

Anlage 3

STADT ZERBST/ANHALT

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes

Nr. 03/2011

UMWELTBERICHT

Stand 15.04.2013

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet im östlichen Teil der Stadt Zerbst/Anhalt grenzt an die Coswiger Straße als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Frauentormark“. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als Mischbaufläche ausgewiesen. Die geplante Fläche ist bebaut und grenzt im Norden an vorhandene gewerbliche Bebauung an.

Art und Umfang des Vorhabens

In dem Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um das vorhandene Autohaus in Richtung Coswiger Straße durch einen Anbau zu erweitern.

Bedarf an Grund und Boden

Das Vorhabensgebiet weist eine Größe von 8.176 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 8.176 m² (Fläche des Geltungsbereiches [8.176 m²] – Grünflächen bei einer maximalen Versiegelung von 80% eine zulässige Grundfläche bei maximaler Versiegelung von 6.540m².

Kurzbeschreibung der wichtigsten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Fläche für den Bau und Nutzung eines Autohauses mit einer maximalen Versiegelung von 80% aus.

Das Bestandgebäude, die bestehenden befestigten Außenanlagenflächen und ein Teil der Flächen für Anpflanzung sind auf planungsrechtlicher Grundlage des V+E-Planes 02/96 in den Jahren 1996 – 1998 entstanden. Der geplante Anbau ist maßlich festgesetzt. Zusätzliche Flächen für Anpflanzung sind durch die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem V+E Planes 02/96 vorgesehen.

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 im östlichen Teil der Stadt Zerbst/Anhalt. Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an Gewerbebauflächen, im Osten an die Bundesstraße B 184, im Süden an brachliegendes Grünland bis zur Dessauer Straße und im Westen an die Erschließungsstraße (Coswiger Straße) für das Gewerbegebiet „Frauentormark“.

Wohnbebauung ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an die Coswiger Straße und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt als Mischbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen, Bundesstraße B184 und der Erschließungsstraße Coswiger Straße ist die Fläche anthropogen vorbelastet und weist keine besondere Erholungsnutzung auf.

Schutzgut Pflanzen / Biotop

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche wird mit einem vorhandenen Autohaus den zugehörigen befestigten Freianlagen und Grünflächen genutzt.

Schützenswerte Biotop wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.

Schutzgut Tiere

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

Das Untersuchungsgebiet weist keine Schutzgebiete auf.

Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Weiterhin ist er Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.

Das Plangebiet ist mit der Nutzungsfunktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung zu sehen und ist zu einem erheblichen Teil bereits bebaut.

Die durch die geplante Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist bereits versiegelt (befestigter Lager- und Stellplatzbereich). Eine weitere Bebauung und Versiegelung über das Maß des geplanten Anbaues ist durch die Planung ausgeschlossen.

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.

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

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 keiner Naturerlebnis- und Erholungsfunktion belegt.

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

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

Tabelle 1: Grobabschätzung zur Ermittlung der Umwelterheblichkeit

- 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.

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 8.176 m² auf.

Für das Grundstück mit einer maßgebenden Fläche von 8.176 m² (Fläche des Geltungsbereiches [8.176 m²] – Grünflächen [1.635 m²]) errechnet sich bei einer maximale Versiegelung von 80% eine zulässige Grundfläche von 6.540 m².

Die Planung ermöglicht die Errichtung eines Anbaues in den Abmessungen von 19,50 x 7,50 m auf einer bereits versiegelten Fläche. Eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung im Plangebiet ist durch die Planung ausgeschlossen.

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

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 an Bundes- und Erschließungsstraßen und fügt sich demnach in das vorhandene Gefüge ein.

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.

zu beachtende Gesetze

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Umweltschadengesetz USchdG

Bundesartenschutzverordnung BArtSchV

Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt BodSchAG LSA

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

Der Standort ist im FNP als Mischbaufläche ausgewiesen und grenzt an vorhandene gewerbliche Bebauung sowie eine Erschließungsstraße und Bundesstraße.

Das Plangebiet wird als Autohaus mit einer maximalen Versiegelung von 80% genutzt.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die festgesetzten Grünflächen und die Flächen 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 8.176 m² (Fläche des Geltungsbereiches [8.176 m²] – Grünflächen [1.635 m²] bei einer maximalen Versiegelung von 80% eine zulässige Grundfläche von 6.540 m².

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (1.635 m²) ist zu bepflanzen und mit Rasen anzusäen.

Der geplante Anbau mit einer Grundfläche von 146 m² wird auf einem befestigten Platz (Abstellfläche mit Schottertragschicht) im Untersuchungsgebiet errichtet.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (200 m²) aus heimischen Obstbäumen (4 Stück) und Unterpflanzung mit Obststräuchern sowie heimischen Sträuchern innerhalb des Plangebietes (Teilflächen der Flurstücke 285/1, 286/1, 287/1, 288/1, 298/1).

Entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt¹ 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
BI Bebauung	0	1.299,0	0	BI Bebauung	0	1.445,0	0
VPZ bef. Platz	0	3.982,0	0	VPZ bef. Platz	0	3.982,0	0
VPX nichtbef. Platz	2	879,0	1.758	VPX nichtbef. Platz	2	733,0	1.465
GSB Scher- rasen	7	2.016,0	14.112	GSB Scher- rasen	7	1.816,0	12.712
				HHB Strauch- Baumhecke vorwiegend einheimisch	16	200,0	3.200
8.176,0			15.870	8.176,0			17.377
				1507			

4. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

¹ 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