

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2016 der Stadt Zerbst, OT
Moritz
„Erweiterungsfläche Reifenhandel Moritz – Umschlagplatz Alt- und Gebrauchtreifen
sowie Containerstellplatz“ am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moritz
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes Reifenhandel Moritz geschaffen.

Der Vorhabenträger (Betreiber/Eigentümer des Reifenhandels) möchte das bestehende Betriebsgelände in Moritz, Lindenallee 12 a nach Süden um das Flurstück 70 der Flur 13 erweitern. Die Erweiterung ist betriebstechnisch erforderlich, da die vorhandene Betriebsfläche (manuelle Sortierung/Selektierung sowie Lagerung von Gebrauchtreifen bis zum Abverkauf) vollständig ausgelastet ist. Die Größe des vorhandenen Betriebsgeländes ist für ein separates Lagern bzw. Abstellen der Reifen sowie Container und LKW nicht ausreichend.

Die bestehende Betriebsfläche ist rund 9.000 m² groß und teilweise mit Gebäuden bestanden. Die Erweiterungsfläche nimmt rund 4.600 m² ein.

Die Erweiterungsfläche wird bereits vom Vorhabenträger genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll diese Nutzung legalisiert werden.

Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde bereits 2006 durch die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft `Elbe-Ehle-Nuthe` geführt aber nicht als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in der Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2016 „Reifenhandel Köther“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.08.2017.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2017 vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 in der Stadtverwaltung aus.

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2018 hat 11.03. 2019 bis einschließlich 16.04. 2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Einsichtnahmen durch Bürger erfolgten nicht.

Umweltbelange

Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Es wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter überprüft wurden.

Mensch

Aufgrund der Lage am Ortsrand, der mit Gehölzen bestandenen Umwallung (Sicht- und Lärmschutz), der Entfernung zur Wohnbebauung und der rückwärtigen Lage des Vorhabensgebietes zur Wohnbebauung führt die Betriebsphase nicht zu erheblichen

Beeinträchtigungen. Die Betriebszeiten beschränken sich auf die Tageszeit. Die Erweiterung ist nicht mit einer Veränderung der Betriebszeiten oder einer Erhöhung des Lieferverkehrs verbunden. Die Nutzung der Erweiterungsfläche mit Anbindung an die Kreisstraße führt zu einer Verkehrsentlastung der Ortslage.

Tiere und Pflanzen / Biotope

Die Erweiterungsfläche wurde ehemals ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, der umliegenden Störfaktoren (Betriebsfläche, landwirtschaftliche Betriebsfläche) und der Entfernung zu Biotopstrukturen (Gewässerläufe, Gehölzstrukturen) sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften oder den Biotopverbund zu erwarten. Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die das Plangebiet umgebenden Erdwälle sind bereits mit Gehölzen bestockt (vorwiegend Holunder) bzw. wurden bepflanzt (Feldahorn).

Boden

Die dauerhafte Inanspruchnahme von rund 4.000 m² Ackerland stellt eine Nutzungsänderung dar, die aufgrund der Zerstörung der oberen Bodenschicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushalts führen.

Wasser

Die Grundwasserverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Ausführung mit wassergebundener Decke weiterhin möglich. Der Wasserhaushalt wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage des Vorhabensgebietes zwischen Betriebsflächen und Kreisstraße wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben sind keine baulichen Maßnahmen verbunden, die Sichtbeziehungen beeinträchtigen.

Eingriffsbilanzierung

Der ehemalige Intensivacker ist umwallt. Der Wall ist gehölzbestanden. Die betriebliche Erweiterungsfläche wird unterteilt in Flächen mit permanenter Nutzung (Betriebsgelände) sowie Flächen mit temporärer Nutzung (Freiflächen / Zufahrt / Feuerwehrstellfläche). Die permanent genutzten Flächen werden in wassergebundener Bauweise befestigt, die temporären Flächen sind Rasenflächen. Die rechnerische Ermittlung anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt ergab, dass diese Nutzungsänderung von Intensivacker zur betrieblichen Lagerfläche keine Minderung des Biotopwertes darstellt. Demnach sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Abwägung

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

In der Sitzung des Stadtrates am 30.01.2019 wurden die Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2016 der Stadt Zerbst, OT
Moritz
„Erweiterungsfläche Reifenhandel Moritz – Umschlagplatz Alt- und Gebrauchtreifen
sowie Containerstellplatz“ am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moritz
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises - Brandschutz - wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend geändert, dass unterhalb und beidseitig der über das Plangebiet verlaufenden 15 kV-Freileitung der entsprechende Schutzabstand von 5 m eingehalten wird.

Resultierend aus der Stellungnahme des Planungsamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld bestand für die Ortschaft Moritz für das weitere Verfahren nur die Möglichkeit der Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs.4 BauGB, da kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt. Zudem gab das Planungsamt den Hinweis, dass für die hinreichende Konkretisierung des Vorhabens als Voraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bezeichnung "Reifenhandel Köther" als nicht ausreichend erachtet wird. Das Verfahren wurde daher als **vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterungsfläche Reifenhandel Moritz – Umschlagplatz für Alt- und Gebrauchtreifen sowie Containerstellplatz" am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moritz** fortgeführt.

Der Hinweis des Umweltamtes – Wasserrecht – auf die Sicherung der ordnungsgemäßen Entsorgung des Regenwassers einschließlich Nachweiserbringung bei der Behörde wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Forderung des Umweltamtes – Immissionsschutz - zu einer überschlüssigen Prognose gemäß Anhang A 2.4 TA Lärm wurde nicht gefolgt, da im 2007 geführten B-Plan-Verfahren die Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld folgenden Sachverhalt enthielt:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG ist die Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten Lindenweg 10 und 12 im Schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 03. April 2001 (Az: SAP 185 5/Wip) ermittelt worden. Der entsprechend Ziffer 6.1 der TA Lärm zulässige Immissionswert von 60 dB(A) wird um 2 bis 8 dB(A) unterschritten. Ausgehend von dieser Geräuschbelastung und der Annahme, dass die geplante Erweiterung nicht zu einer Erhöhung des LKW-Verkehrs auf dem Grundstück und zu einer Veränderung der Betriebszeiten führt, kann davon ausgegangen werden, dass der Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichend gewährleistet ist. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen sind nicht erforderlich. Der Umweltbericht wurde um diesen Sachverhalt unter Punkt 2.2 ergänzt.

Die Begründung wurde unter Punkt 1.1 wie folgt konkretisiert:

Mit der Erweiterung sind keine Erhöhungen der Betriebskapazitäten bezüglich Anlieferungsmenge und Lieferverkehr verbunden. Der Vorhabenträger möchte das Betriebsgelände (Flur 13, Flurstück 70) nach Süden erweitern, da die vorhandenen Betriebsflächen (vorwiegend Lagerung von Gebrauchtreifen bis zum Abverkauf) ausgelastet sind.

Zudem wurde ergänzt, dass die Reifen-Sortierung manuell und auf dem vorhandenen Betriebsgelände erfolgt.

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2016 der Stadt Zerst, OT
Moritz
„Erweiterungsfläche Reifenhandel Moritz – Umschlagplatz Alt- und Gebrauchtreifen
sowie Containerstellplatz“ am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moritz
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der Festsetzung zur Zulässigkeit der Nutzungsarten wurde die Formulierung
`insbesondere` gestrichen.

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2016 der Stadt Zerbst, OT
Moritz
„Erweiterungsfläche Reifenhandel Moritz – Umschlagplatz Alt- und Gebrauchtreifen
sowie Containerstellplatz“ am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moritz
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Der Umweltbericht wurde unter Punkt 2.1 wie folgt ergänzt:

Die Betriebszeiten einschließlich Anlieferungen und Abholungen beschränken sich auf die Tageszeiten. Die Öffnungszeiten gehen nicht über 18.00 Uhr hinaus.

Die Erweiterungsfläche ist umwallt. Der Wall ist bereits mit Gehölzen bestanden, die zu erhalten sind. Diese übernehmen die Funktion des Sicht- und Lärmschutzes. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt. Der Erhalt der Gehölze auf dem Wall ist in der textlichen Festsetzung - Verwaltung/Aufschüttung unter Buchstabe c - enthalten. Die Planzeichnung wird um das Planzeichen für Erhalt von Bäumen/Sträuchern ergänzt (ausgenommen Freileitung und Schutzstreifen).

Weiterhin wird in den Umweltbericht unter Punkt 2.2 aufgenommen, dass die Erweiterung mit der Verkehrsanbindung direkt an die Kreisstraße zu einer Reduzierung des Verkehrs innerhalb der Ortslage und damit zu einer Minderung der Verkehrsbeeinträchtigung auf die Wohnbebauung führt.

Aus diesen konkretisierenden Ergänzungen wurde ersichtlich, dass die Erweiterung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Lärmimmissionen führen wird und die Erweiterung daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft.

Seitens der Umweltamtes – Naturschutz – erging der Hinweis das es entsprechend § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates **am 2019** wurden diese abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Das Planungsamt des Landkreises wies darauf hin, dass die verwendeten Signaturen in der Planzeichnung nicht mit der Legende übereinstimmen. Dies wurde korrigiert. Zudem wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit der Nutzungen hinsichtlich der Containergröße konkretisiert und Angaben zur Oberkante Gelände (OKG) in die Planzeichnung aufgenommen.

Seitens der Naturschutzbehörde wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen

Aufgrund der Bedenken des Landkreises – Brandschutz – musste die Planung entsprechend der Lage der Freileitung über die Erweiterungsfläche und die notwendigen Schutzabstände geändert werden. Diese Änderung stellt die betriebstechnisch einzig mögliche Alternative dar, die eine Nutzung der Fläche für die notwendige Lagerung unter Einhaltung der Vorschriften der Brandbekämpfung und technischen Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen gestattet.