

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1/2015 der Stadt Zerbst/Anhalt
Pension „Am Stadtrand“**

UMWELTBERICHT

Stand:
Satzung - März 2017

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
03923-783431
iwu-zerbst@web.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG.....	3
1.1 Kurzdarstellung der wichtigen Ziele und Inhalte des Bauleitplans	3
1.1.1 Ziel des Bauleitplans.....	3
1.1.2 Inhalt des Bauleitplans / Beschreibung der Festsetzungen.....	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	4
Schutzgebiete	4
Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)	4
Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
Schutzgut Boden.....	5
Schutzgut Wasser.....	6
Schutzgut Landschaft	6
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	7
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	7
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	9
2.3.1 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen.....	9
2.3.2 Eingriffsbilanzierung	10
2.3.3 Ausgleichsbilanzierung.....	10
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigen Ziele und Inhalte des Bauleitplans

1.1.1 Ziel des Bauleitplans

Der Vorhabenträger - Eigentümer der Pension „Am Stadtrand“ in der Dobritzer Straße 55 in Zerbst/Anhalt – plant auf dem Pensionsgrundstück den Ausbau des Pensionsbetriebes um einen Erweiterungsbau. Vorrangiges Ziel ist hier die Optimierung der Gästerversorgung (Frühstück) und die Bedarfsabdeckung von Feierlichkeiten. Nachfolgend soll durch den Dachausbau eine Kapazitätserhöhung (Pensionszimmer) erzielt werden. Zudem wird die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Pensionseigentümer geplant.

1.1.2 Inhalt des Bauleitplans / Beschreibung der Festsetzungen

Im Vorhabensgebiet werden zwei Baufelder festgesetzt.

Baufeld I beinhaltet den Bestand der Pension sowie die geplante Erweiterung. Um eine Überprägung der vorhandenen Bebauung zu verhindern, wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Diese hat sich am Gebäudebestand der Pension zu orientieren.

Festgesetzt für Baufeld I wurde, dass zulässig sind:

- bauliche Erweiterungen der Pension bzw. die der Pension dienen zulässig, insbesondere Speiseraum, Küche, Toiletten
- 60 Sitzplätze im Speiseraum
- Nutzung des Speiseraums zur Frühstücksversorgung der Beherbergungsgäste sowie als Schank- und Speisewirtschaft, insbesondere für Feierlichkeiten, im Speziellen Familienfeiern für Feiern zu den Tagesstunden (bis 22 Uhr)
- Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht wird, dass bei die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden
- Veranstaltungen im Biergarten an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen können, sofern sie der unteren Immissionsbehörde angezeigt wurden

Im Baufeld II können das Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage sowie untergeordneten Nebenanlagen errichtet werden. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Grünflächen dienen als Garten, insbesondere Ziergarten, sowie der Eingriffskompensation. Innerhalb der Ziergärten ist eine Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, insbesondere Pool und Gartenhaus zulässig. Die Kompensationsfläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und entsprechend den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

Die bestehende Zufahrt, die notwendige Verlängerung sowie der Parkplatz werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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 rund 100 m.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlich ausgewiesenen / festgesetzten Schutzgebiete und das Plangebiet tangiert solche auch nicht. Im Naturschutzregister sind für den räumlichen Geltungsbereich bislang keine gesetzlich geschützten Biotope eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Fläming/Sachsen-Anhalt" (NUP0007LSA).

Bewertung

Die Lage innerhalb des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches sowie die vorhandene Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden bedingen Beeinträchtigungen des Biotopwertes. Schutzgebietsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Biotopaustattung bietet keine Voraussetzungen für die Nutzung durch besonders zu schützende Arten.

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Wohnnutzung findet beidseitig angrenzend an das Plangebiet statt.

Der Geltungsbereich ist zum Teil als Pension gewerblich genutzt. Der rückwärtige Erweiterungsbereich ist von der Landesstraße aus nicht einsehbar. Er wird durch die bestehende gewerbliche Nutzung bzw. die Nachbarbebauung sichtsverschattet. Der Bereich ist eingezäunt und für Freizeit- oder Erholungsnutzungen nicht verfügbar.

An das Plangebiet schließt rückwärtig ein unbefestigter Weg. An diesem befinden sich Garagenkomplexe, die an das Plangebiet angrenzen. Eine rückwärtige Erschließung des Plangebietes ist nicht vorhanden. Der Weg ist ein separates Flurstück, wird regelmäßig jedoch nur bis zu den Garagen bzw. bis zum Plangebiet befahren.

Südöstlich befindet sich die Hauptverkehrsstraße L 55 und angrenzend kleingärtnerische Nutzung.

Bewertung

Aufgrund der Lage an der Landesstraße L 55 besteht eine Vorbelastung insbesondere durch Lärm und Staub.

Die angrenzenden Wohngebäude besitzen einen immissionschutzrechtlichen Schutzstatus. Belästigungen der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Lärm (insbesondere nachts / nach 22 Uhr) sind zu vermeiden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf dem Grundstück befinden sich keine besonders wertvollen Biotoptypen.

Das Grundstück ist geprägt von vorhandener Bebauung, Fundamenten, Brennnesselflur und Grünland, dass - zeitlich begrenzt - von Schafen beweidet wird.

Das Grünland ist durch unbefestigte Lagerplätze für Mähgut, Container, Holz etc. geschädigt.

Ein zwischen Parkplatz und geplantem Wohngebäude befindlicher Altbaum (Spitzahorn) ist zu erhalten.

Tabelle 1: Bewertung des vorhandenen Zustandes (entspr. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt¹)

Code nach Eingriff	Biotoptyp nach dem Eingriff	Biotopwert nach Eingriff	Fläche m ²	Wertpunkte Sp.3 x Sp.4
BW	Gebäude einschl. Nebengebäude	0	525	0
VWB	Zufahrt befestigt	3	175	525
VPX	Parkplatz unbefestigt	2	450	900
GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	3.330	19.980
UDE / UDY	Goldruten / Brennnessel-Dominanzbestand	5	1.000	5.000
GSA	Biergarten	7	680	4.760
			6.160	31.165

Das Plangebiet weist einen Biotopwert von 31.165 Biotopwertpunkten auf.

Bewertung

Die Flächen sind anthropogen überprägt und dementsprechend vorbelastet. Das Plangebiet ist bereits mit mehreren Hauptgebäuden – Bestandteile der Pension – und einzelnen Nebengebäuden bebaut. Die Fläche wurde ehemals als Sägemühle genutzt und wies weitere, nicht mehr vorhandene Gebäude auf. Die Fundamente sind noch vorhanden.

Die unbebauten Flächen weisen tlw. Brennnesselreinbestände auf und werden als Grünland - zeitlich begrenzt - von Schafen beweidet. Es ist durch Lagerflächen für Mähgut, Container, Holz etc. geschädigt.

Schutzgut Boden

Das Gelände liegt rund 75 m über HN.

Entsprechend Hydrogeologischer Übersichtskarte Sachsen-Anhalt² ist der Untergrund geprägt von quartären Sanden und Kiesen der Hochflächen.

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

² <http://www.geofachdatenserver.de/de/sachsen-anhalt-hydrogeologischeuebersichtskarte.html>

Entsprechend Landesbohrdatenbank³ befinden sich in der Umgebung des Plangebietes nachstehende vorhandene Bohrungen:

TK 25	Archivnr.	Rechtswert	Hochwert	Höhe	Ort	Zeit	Endteufe
4038	334	4506890	5760070	74	Zerbst	15.10.1990	19
4038	336	4507110	5759980	73	Zerbst	15.11.1990	23,7
4038	376	4506600	5759930	73,27	Zerbst	26.08.1986	10,5
4038	409	4506740	5759920	71,43	Zerbst	19.09.1986	2,9
4038	514	4506800	5760080	74,04	Zerbst	01.07.1972	15

Gemäß diesen Bohrungen ist im Plangebiet folgende Bodenschichtung zu erwarten:

- Oberboden (evtl. mit Auffüllung) Mächtigkeit bis ca. 1 m
- Mittelsand bis Grobsand Mächtigkeit bis ca. 7 m
- Feinkies bis Mittelkies Mächtigkeit bis ca. 6 m
- Feinsand Mächtigkeit > 10 m

Bewertung

Die Durchlässigkeit des Bodens/Untergrundes ist sehr hoch, demnach ist er für Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich gut geeignet. Das Ertragspotential dagegen ist eher gering. Der Bodenwasserhaushalt wird als trocken eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächenwasser im Plangebiet oder in unmittelbarer Angrenzungen zum Plangebiet.

Grundwasser:

Zum Grundwasser liegen keine Angaben vor.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des sandig-kiesigen Untergrundes ist die Grundwassergeschützte gering.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, entlang einer Hauptverkehrsstraße. Es ist stark anthropogen überprägt.

Der rückwärtige Bereich geht in die freie Landschaft über. Hier befand sich ehemals der technische Bereich der Panzerkaserne Zerbst (Altlastverdachtsfläche). Der Bereich wurde vollständig zurückgebaut. Auf der Fläche haben sich Gehölze entwickelt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale bekannt.

³ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
<http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/service/landesbohrdatenbank/#>

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Baubedingte Geräuschentwicklungen entstehen während der Bautätigkeiten. Diese sind in der Regel auf Werkzeuge (6.00-18.00 Uhr) beschränkt.

Abgesehen von den temporären Geräuschen sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt ist keine Lärmbelastigung zu erwarten. Die uneingeschränkte Nutzung des Speisebereiches für Festlichkeiten bezieht sich auf die Tageszeit. Belästigung der Nachbarschaft bzw. der Allgemeinheit durch Feierlichkeiten sind zu vermeiden.

Hinweis Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Immissionsschutz

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen gewährleisten zu können, sollen folgende Orientierungswerte (DIN 18005/Teil 1 Ziffer 1.1) nicht überschritten werden:

allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) nachts 45/40 dB(A)
der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden*

Erfahrungsgemäß können bei lärmintensiven Veranstaltungen (hier: Familienfeiern) so hohe Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Entfernung an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) auftreten, dass die Orientierungswerte nachts überschritten werden. Bei der Beschränkung der Familienfeiern auf den Tageszeitraum kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht, dass bei Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden, sind diese ebenfalls zulässig.

Zudem lässt die TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen seltene Ereignisse zu. Demnach sind an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden Veranstaltungen zulässig, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen können, sofern sie der unteren Immissionsbehörde angezeigt werden.

Diese seltenen Ereignisse sind voraussehbare Besonderheiten des Betriebes und rechtlich zulässig. Eine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ist zulässig und insofern hinzunehmen.

Schutzgut Pflanzen / Biotope

Durch die Versiegelung und/oder das Aufbringen von Oberboden werden Vegetationsbestände zerstört. Gesetzlich geschützte Biotoptypen sind nicht von der Planung betroffen.

Die Vegetationsbestände an sich weisen bereits Beeinträchtigungen, insbesondere durch Ablagerungen auf.

Schutzgut Tiere

Die mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundene Befestigung von bisher unversiegelten Flächen führt zu Lebensraumverlusten.

→ *Hinweis: Sollten bei der Erweiterung des Pensionsgebäudes oder dem Rückbau von Nebengebäuden Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten (auftreten, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.*

Schutzgut Boden

Die Bautätigkeiten werden zeitlich versetzt erfolgen. 1. Bauabschnitt ist die Errichtung des Wohnhauses.

Der Oberboden wird, je nach Geländebeschaffenheit bzw. Tragfähigkeit abgeschoben bzw. überschüttet.

Zusätzlich können von Baufahrzeugen genutzte unversiegelte Flächen verdichtet werden.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes wird durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Ein Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten.

Das auf den befestigten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann voraussichtlich (entsprechend Daten Landesbohrdatenbank) vor Ort versickern.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserkörper sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Direkte Blickbeziehungen zur geplanten Bebauung werden nicht vorhanden sein.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Nutzung eines anthropogen überprägten Standortes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Bauphase ist die entsprechende Sorgfaltspflicht einzuhalten.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich zum einen die derzeit sehr beengte Wohnsituation der Familie des Vorhabensträgers nicht verbessern. Diese Situation wird auf Dauer nicht tragbar sein. Der Bauwille des Vorhabenträgers besteht. Das Bauvorhaben würde an anderer Stelle umgesetzt werden müssen. Die entstehende räumliche Trennung zwischen Pensionsbetrieb und Wohnen würde Abstriche in den angebotenen Leistungen der Pension - Frühstück; auch sehr zeitig für die häufige Buchung durch Handwerker/Montagearbeiter, kleines Abendessen-Angebot und Spätanreisen - nach sich ziehen, was einen Belegungsrückgang nicht ausschließen lässt.

Zum anderen würde die beengte Raumsituation im Pensionsbetrieb - Speisebereich / Empfang als Durchgangsbereich - und damit der Gästekomfort nicht verbessert werden können.

Eine Erweiterung der Wohnfläche ginge zu Lasten der Pensionfläche.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Die uneingeschränkte Nutzung des Speisebereiches für Festlichkeiten ist im Bauleitplanverfahren auf die Tageszeit beschränkt. Belästigungen der Nachbarschaft bzw. der Allgemeinheit durch Feierlichkeiten sind zu vermeiden. Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht, dass bei Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden, sind diese ebenfalls zulässig. Dabei sind Maßnahmen zur Lärminderung nicht ausgeschlossen.

Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope

Ein zwischen Parkplatz und geplantem Wohngebäude befindlicher Altbaum (Spitzahorn) sowie ein an der Zuwegung zur Pension (Bestand) befindlicher Altbau (Eiche) sind zu erhalten.

Entsprechend § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Vorhandener benachbarter Baum- und Strauchbestand (besonders an den Baustelleneinrichtungen angrenzend) ist während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung

In Tabelle 1 - Schutzgut Tiere/Pflanzen - wurde der Bestand vor dem Eingriff – Ist-Zustand (in Biotopwertpunkten) entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt bilanziert.

Das Plangebiet weist einen Biotopwert von 31.165 Biotopwertpunkten auf.

Tabelle 2: Bewertung des zu erwartenden Zustandes

Code nach Eingriff	Biotoptyp nach dem Eingriff	Biotopwert nach Eingriff	Fläche m ²	Planwert Sp.3 x Sp.4
BW	Gebäude einschl. Nebengebäude	0	1.350	0
VWA	Zufahrt gepflastert	3	580	1.740
VPX	Parkplatz befestigt	0	450	0
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	2.400	14.400
UDE / UDY	Goldruten / Brennnessel-Dominanzbestand	5	700	3.500
GSA	Biergarten	7	680	4.760
			6.160	24.400

der nach Umsetzung der Planung zu erwartende Zustand des Plangebietes wird einen Biotopwert von 24.400 Biotopwertpunkten aufweisen. Daraus resultiert ein Defizit gegenüber dem derzeitigen Zustand von – 6.765 Biotopwertpunkten durch die Versiegelung / Befestigung bisher unbefestigter Flächen.

Die Versiegelung stellt demnach einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist entsprechend Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt auszugleichen.

2.3.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Wertverlust soll auf der Eingriffsfläche (Plangebiet) kompensiert werden.

Dies ist durch Aufwertung des geschädigten, mit Brennnessel-Dominanzbeständen durchsetzten Grünlandes umsetzbar.

Tabelle 3: Bewertung des zu erwartenden Zustandes des devastierten Grünlandes sowie der Dominanzbestände (3.100 m² / 17.900 Biotopwertpunkte) durch Kompensationsmaßnahmen

Code nach Eingriff	Biotoptyp nach dem Eingriff	Biotopwert nach Eingriff	Fläche m ²	Planwert Sp.3 x Sp.4
AKC	Ziergarten	6	2.420	14.520
HSA	Streuobstwiese	15	680	10.200
			3.100	24.720

Durch die Anlage, Pflege und Unterhaltung einer Streuobstwiese und die gärtnerische Nutzung (Ziergarten) kann eine Biotopaufwertung um 6.820 Punkte erzielt werden. Demnach kann der Eingriff auf dem Grundstück vollständig ausgeglichen werden.

2.3.3.1 Kompensationsmaßnahmen / Ableitung grünordnerischer Festsetzungen

HSA - Streuobstwiese

Flächengröße: 680 m²

Umsetzung: Anpflanzung geeigneter, regionaltypischer Hochstamm-Obstsorten (zertifiziertes Pflanzgut, welches den einschlägigen Qualitätsrichtlinien bzw. Gütebestimmungen)

Grünordnerische Festsetzung:

Pflanzung regionaltypischer Hochstamm-Obstsorten in Reihe

Reihenabstand ca. 10 m

Mindeststückzahl: 9 Stück Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm

Randbepflanzungen: Einhaltung nachbarschaftsrechtlicher Grenzabstände (Nachbarschaftsgesetz LSA).

Baumpflege: fachgerechte Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitte

Unternutzung: 2- bis 3-mal jährliche Mahd oder extensive Beweidung (Verbisschutz vorsehen)

Umsetzungszeitraum: bis 2 Jahre nach Errichtung des Wohnhauses / Herbstpflanzung

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativlösung, die Errichtung von Pension und Wohnen innerhalb einer baulichen Anlage, würde dem Vorhabensträger lediglich die räumliche Wohnsituation verbessern. Die räumliche Trennung zwischen Pension und Wohnen ist aber ein - für den Vorhabenträger - unabdingbares Ziel. Erst die räumliche Trennung lässt auch eine geordnete Wohnsituation entstehen, die für ein vom Arbeitsleben unabhängiges Familienleben unentbehrlich ist.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur baulichen Erweiterung der Pension "Am Stadtrand" in der Dobritzer Straße in Zerbst/Anhalt und zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Pensionsgrundstück wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Zu diesem Zusammenhang erfolgt die vorliegende Umweltprüfung.

Das Vorhaben grenzt an die Landesstraße L 55 sowie an nachbarliche Wohnbebauung.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Naturgüter sind nicht zu erwarten.

Die geplante Überbauung von rund 800 m² bisher unversiegelter Flächen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der auszugleichen ist. Durch das Anlegen einer Streuobstwiese kann ein entsprechender Ausgleich am Eingriffsort erfolgen.

- Um erhebliche Belästigung der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Feierlichkeiten im Erweiterungsbau der Pension uneingeschränkt nur zu den Tageszeiten zulässig. Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm der Nachweis erbracht, dass bei Feierlichkeiten über die Tagesstunden hinaus die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung (hier: Dobritzer Straße 53, 55a, 57) eingehalten werden, sind diese ebenfalls zulässig.