausgeglichen/ersetzt werden. Diesbezüglich sollen die nicht überbaubaren Flächen mit Rasen eingesät und 10% dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern (Hecken) bepflanzt werden. Zudem sollen auf der der

Versickerung dienenden Grünfläche Bäume und Sträucher (Gebüsch) gepflanzt werden.

Da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen auf dem Plangebiet nicht möglich ist, sollen außerhalb – auf den Flächen des Luftsportvereins auf dem ehemaligen Militärflugplatz – mit Beton versiegelte Flächen (1.500 m²) entsiegelt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist zwischen dem Luftsportverein Zerbst und dem Vorhabensträger getroffen (Anlage 2).

