

**Begründung**  
zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Stadt Bitterfeld-Wolfen,  
OT Siebenhausen,  
in der Fassung vom 20.12.2011

---

**BITTERFELD-WOLFEN**  
**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**  
**Siebenhausen Nr. 07-2011 bo**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**  
**ENTWURF**

---

**20.12.2011**

## **Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siebenhausen der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

### **Landkreis Anhalt-Bitterfeld**

---

#### **1. Allgemeines**

Mit der vorliegenden Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Siebenhausen festgesetzt. Siebenhausen gehört seit 01.09.2009 zur Stadt Bitterfeld-Wolfen. Vormalig war Siebenhausen Ortsteil der Gemeinde Bobbau. Der Ortsteil besitzt gegenwärtig ca. 120 Einwohner.

Die naturräumliche Lage des Ortes an der Nordflanke der Fuhneue wird durch die sie umgebenden, weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Oberfläche wurde im Quartär geformt. Damit ist aus geologischer Sicht betrachtet die Bildung der Oberflächenformen dieses Gebietes noch sehr jung. Die Fuhneue selbst ist neben der Muldeue einer der bedeutsamsten, zum Teil noch in seiner Struktur erhaltenen Niederungsgebiete im östlichen Teil des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Das im Holozän entstandene, langgezogene Auengebiet südlich von Siebenhausen war ursprünglich Sumpfland. Siebenhausen selbst liegt relativ ebenflächig mit einer geringen Geländeneigung von Nordost nach Südwest im Mittel bei 80 m ü. NN.

Die Kreisstraße 2051 durchzieht die Ortslage Siebenhausen von West nach Ost. Von ihr zweigt etwa im Bereich der Ortsmitte, westlich des Friedhofs die Kreisstraße 2940 nach Süden in Richtung des Ortsteiles Reuden ab. Damit besitzt Siebenhausen eine gute Verkehrslage in Bezug auf das überörtliche Straßennetz. Der nahe gelegene Autobahnanschluss (BAB 9) befindet sich mit der Anschlussstelle Dessau-Süd in ca. 10 Minuten erreichbar. Das weitere Straßennetz besteht aus Wohnerschließungsstraßen in unterschiedlichem baulichen Zustand.

Die südlich Siebenhausen, Richtung Reuden verlaufende Verbindungsstraße wurde im Rahmen der Errichtung der Wohnstadt Wolfen-Nord angelegt und stellt sich neben der westlich von Siebenhausen ebenso die Fuhneue querenden Autobahn (BAB 9) als landschaftsräumliche Zäsur dar.

Siebenhausen besitzt keinen eigenen Bahnanschluss. Die nächst gelegenen Hauptbahnanschlüsse für Siebenhausen befinden sich in Jeßnitz oder Raguhn, von wo aus Dessau-Roßlau und Wolfen bzw. Bitterfeld mit ihren jeweiligen Verteilerbahnhöfen zu erreichen sind. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV und ein Rufbussystem angeboten.

Es gibt im Bereich der Ortslage kein Fließgewässer, welches ganzjährig wasserführend ist. Die Erholungsnutzung der Landschaft ist durch das südlich angren-

zende Fuhnetal durchaus ausgeprägt. Durch hier verlaufende Feld- und Wanderwege ist der Bereich insbesondere zu Naherholungsnutzungen für Bewohner aus dem nahen Wolfener Stadtgebiet von Bedeutung.

Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt 500 mm, das Mittel der Temperatur im Januar 0°C, im Juli 19°C.

## **2. Aspekte der Raumordnung zur Landes- und Regionalentwicklung**

Siebenhausen besitzt weder im Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) noch im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) einen vorgeprägten zentralen Status. Für Siebenhausen ist daher das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen von besonderer Bedeutung.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. devastierter oder fehlgenutzter Siedlungsfläche, wie auch im Rahmen der Einbeziehungsflächen vorliegender Innenbereichssatzung, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben.

Siebenhausen ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, örtliches Handwerk und Landwirtschaft unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Auf Grund der Größe des Ortes und des auch den ländlichen Raum nicht verschonenden Strukturwandels, konnten sich bis zum heutigen Tage nur wenige Handwerks- bzw. Dienstleistungseinrichtungen halten bzw. neu etablieren. Die naturräumlichen Qualitäten, insbesondere südlich der Ortslage, werden zunehmend zu Gunsten einer Naherholungsstruktur, d. h. des sanften Tourismus' wahrgenommen.

Die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für Siebenhausen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung Bobbau formuliert. Diese stellen sich gegenwärtig nicht mehr als zeitgemäß dar und werden mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen (Neuaufstellung) im Sinne der Eigenentwicklung angemessen fortgeschrieben. Hier wird für die gesamte Ortslage Siebenhausen die Darstellung von Gemischten Bauflächen gewählt.

Die vorliegende Satzung stellt einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 34 (5) Nr. 1 BauGB der Ortslage Siebenhausen dar. Sie zeigt sich hinsichtlich der beiden in den Zusammenhang der bebauten Ortslage einzubeziehenden Außenbereichsflächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Satzungskontext und Planungsziele**

Die Bebauung der Ortslage enthält Reserven sowohl für die Wohnnutzung mit Gärten, wie für Gewerbe und Dienstleistungen in mittelständischer Größe.

Probleme stecken in den zum Teil großen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, deren Unterhalt von den Eigentümern überwiegend nicht zu leisten sein wird und mit deren anteiligem Verfall bzw. Abbruch daher gerechnet werden muss. Dadurch werden auch in Siebenhausen typische Merkmale der Baustruktur verloren gehen, an einigen Stellen auch die Geschlossenheit des Ortsrandes. Eine Erhaltung der Gebäude erfordert eine sie rentierende Nutzung. Mit geringem Bauaufwand ist die Umnutzung für Gewerbe oder Dienstleistung oft nicht zu leisten. Aber auch eine Umnutzung dieser Gebäude in Wohnraum wird möglicherweise für Siebenhausen noch an Bedeutung gewinnen, da hier andere Klientele hinsichtlich der Wohn- und Lebensvorstellungen bedient werden können als bspw. in Einfamilienhausneubaugebieten herkömmlicher Prägung, wie eines dieser Art auch am südlichen Ortsrand zu finden ist (B-Plangebiet "Dorfanger Siebenhausen").

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche, wie auch landschaftlich eingebundene Lage Siebenhausens besteht schon derzeit eine spürbare Nachfrage nach Bauland. Diese wird zum einem durch die in Auffüllung befindlichen Baulücken befriedigt, darüber hinaus gibt es Fehlstellen in der Ortslage. Hinsichtlich der gewerblichen Um- und Nachnutzung von baulichen Anlagen kommt hauptsächlich die südlich der Dorfstraße in Richtung westlichem Ortsrand vorhandene landwirtschaftliche Altsubstanz in Frage. Eine über die Nutzung der Baulückenpotenziale hinausgehende Bevorratung zur Eigenentwicklung an Bauland gibt es im Ortsteil Siebenhausen zurzeit durch das am südlichen Ortsrand aufgeschlossene Bebauungsplangebiet "Dorfanger Siebenhausen" auf Grundlage des Bebauungsplanes, einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahre 1997 (seinerzeit noch Gemeinde Bobbau).

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist darüber hinaus bemüht, individuellen Wohnwünschen im Zusammenhang mit Möglichkeiten zur Schaffung bzw. Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken unter dem Aspekt der Eigenentwicklung entgegen zu kommen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erkennt aber auch an, dass eine effiziente Ausnutzung von Grund und Boden auf Grund der topografischen und landschaftlichen Einbindung sensibel von statten gehen muss und die Nachfrage nach Bauland mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang stehen sollte.

So ist es das Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen mittels vorliegender Satzung die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen, landschaftlicher Einbindung und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen.

In Anbetracht der traditionell in dörflicher Dichte, auch im Bereich der Ortserweiterungen der vergangenen Jahrzehnte, gewachsenen Ortsstruktur mit ihrer weitestgehend vorhandenen, landschaftlichen Einbettung, wird mit der vorliegenden Satzung eine verträgliche Entwicklung des Ortes ohne überzogene Bauflächenausweisungen angestrebt.

#### **4. Satzungsinhalt**

Zur Befriedigung der Nachfragesituation und darüber hinaus zur zweifelsfreien Klärung der Überbaubarkeit innerörtlicher und ortsrandsbezogener Freiflächen, soll die Möglichkeit der Bebaubarkeit geregelt werden. Desweiteren sollen auch die Potenziale der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Sinne der Ortsentwicklung geöffnet werden. Es ist dabei aber darauf hinzuweisen, dass sich die Zulässigkeit bspw. einer rückwärtigen Bebauung oder Umnutzung nach der in der Umgebung vorhandenen Struktur richtet. Das heißt, dass ein Heranbauen an die rückwärtige Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht in allen Fällen möglich ist. Zu diesem Zweck werden in der vorliegenden Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt. Der eng umschriebene Bereich beinhaltet die gesamte historisch gewachsene Ortslage mit Ausnahme des Bebauungsplangebietes am südlichen Ortsrand.

Die Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist so eng gefasst, dass für die bestehenden Gebäude in der Regel nur der für bauliche Veränderungen und Umnutzungen erforderliche Mindestspielraum verbleibt. Es wurde jedoch auch Wert darauf gelegt, die rückwärtige Begrenzung unter Beachtung der ortstypischen Struktur aus Haupt- und Nebennutzungen möglichst geradlinig und einheitlich vorzunehmen.

Als unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile einbezogen werden Flächenanteile, welche innerhalb der gewachsenen Ortstruktur Fehlstellen ergänzen können bzw. die Ortsauftakt- bzw. Übergangssituationen in die angrenzende Feldflur aufgreifen und geeignet sind, Prägnanz und Geschlossenheit des Siedlungskörpers in diesen Bereichen weitergehend positiv zu beeinflussen. Ihre bauliche Vervollständigung kann die Kompaktheit des Ortes, insbesondere in den Bereichen der Ortseingangssituationen und im Hinblick auf den Nutzungsumfang bestehender baulicher Anlagen erhöhen und die bauliche Dichte sinn- und maßvoll ergänzen.

Dieser vorstehende Entwicklungsansatz wurde sehr restriktiv gehandhabt und nur insoweit vorgesehen, als es tatsächlich vorhandene Bedarfe erfordern und nicht in genereller Form möglich erscheinen ließen. Diesbezüglich umfasst die Fläche Nr. 1 insgesamt rd. 0,10 ha am nördlichen Ortsrand von Siebenhausen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gemäß § 15 LBG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Daher wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen trotz der Kleinteiligkeit der Fläche vorrangig auf die Bebauung der noch vorhandenen Baupotenziale in dem am südlichen Ortsrand gelegenen Bebauungsplangebiet hinwirken.

Bei der Bebauung der Einbeziehungsfläche Nr. 1 muss bis zur konkreten Inanspruchnahme die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Bei einer Bebauung der Fläche kann ein wohltuender Beitrag zur Betonung der Geschlossenheit des Siedlungskörpers und zur Abgrenzung zur offenen Land-

schaft hin an dieser Stelle entstehen. Um eine gleichzeitige Stärkung der Geschlossenheit der Ortslage zur südlich gelegenen Erschließungsstraße zu erreichen, wurde eine vordere Baulinie für Hauptgebäude mit einer daran anschließenden Bebauungstiefe, welche sich an der angrenzenden Nachbarbebauung orientiert, festgesetzt. In jedem Fall ist es somit für die Stadt Bitterfeld-Wolfen im vorliegenden Bereich wünschenswert, zur Auffüllung und Abrundung der Ortslage Siebenhausen die Geschlossenheit des Straßenzuges der Dorfstraße mit einer entsprechenden begleitenden Bebauung herbeizuführen und damit im vorliegenden Bereich ein klaren siedlungsräumlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Siebenhausen an dieser Stelle zu erhalten.

Hierzu ist eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung, aber auch eine Hofstruktur vorstellbar, wie gegenüberliegend im Straßenraum anzutreffen. Es handelt sich um eine Einbeziehungsfläche und nicht um eine Baulücke, da die von Norden und Osten aufschließende Feldflur dominant in den Straßenraum hinein und somit gegenwärtig prägend erscheint, d. h. den Bebauungszusammenhang der nördlichen Randbebauung der Dorfstraße unterbricht.

Auf Grund der Siedlungsstruktur des Ortsteiles Siebenhausen wird im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die gemäß Satz 2 vorgesehene Option in Anspruch genommen.

Im Bereich der Dorfstraße aus Richtung Bobbau kommend befindet sich nördlich davon die Einbeziehungsfläche Nr. 2. Auf dieser befinden sich zum Teil als Zufahrt/Zuwegung für die bereits bestehende Bebauung genutzte Flächenanteile. Die Fläche Nr. 2 umfasst knapp 0,12 ha und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Hier wird zum Teil eine Fläche der rekultivierten Altdeponie Siebenhausen mit erfasst. Die heute gärtnerische und in Teilen auch landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt keine Biototypen von Bedeutung. Auch hier ist es das Ziel ergänzend ein Baugrundstück einschließlich Nebenanlagen zu den in Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen zuzulassen. Bei einer Bebauung dieser Fläche kann ein wohltuender Beitrag zur Betonung der Geschlossenheit des Siedlungskörpers und zur Abgrenzung zur offenen Landschaft an dieser Stelle entstehen. Es handelt sich auch bei dieser Fläche nicht um eine Baulücke, da die von Osten aufschließende Feldflur dominant in den Straßenraum, respektive in den hinteren Grundstücksbereich hinein und somit prägend wirkt, das heißt, den Bebauungszusammenhang mit den gegenwärtig hier befindlichen Wohngebäuden enden lässt.

Die Fläche gehört anteilig gärtnerisch, anteilig landwirtschaftlich genutzt, zu den hinsichtlich ihrer Funktion im Naturhaushalt überprägten Bereichen, da durch die Umschichtungsmaßnahmen der ehemals hier befindlichen Deponiebereiche nur noch eine bedingt leistungsfähige Bodensituation gegeben ist.

Auch hier wurde eine vordere Baulinie für Hauptgebäude mit einer daran anschließenden Bebauungstiefe, welche sich an der angrenzenden Nachbar-

bebauung orientiert, festgesetzt. Es ist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch im vorliegenden Bereich wünschenswert, zur Auffüllung und Abrundung der Ortslage eine ergänzende Bebauung zuzulassen. So hat sie es auch im gegenwärtig vorliegenden Entwurf ihres Flächennutzungsplanes bauflächenbezogen zum Ausdruck gebracht.

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Dorfstraße in diesem Bereich ist auch hier eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung vorstellbar und maßstabsgebend. Auf Grund der gewünschten Entwicklung der Siedlungsstruktur für den Ortsteil Siebenhausen nimmt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die gemäß Satz 4 vorgesehene Option in Anspruch.

Zu beiden v. g. Einbeziehungsflächen sind im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen mehrere Optionen möglich. Insofern erfolgen keine weiteren Festsetzungen zu Art oder Maß, um an diesen Stellen ausreichende Flexibilität hinsichtlich etwaiger Neubebauungen einzuräumen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über die angrenzenden Straßenzüge der Dorfstraße zu erfolgen hat.

Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs und der Lage ergibt sich für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbare Bedeutung oder Empfindlichkeit. Gleiches gilt in diesem Zusammenhang für die vorbeschriebenen Einbeziehungsflächen. Auf beiden Flächen kann das Vorkommen geschützter Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA gegenwärtig ausgeschlossen werden. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden ebenso erkennbar nicht berührt (§ 34 Abs. 5 Nrn. 2, 3 BauGB).

Hinweis zu den Einbeziehungsflächen Nrn. 1 und 2:

Da Bodenkontaminationen auf den Flächen 1 und 2 nicht ausgeschlossen sind, ist für den Fall der Bebauung der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen, dass eine sensible Nutzung für die beiden Flächen möglich ist. Dies sollte im besten Fall durch die Erarbeitung von Baugrundgutachten im Vorfeld einer möglichen Bebauung erfolgen. Hier erbohrte und erprobte organoleptische Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Nutzungszweck mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Dieser Hinweis gilt trotz der nicht expliziten Kennzeichnung der Einbeziehungsfläche Nr. 1 auch für diese, da in deren Nachbarschaft die Verkipfung ehemaliger Auskiesungen erfolgte und nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch durch Müllverkipnungen auf Bodenpfaden Kontaminationen in das anstehende Erdreich gelangt sein können.

Allgemein gilt:

- Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet

freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen legt Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer unmittelbaren Umgebung einfügen. Gleichzeitig sollen durch die Satzung keine, im dörflichen Kontext zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung verzichtet, jedoch an dieser Stelle nochmals auf den Flächennutzungsplan verwiesen, welcher für den in Rede stehenden Bereich Gemischte Bauflächen vorsieht. Um jedoch Unklarheiten vorzubeugen, weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Folgendes hin:

- Die vorhandenen Gewerbebetriebe besitzen den Charakter von Handwerksbetrieben. Emissionsträchtiges, produzierendes Gewerbe fügt sich nicht in den dörflichen Kontext ein. Ähnliches gilt für Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr, wie z. B. Bauunternehmen.
- Sofern die Eingliederung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben erfolgen soll, haben diese den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu entsprechen. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, "... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen ..." (BImSchG § 3 Abs. 1). Weiterhin ist ggf. die Einhaltung der Mindestabstände zwischen Produktionsstätte und Wohnbebauung lt. Abstandserlass Sachsen-Anhalt zu beachten.
- Eine Wohnnutzung findet derzeit nahezu ausschließlich in Gebäuden im straßenzugewandten Bereich statt. Für rückwärtige Nebengebäude ist eine Wohnnutzung damit bei enger Auslegung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig. Die aus ortsgestalterischer Sicht äußerst wünschenswerte Erhaltung der derzeit in Teilen leerstehenden Nebengebäude ist jedoch nur bei geeigneter Umnutzung möglich. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen befürwortet daher ausdrücklich die Umnutzung rückwärtiger Nebengebäude, ggf. auch zu Wohnzwecken. Das Maß der Nutzung sollte sich an der ortsüblichen Bebauungsdichte bzw. Baumasse orientieren. Auch Neubauten sollen innerhalb des beschriebenen Rahmens zulässig sein.

## **5. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die bislang nicht bebauten Grundstücke im ortsüblichen Standard vorhanden. Sämtliche bebauten Grundstücke sind nicht zentral an die Kanalisation angeschlossen. Die Netze für Elektrizität, Wasser und Telefon befinden

sich im ortsüblichen Standard und werden allenfalls mittelfristig einen Ausbau entsprechend des Bedarfs erfahren. Die Abwassererschließung erfolgt für die gesamte Ortslage dezentral. Im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken ist eine biologische Abwasserreinigung entsprechend den gegenwärtig üblichen technischen Standards vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin jederzeit Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich ist.

## **6. Umweltaspekte, Eingriffs-/ Ausgleichserfordernisse**

Die folgenden Angaben zum Umweltzustand bzw. den Schutzgütern des Naturhaushaltes sind überwiegend dem Landschaftsplan der Gemeinde Jeßnitz-Bobbau (Stand 2002) entnommen.

Siebenhausen wird naturräumlich der Thurländer Ackerfläche (Hlf 2) zugeordnet, die sich als Hochfläche weiter nach Westen erstreckt, südlich der Ortslage senkt sich das Relief zur Fuhneniederung (An 2) hin ab.

Die hiesigen Bodenverhältnisse werden als vernässungsfreie Decksandlöß-Fahlerden beschrieben, die substratbedingt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion aufweisen. Ebenfalls Gefährdungspotenzial besteht für das nur schlecht geschützte Grundwasser, das mit 2-5 m unter GOK ansteht. Die pleistozänen Hochflächen waren ursprünglich Standorte der Stieleichen-Hainbuchenwälder, denen auch Rotbuche beigemischt war. Die heutige Landschaft wird von intensiver Landwirtschaft bestimmt, natürliche Wälder sind auf der Thurländer Ackerfläche nicht mehr zu finden. Dominierend für den landschaftlichen Eindruck sind heute neben der Weite der Agrarlandschaft vor allem die in jüngster Zeit entstandenen Windkraftanlagen sowie die Silhouette der Gewerbeansiedlungen. Der Ortsrand von Siebenhausen selbst wird durch die rückwärtigen Gärten, im Nordosten durch den (ehemaligen) Bodenabbau sowie an der Durchgangsstraße durch das Feldgehölz an der ehemaligen Deponie geprägt, den südlichen Ortsrand bestimmen zwei großen Bauten. Landschaftlich reizvoll gestaltet sich in erster Linie die südwestlich zur Fuhne hin verlaufende Senke.

Klimatisch wird Siebenhausen vom ostdeutschen Binnenklima geprägt mit mittleren Sommertemperaturen von 17,5 °C – 18,5 °C und mittleren Wintertemperaturen von 0 °C - -1 °C (Klimadaten für Bitterfeld). Die Jahresniederschläge werden mit durchschnittlich rd. 540 mm / Jahr angegeben.

Die zur Einbeziehung vorgesehenen Flächen können im Zusammenhang mit Bebauung der Umgebung und aus der Nutzungsgeschichte bereits den vorgeprägten Siedlungsfreiflächen sowie Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland) zugeordnet werden, die hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt als nur noch bedingt leistungsfähig eingestuft werden. Beide Flächen wurden

landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch intensiv genutzt, dauerhafte Biotopstrukturen haben sich entsprechend nicht etabliert, Gehölzbestand ist nicht betroffen.

Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs und der Lage ergibt sich hier für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbare besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Das Vorkommen geschützter Biotope gem. § 22 NatSchG LSA wird gegenwärtig ausgeschlossen. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

Es handelt es sich um 2 derzeit unbebaute Bereiche, die gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Sollen diese Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, so entspricht dies einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 6 NatSchG LSA, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können", zu erwarten sind.

Als eingriffsrelevant ergeben sich vor allem die mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbundenen unmittelbaren Umweltfolgen, wie der Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsfläche und der natürlichen Bodenfunktionen, wie auch der Habitatfunktionen für einzelne Arten sowie als Pflanzenstandort.

In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung der beiden Einbeziehungsflächen sowie der Lage sind Auswirkungen der zukünftigen baulichen Nutzung auf das lokale Mikroklima nicht zu erwarten. Die Durchlüftungssituation kann anhand der lockeren Ortsstruktur des kleinen Siedlungskörpers als insgesamt gut bzw. ausreichend beschrieben werden.

Relevante Beiträge zur Emissionsbelastung durch Luftschadstoffe oder Schallemissionen mit Umweltrelevanz sind nicht zu erwarten. Aus der Vornutzung als Deponie (Fläche 2) herrührende bzw. durch möglicherweise in den Boden eingebrachte Stoffe bei Nachnutzungen zum Tragen kommende Emissionskonflikte sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Wenn man für die Flächen eine maximale Ausnutzung von max. 25 % - 30 % ansetzt, wären insgesamt ca. 0,07 ha Versiegelung (bei einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha) möglich.

Auf den beiden neuen Bauflächen werden zur randlichen Eingrünung entlang der jeweiligen nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze 2,00 m breite Pflanzstreifen zur Anlage von mehrzeiligen Hecken festgesetzt, die auch i. S. d. Kompensation nach dem LSA-Modell fungieren sollen. Dabei kann rechnerisch für Fläche 1 eine Kompensationsrate von 104 %, für Fläche 2 von 85 % erreicht werden. Weitere Maßnahmen wären durch zusätzliche Pflanzungen auf den unbebaubaren Grundstückflächen, z. B. durch Erweiterung des Pflanzstreifens der Fläche 2 von 2,00 m auf 4,00 m Breite (entspräche dann knapp 100 % Kompensation) möglich.

In Anbetracht dieser geringen Dimensionen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die insgesamt nicht kompensiert werden können, unwahrscheinlich.

Unbenommen davon verbleiben die Bestimmungen des Artenschutzrechtes, dessen Belange im konkreten Antragsverfahren, vor Durchführung einer Maßnahme jeweils fallbezogen – bei Bedarf – zu klären sind. Da beide Flächen sich am Ortsrand im Übergang zur freien Fläche befinden, soll die räumliche Einbindung in die Ortsstruktur durch Eingrünung unterstützt werden und auch der Strukturarmut der umgebenden Agrarlandschaft etwas entgegen gesetzt werden. Bei weiteren Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sollen heimische Strauch- und Baumarten bevorzugt werden, v. a. sollten lokaltypische Obstsorten Verwendung finden.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird der Bewertungsmaßstab des sog. "Sachsen-Anhaltischen Modells" gewählt, anhand dessen Wertpunkte-Systems die Ausgangssituation mit der nach Realisierung einer möglichen Bebauung zu erwartenden verglichen wird (Vorher-Nachher-Vergleich).

**Satzung Siebenhausen**

10.01.2012

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Biotopbestand / aktueller Zustand						
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche (in m <sup>2</sup> )		Wertpunkte	
			Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
Fläche 1						
AIY	intensiv genutzter Acker	5	966		4.830	
BWA / VP.	Bebauung und versiegelbare Flächen in WA (GRZ 0,3)	0		290		0
AKY	sonstiger Hausgarten	6		553		3.319
HHa	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (2 m breit)	14		123		1.722
Summe			966	966	4.830	5.041

Wertpunkte (WP)			
Biotopbestand		4.830	WP
Planung		5.041	WP
Differenz	+	211	WP
Kompensationsrate		104,4%	

Biotopbestand / aktueller Zustand						
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert- punkte	Fläche (in m <sup>2</sup> )		Wertpunkte	
			Vorher	Nachher	Vorher	Nachher
Fläche 2						
AKY / AKD	sonstiger Hausgarten / Gra- beland	6	1.211		7.266	
BWA / VP.	Bebauung und versiegelbare Flächen in WA (GRZ 0,3)	0		363		0
AKY	sonstiger Hausgarten	6		712		4.270
HHA	Strauchhecke aus überwie- gend heimischen Arten (2m breit)	14		136		1.904
Summe			1.211	1.211	7.266	6.174

Wertpunkte (WP)			
Biotopbestand - Vorher -		7.266	WP
<u>Biotopbestand - Nachher -</u>		<u>6.174</u>	<u>WP</u>
Differenz	-	1.092	WP
Kompensationsrate		85,0%	

Hinweis:

Die Planzeichnung zur Innenbereichssatzung wurde aus technischen Gründen auf der Allgemeinen Liegenschaftskarte erstellt, in die anhand eines Luftbildes (Aufnahmedatum April 2010) und Vor-Ort-Aufnahmen die vorhandenen baulichen Anlagen eingetragen wurden. Aus diesem Grunde sind die baulichen Anlagen nicht unbedingt vollständig bzw. in allen Teilen geometrisch einwandfrei wiedergegeben. Die Lage der als Bezugspunkt gewählten Grenzen und baulichen Anlagen ist im Einzelfall vor Ort zu überprüfen.

**Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Sitzung am ..... beschlossen.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

.....  
 Oberbürgermeisterin