

Stadt Zerbst/Anhalt
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford Autohaus“

Stadt Zerbst/Anhalt

Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 10 (4) BauGB
zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
Nr. 03/2011
„Ford Autohaus“

Stand: 15.04.2013

Vorhabenträger:
Schmidt GbR
Coswiger Straße 19
39261 Zerbst/Anhalt

Planverfasser:
BRENNER Architekten und Ingenieure
Am Kieferneck 14
39264 Pulspforde

Stadt Zerbst/Anhalt
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford Autohaus“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Erforderlichkeit des Planverfahrens und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Schmidt GbR mit Sitz in Zerbst betreibt als Eigentümerin auf dem Standort Zerbst, Coswiger Straße 19 ein Autohaus. Durch die Deregulierung der letzten Jahre im Autohandel und Kfz-Servicebereich sind auch durch die Schmidt GbR umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen an diesem Standort durchgeführt worden. Diese Maßnahmen sind jedoch noch nicht umfassend abgeschlossen. Um das Unternehmen für die nächsten Jahre weiterhin wettbewerbs- und zukunftsfähig zu gestalten, sind weitere Investitionen und bauliche Veränderungen auf dem bestehenden Betriebsgelände notwendig.

Die geplanten Baumaßnahmen lassen sich nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes 02/96 „Neubau eines Autohauses“ umsetzen. Deshalb ist es notwendig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/2011 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes haben unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

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 östlichen Teil der Stadt Zerbst/Anhalt. Umliegend befinden sich im Norden Gewerbebauflächen, im Osten die Bundesstraße B 184, im Süden brachliegendes Grünland bis zur Dessauer Straße und im Westen 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.

Stadt Zerbst/Anhalt
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford Autohaus“

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

Schutzgut Pflanzen / Biotope

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

Schützenswerte Biotope 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. Ist 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 Vorfläming 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.

Stadt Zerbst/Anhalt
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford Autohaus“

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.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden während der Planung berücksichtigt:

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).

Insgesamt ist einzuschätzen, dass keine negativen Folgewirkungen für das Gesamtgebiet und deren Schutzgüter und Entwicklungsziele zu erwarten sind.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.02.2012 bis 09.03.2012 ging keine Stellungnahmen ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden vom 27.02.2012 bis 09.03.2012 gingen von Behörden und Nachbargemeinden

Stadt Zerbst/Anhalt
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford Autohaus“

19 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Stadtratssitzung vom 31.05.2012 abgewogen und berücksichtigt wurden. Das Ergebnis ist am 31.05.2012 mitgeteilt worden.

Offenlage und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 18.02.2013 bis 19.03.2013 gingen 16 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die in der Stadtratsitzung vom 24.04.2013 abgewogen wurden. Das Ergebnis ist den Betreffenden mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt.

4. Planungsalternativen

Für den gewählten Standort und die Belange des Vorhabensträgers gibt es keine anderweitige geeignete Planungsmöglichkeit. Hinweise und Anregungen der beteiligten Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden und Bürger wurden entsprechend gewürdigt, abgewogen und berücksichtigt.

Zerbst/Anhalt, 15.04.2013