

Stadt Bitterfeld – Wolfen



Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

in der Ortschaft Holzweißig



Entwurf
(März 2013)

Planungshoheit:

**Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen**

Entwurfsverfasser:

**Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<u>A. Vorbemerkungen</u>	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	3
<u>B. Planungsrecht</u>	4
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2. Planungsverfahren	6
3. Erforderlichkeit der Aufstellung	6
4. Planungsrechtliche Einordnung	7
<u>C. Beschreibung des Baugebietes</u>	9
1. Lage und Größe	9
2. Geplante bauliche Nutzung	9
3. Bestand	11
4. Denkmalschutz	11
5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
6. Altlasten	12
7. Kampfmittelverdachtsflächen	14
8. Luft- und Lärmimmissionen	14
9. Geologische und bergbauliche Belange	15
<u>D. Erschließung / Ver- und Entsorgung</u>	15
1. Verkehrserschließung	15
2. Trinkwasser / Löschwasser	15
3. Schmutzwasser	16
4. Regenwasser	16
5. Elektroenergie	17
6. Telekommunikation	17
7. Gasversorgung	17
<u>E. Ergänzende verbal-argumentative Zusatzbewertung</u>	17
1. Schutzgüter	17
2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	18
3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	20
<u>F. Naturhaushalt</u>	22
1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
2. Zuordnung der Ausgleichmaßnahmen	25
3. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	25
<u>G. Anlagen</u>	26
Anlage 1 - Pflanzenliste	26
Anlage 2 - grünordnerischer Bestandsplan	28
Anlage 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan	29

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung dieser Satzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 30.07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es im Ermessen der Stadt Bitterfeld-Wolfen über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung sind die Interessen der privaten Grundstückseigentümer deren Grundeigentümer als Bauland zur Errichtung von Wohngebäude und /oder Nebengelasse zu entwickeln. Die betreffenden Flurstücke befinden sich auf einer derzeit teils brach liegenden oder als Garten genutzte und teils mit Garagen aufgestellten Fläche. Die Plangebietsfläche bildet einen Abschluss zur möglichen Bebauung südlich der Zscherndorfer Straße. Die Straßenverkehrsfläche stellt sich als eine prägende Erschließung bis hin zur Altdeponie „Freiheit IV“ dar.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt Bitterfeld-Wolfen Baurecht schaffen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Kapitel B Gliederungs-punkt 1).

2. Ziele der Raumordnung

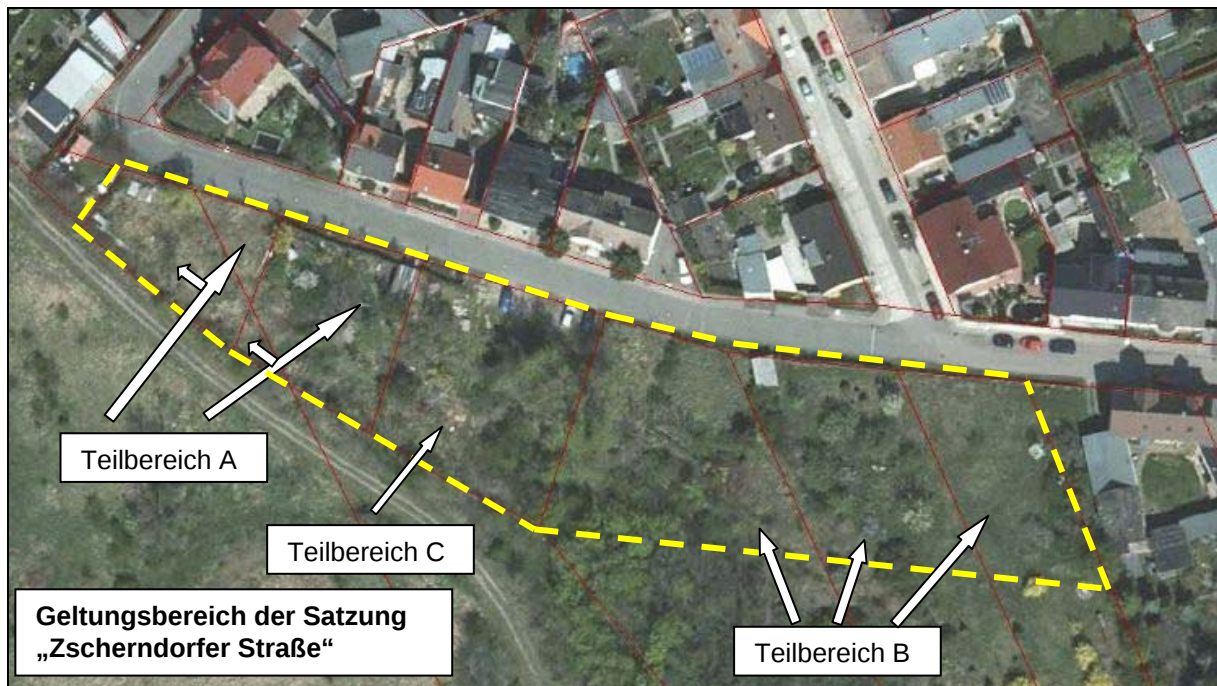
Die Einbeziehungssatzung der Ortschaft Holzweißig ist entsprechend § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet der Gemarkung Holzweißig, Flur 1, Flurstücke 684, 685, 717, 718, 719, tlw. 720, tlw. 196, tlw. 195 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der beabsichtigten, differenzierten Nutzungsart vereinbar.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird im Folgenden wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Holzweißig

Flur: 1

Flurstücke: Planbereich A – 684, 717, 685, 718,
Planbereich B – tlw. 720, tlw. 196, tlw. 195
Planbereich C – 719.



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, FB Stadtentwicklung, 2012

Sie entspricht den Zielen der Raumordnung, denn sie befindet sich im Einklang mit der regionalen Planung, die die Entwicklung in der Ortschaft Holzweißig im Rahmen ihres Eigenbedarfes vorsieht.

B. Planungsrecht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 (4) BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen.

Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf dieser relativ einfachen Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, bestehen.

zu a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde/Stadt oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

→ Der Maßstab für das „sich einfügen“ des Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Satzung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ mit der Satzung „Zscherndorfer Straße“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ mit der Satzung „Zscherndorfer Straße“ erfolgt keine Beeinträchtigung zuvor genannter Schutzgüter

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist somit gegeben.

2. Planungsverfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Aufgrund des genehmigten und wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes wird auf die Zweistufigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nicht durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, Verwaltungssitz im Ortsteil Bitterfeld, Rathausplatz 1 sowie bei der Stadtinformation im Verwaltungssitz im Ortsteil Bitterfeld, Markt 7, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zusätzlich werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wird es in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

3. Erforderlichkeit der Aufstellung

Entlang einer Teilfläche an der Südseite der Zscherndorfer Straße in Holzweißig soll

eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Zwar entspricht die geplante Einbeziehungssatzung nicht den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt ist. Dennoch steht dies nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da die Grundkonzeptionen des Flächennutzungsplanes durch die zukünftige Planung nicht in Frage gestellt werden (siehe Punkt 4.).

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung ist das Bestreben der Stadt, die in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) formulierten Planungsabsichten im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, hier eine städtebauliche Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 auf der Planfläche als Wohngebiet mit potentieller Bebauung zu realisieren.

Auf den Flurstücken 684, 717, 685 und 718 ist keine Nutzung für Wohnbebauung, sondern eine Nutzung für Nebenanlagen wie z. Bsp. Garagen, Carport vorgesehen. Die Flurstücke tlw. 720, tlw. 196 und tlw. 195 sollen für eine mögliche Bebauung in Form von ca. 2 Wohngebäuden vorgesehen werden.

Das Flurstück 719 der Flur 1 der Gemarkung Holzweißig bekommt in der Planung eine gesonderte Stellung. Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 beschlossen die gesamte Fläche des Flurstückes 719 als Sukzessionsfläche auszuweisen. Es wurde in der Planzeichnung als Planbereich C benannt.

Somit steht dies in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung der Ortschaft Holzweißig im Sinne einer Ortsabrundung im Rahmen ihres Eigenbedarfes.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. (4) Nr. 3 sind somit gegeben.

Das geplante Vorhaben ist jedoch ohne eine entsprechende planungsrechtliche Qualifizierung unzulässig. Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist die planungsrechtliche Qualifizierbarkeit abzuklären.

4. Planungsrechtliche Einordnung

Der Planbereich südlich der Zscherndorfer Straße ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Nördlich an den Planbereich angrenzend ist im Flächennutzungsplan (Mai 2012) von der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine Wohnbaufläche beschrieben. Beide Flächen sind durch die Zscherndorfer Straße voneinander getrennt.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die bezeichnete Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Daher muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben sein. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Hier ist dies nicht gegeben, da im Flächennutzungsplan die Fläche als Grünfläche dargestellt ist. Durch diese Fläche werden jedoch andere, abweichende Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausgeschlossen. Daher steht die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan der Einbeziehung in den Innenbereich vom Grundsatz her nicht entgegen.

Bezieht man sich auf das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB für die verbindliche Bauleitplanung, ist festzuhalten, dass der Begriff des „Entwickelns“ nicht bedeutet, dass die verbindliche Bauleitplanung ausschließlich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes vollzieht oder ergänzt. Das „Entwickeln“ gewährleistet auch in einem gewissen Rahmen gestalterische Freiheit bei der Planung.

Das Entwicklungsgebot gestattet der Ortschaft Holzweißig z. Bsp. in gewissen Grenzen von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Dies gilt unter anderem für die im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen, wenn gewährleistet ist, dass sich die nachgelagerte Planung an die wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes hält, also z. Bsp. die grundsätzliche Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander.

Wird also durch nur ein geringfügiges Abweichen das Gewicht, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität sowie Quantität zukommt, nicht verschoben so wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes durch die Abweichung nicht in Frage gestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall ein geringfügiges Abweichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan immer noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Zusätzlich kann aufgeführt werden, dass der Flächennutzungsplan technisch bedingt eine „überschießende Genauigkeit“ hat, d. h. er stellt Flächen zeichnerisch exakt und grundstücksscharf dar, obwohl seine Funktion darin liegt eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung darzustellen, nicht aber exakte Grenzen zu ziehen. Es besteht daher hier die Möglichkeit, geringfügig bei der „Entwicklung“ von den Grenzen der Darstellung im Flächennutzungsplan abzuweichen, sofern dadurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche der angrenzenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Satzungsvorhaben wird mit seinem relativen geringen Umfang mit der vorrangigen Planung von Garagen, Carports und nicht an die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes berührt.

Wie im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung hinsichtlich einer eventuellen Kontaminierung durch Altlasteinträge, welche das Unternehmen Wessling GmbH vornahm, deutlich wurde, gehen von dem geplanten Bereich keine Störungen aus, die mit den vorhandenen Nutzungen in Konflikt stehen oder zu Konflikten führen.

Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine solche durch die Realisierung der Bebauung nicht behindert wird.

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich auf der süd- bis südwestlichen Seite der Zscherndorfer Straße am südwestlichen Ortsrand von Holzweißig- Nord. Am westlichen Ende der Straße bindet weiterhin die in nordwestliche Richtung führende Roitzscher Straße ein.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat eine Größe von insgesamt ca. 5.200 m² und gliedert sich in drei Planbereiche, welche zugleich drei unterschiedliche Nutzungsbereiche darstellen. Planbereich A beschreibt eine Größe von 1.245 m² und Planbereich B eine Größe von 2.855 m² sowie Planfläche C mit einer Flächengröße von ca. 1.100 m².

Das Flurstück 719 mit einer Größe von ca. 1.100 m² wird als Sukzessionsfläche ausgewiesen. Sukzessionsflächen sollen der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben und bedürfen der Unterhaltungspflege nur in sehr eingeschränktem Umfang.

Gemäß dem Umweltamt des Landkreises Bitterfeld tangiert im westlichen Bereich des Plangebietes ein ehemaliger Braunkohlentagebau bzw. die Altdeponie „Freiheit IV“, die eine Altablagerung darstellt. In dem Tagebau wurden in Teilen ab 1946 Braunkohlenaschen aus den Kraftwerken Süd (Nahostbereich) und „Karl Liebknecht“ (Südostbereich) über Rohrleitungssysteme eingespült. Neben den Aschen wurden ab 1953 auch Müll- und Industrieabfälle wie z. Bsp. Schlämme eingelagert. Die Böschung des Tagebaus reicht bis an den westlichen Abschnitt der Zscherndorfer Straße heran.

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit zum einen von zwei Wohngebäuden auf derzeit zum Teil brachgefallenen, als Nebenflächen und/ oder gärtnerisch genutzten Flächen und/ oder zum anderen für Garagen und Nebenanlagen geschaffen werden.

Des Weiteren wird auf einer Fläche (Planbereich C - Flurstück 719) der Zulässigkeit einer baulichen oder gärtnerischen Nutzung entgegengewirkt. Hier wird das Flurstück als Sukzessionsfläche ausgewiesen, deren jegliche andere Nutzungsmöglichkeit untersagt ist.

Die künftige Nutzung auf den neu zu beplanenden Flurstücken hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einzufügen damit die Charakteristik der Umgebung gewahrt bleibt.

Durch die geplante Nutzungsänderung auf der südlichen Straßenseite erfährt die Ansicht der Zscherndorfer Straße und der süd-westliche Ortsrand von Holzweißig eine Abrundung, da sich die Neugestaltung der Flächen in Einklang mit der Gestaltung der näheren Umgebung bringt.

Die Anordnung der künftigen Bebauung in die Umgebung sowie die Nutzung der Grundstücke richtet sich in diesem Plangebiet sehr nach der Grundstücksgröße, da diese auf den einzelnen Flurstücken in der Bebauungstiefe variiert. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich in drei Planbereiche A, B und C eingeteilt und in den Textlichen Festsetzungen in Art der baulichen Nutzung unterschieden.

Im Geltungsbereich des Planbereiches A sind ausschließlich Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Hier ist eine andere Nutzungsart nicht sinnvoll.

Zum einen ist die Grundstückstiefe sehr gering. Zum anderen lässt die Böschungsnähe eine intensivere Dauernutzung mit schwerer Bauart nicht zu. Die Böschungskante ist gekennzeichnet durch einen sehr steilen Abhang. Kenntnisse über eine Böschungssicherung liegen nicht vor. Die Gründungsverhältnisse sind infolge der dicht liegenden Abbaukante des ehemaligen Tagebaus grundsätzlich als gestört einzustufen, sodass eine Gefährdung der Standsicherheit von Gebäuden ausgeschlossen werden muss, welche bei einer intensiven Nutzung als Wohngrundstück vorliegen würde.

Im Geltungsbereich des Planbereiches B der Einbeziehungssatzung wird das Baufeld durch eine Baugrenze festgesetzt, welche die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung festlegt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bebauungstiefe der vorhandenen Bebauung im Straßenverlauf. Eine rückwärtige Bebauung bzw. eine Bebauung in zweiter Reihe soll aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen ausgeschlossen werden.

Die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und Carports (überdachte PKW-Einstellplätze) ist im Planbereich B auch außerhalb der Baugrenze zulässig (§ 14 BauNVO). Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie ihren Zweck zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs erfüllen.

Aufgrund der relativen Nähe der Grundstücke zur Böschungskante und die damit verbundene Frage zur Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen muss vor deren Gründung ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten erstellt werden. Die daraus resultierenden Gründungsempfehlungen sind umzusetzen. Diese Vorgehensweise ist durch den jeweiligen Bauherrn zu dokumentieren.

Hinsichtlich des Flurstückes 719 – Planbereich C - wird einer Zulässigkeit einer gärtnerischen oder baulichen Nutzung entgegengewirkt. Hier wird das Flurstück als Sukzessionsfläche ausgewiesen, deren jegliche andere Nutzungsmöglichkeit untersagt ist. Die Nähe des Planbereiches C zur Böschungskante ist hier ebenfalls gegeben, jedoch aufgrund der festgesetzten Nutzungsart kann von einem Baugrundgutachten zur Feststellung der Standsicherheit abgesehen werden. Da sich die Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung überlassen, stabilisieren sie somit Erosionsrinnen und Steilhänge.

Durch die geplante Bebauung entlang der Zscherndorfer Straße können die in der Straße vorhandenen Erschließungsanlagen der verschiedenen Versorgungsträger optimal genutzt werden. Die Nordseite der Zscherndorfer Straße ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Auf Grund der im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registrierten Altablagerungen wurde vor der Aufnahme der Planungstätigkeit eine Bodenuntersuchung vorgenommen (weitere Informationen siehe Punkt 6. Altlasten). Als Vorsorgemaßnahme darf die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude die Höhenlage der Straßenoberfläche der Zscherndorfer Straße nicht unterschreiten, d.h. die Gebäude sind ohne Unterkellerung zu errichten.

3. Bestand

Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung neu zu beplanenden Flurstücke liegen momentan brach oder werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Auf den Flurstücken 718 und 196 ist jeweils eine Garage vorhanden. Außerhalb ist die Zscherndorfer Straße nördlich des Plangebietes mit kleinstädtisch-ländlich geprägten Wohnhäusern älteren Datums bebaut.

Das Flurstück 719 stellt sich als offene, frei begehbare Fläche dar, die momentan als Fläche zur Lagerung von Bauschutt und Holz genutzt wird. Durch den häufigen Tritt bzw. anthropogenen Einfluss hat sich ein devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden ausgebildet.

Die im Siedlungskern nördlich der Zscherndorfer Straße liegenden Wohnhäuser sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Nebengebäuden gebaut und mit einem Steildach mit Ziegeldeckung versehen. Vor den Häusern führt ein Fußweg straßenbegleitend entlang. Das gesamte nördliche Wohngebiet weist einen Siedlungscharakter auf.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale sind im Bereich der Flurstücke nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung vom 06.11.1997 in derzeit gültiger Fassung), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten $\leq Z 0$ zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Bodenaushub (nach DIN 18196) mit mehr als 10 % mineralischen Fremdanteilen (z. B. Ziegelabbruch, Beton) gilt als Bauschutt und ist überwachungsbedürftig. Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen.

Um eine hochwertige Verwertung der Abfälle zu gewährleisten wird hierbei auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über das dafür zuständige Entsorgungsunternehmen des Landkreises.

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registrierten Altablagerungen. Zur Klärung der Bodenbeschaffenheiten und Bodeneigenschaften wurden auf den Flurstücken 684, 717, 685, 718, tlw. 720, tlw. 196 und tlw. 195 eine orientierende Bodenuntersuchung als Fachgutachten durch das Büro WESSLING GmbH ausgeführt.

Auf dem Flurstück 719 wurde keine orientierende Bodenuntersuchung vorgenommen. Somit gibt es für diesen Teil der Fläche des Geltungsbereiches keine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf eine Kontaminierung des Bodens. Sicher ist jedoch, dass auf Grund der vorgenommenen Bodenuntersuchungen auf den Nachbargrundstücken (Flurstücke 718, tlw. 720) ein geringer Verdacht einer Gefährdung vorliegt und eine sensible Nutzung bedenkenswert ist.

In der Stadtratssitzung Bitterfeld-Wolfen vom 13.03.2013 wurde diesbezüglich eine Festsetzung als Sukzessionsfläche des Flurstückes 719 beschlossen. Durch die Festsetzung der Fläche zur ausschließlichen als Sukzession steht die Offenhaltung und Pflege hier nicht im Vordergrund, denn sie ist ihrer natürlichen Entwicklung überlassen.

Die für die Beurteilung der vorgesehenen sensiblen Nutzung der Flächen notwendigen Untersuchungen/ Beprobungsparameter waren mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es wurden je Grundstück aus dem oberflächennahen Bereich (Teufe 0-30 cm) jeweils eine Mischprobe entnommen, jeweils eine Rammkernsondierung (RKS) bis 0,8 m unter Geländeoberkante (GOK) zur Beurteilung möglicher

Schacht und Aushubarbeiten abgeteuft und beprobt und schließlich eine Bodenluftprobe entnommen.

Die oberflächennahen Bodenuntersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten/ auf Kinderspielflächen werden unterschritten.

Generell ist allerdings auch aus dem Untersuchungsbericht der WESSLING GmbH zu entnehmen, dass nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann, dass Gase bei einer Bodentiefe > 0,8 m (z. B. bei einer geplanten Unterkellerung) mit der Bodenluft über Schächte, Kanäle und Ver- und Entsorgungsleitungen in Wohngebäude eindringen können. Insbesondere bei passiv belüfteten Kellerräumen kann dies zu relevanten Gasanreicherungen in der Innenraumluft führen.

Somit ist es ratsam, aus Vorsorgegründen, bei der Errichtung von Gebäuden keine Kellerräume zuzulassen. Dieser Empfehlung wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Plangebiet gefolgt.

Unter Berücksichtigung des Schadstoffparameters TOC (Gesamtgehalt an organischem Kohlenstoff) ist der Boden der Flurstücke 684/717 in die Zuordnungs-kategorie Z 2 einzuordnen. Der insgesamt gebundene organische Kohlenstoff stellt einen Summenparameter dar, der sowohl auf diffus vorhandene Mineralölkohlenwasserstoffe als auch auf weitere gebundene organische Kohlenstoffe zurückgeht.

Ursache für die erhöhten Werte könnten Restkohlebestandteile aus verkippten Aschen (siehe Probenahmeprotokoll vom 5. Oktober 2012 des Berichtes) und geogene Kohlereste aus dem ehemaligen Abraum sein. Das Aushubmaterial ist zur Herstellung einer technischen Funktion zu verwerten (Einbau in technische Bauwerke). Beide Flurstücke befinden sich auch entsprechend Altlastenkataster dem Deponierandbereich am nächsten.

Da für diese Flurstücke eine Nutzung für Nebenanlagen wie Garagen und Carport vorgesehen ist, gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände. Eine sensiblere Nutzung wie z. B. als Wohngrundstück sollte aus vorgenannten Gründen nicht erfolgen.

Der Boden der Flurstücke 718 und 720 kann uneingeschränkt wiedereingebaut werden. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003 [2], zu erfolgen.

Das Material der Flurstücke 195 und 196 ist formell mit Berücksichtigung des TOC-Gehaltes/ pH-Wertes ebenfalls in technische Bauwerke einbaufähig (unterhalb Versiegelungen). Der Boden ist in den tieferen Schichten sehr heterogen.

Das Ergebnis der durchgeführten Gefährdungsabschätzung ergab, dass keine relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens und der Bodenluft vorliegt und somit eine zukünftige Nutzung - wie in den Festsetzungen aufgeführt - möglich ist.

Im Ergebnis der Bodenproben ist festzuhalten, dass:

- das bis 0,8 m unter Gelände anstehende Bodenmaterial nicht oder nur gering schadstoffbelastet ist.
- die untersuchten Flächen nicht besonders gut für eine Wohnbebauung geeignet (ehemaliges Braunkohlegelände, aufgefüllte Flächen) sind.

Mit den Untersuchungsergebnissen gibt es aber seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände zur Einbeziehungssatzung (Wohnbebauung; Flurstücke 784/717 nur Nebenanlagen). Die Errichtung von Kellerräumen bzw. Räumen unterhalb des jetzigen Straßenniveaus wird ausgeschlossen. Somit wird einer eventuellen Gasbelastung aus dem Boden oder negativen Auswirkungen der Bodenluft vorbeugend entgegengewirkt.

Sollten jedoch während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien), ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld-Wolfen zu informieren.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG.

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Kampfmittelverdachtsflächen sind derzeit auf den Flurstücken nicht bekannt.

8. Luft- und Lärmimmissionen

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz brennstoff- bzw. energiesparender Anlagen Voraussetzung.

Die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 14. März 1997, zuletzt neugefasst am 22. März 2010.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 40/45 dB(A) nachts, wobei der niedrigere Nachtwert den Gewerbelärm betrifft. Es ergibt sich für den gesamten Planungsbereich keine lärmseitige Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Über das Überschreiten von Grenzwerten aus lufthygienischer Sicht nach TA-Luft in

der Ortschaft liegen keine Informationen vor.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV - Geräte- und Maschinenlärmschutz VO - entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

9. Geologische und bergbauliche Belange

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) werden auf Grund der unmittelbaren Nähe von ehemals bergbaulich genutzten Gebieten am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

D. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Leitungsbestand in der Zscherndorfer Straße. Die jeweiligen Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Verkehrserschließung

Die Plangrundstücke liegen an der von West nach Ost verlaufenden Zscherndorfer Straße. Über diese kommunale Straße erfolgt die Erschließung der vorhandenen Anlieger. Die Zscherndorfer Straße kreuzt an ihrem östlichen Ende in die Straße des Friedens ein, die die südliche Umschließung der vorhandenen Wohnbebauung darstellt.

Die neu zu planenden Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. Die Grundstücke des Plangebietes erhalten, falls nicht schon vorhanden, jeweils nur eine Einfahrt.

Wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung der Ortschaft Holzweißig wird durch die MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Der Anschluss für die einzubeziehenden Flurstücke an das öffentliche Trinkwasser-

netz soll über die in der Zscherndorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“). Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Absicherung des Löschwasserbedarfes muss über das Trinkwassernetz erfolgen. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Regelwerk des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405, festzulegen. Der Löschwasserbedarf beträgt für den Planbereich 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden.

3. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Die Ortschaft Holzweißig ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Westliche Mulde". Das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet ist über das Schmutzwassernetz des AZV zu entsorgen. Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

4. Regenwasser

Prinzipiell sollte das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Der Regenwasserabfluß ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Sollte Regenwasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Auf der Grundlage des § 150 (4) WG LSA ist das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern.

Unter Beachtung nachfolgender Bedingungen ist eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser möglich:

- die Sickerwürdigkeit des Bodens muss nachweislich gegeben sein,
- die Satzung des Abwasserbeseitigungspflichtigen muss eine solche Verfahrensweise zulassen (siehe hierzu § 151 (3) WG LSA),
- durch die Niederschlagsversickerung dürfen Rechte Dritter nicht verletzt werden, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind in jedem Fall auszuschließen,
- um eine ordnungsgemäße, auf Dauer funktionstüchtige Niederschlagswasser- versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten, sollten die Hinweise des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 berücksichtigt werden.

5. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung kann durch entsprechende Erweiterung der Anlagen der envia Mitteldeutschen Energieversorgung als Versorgungsträger erfolgen.

6. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung der einzubeziehenden Flurstücke mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln eine bedarfsgerechte Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (wie z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien gegeben ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

7. Gasversorgung

Die Ortschaft Holzweißig wird bereits durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit dem Energieträger Erdgas versorgt. Im Falle des Bedarfs zur gastechnischen Versorgung des Plangebietes wäre eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erforderlich.

E Ergänzende verbal-argumentative Zusatzbewertung

1. Schutzgüter

Boden

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotop und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Schutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie z. B. FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsteile sind in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

2. Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert

nach Schutzgut dargestellt.

Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden können u.a. in folgender Weise erwartet werden:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächen-verlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser beeinflusst alle anderen Schutzgüter. Es besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche,
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.,
- Absenken des Grundwassers durch schnelleres Ableiten von Oberflächenwasser und Versiegelung

Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind. Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der

anderen Schutzgüter

- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z. B. durch folgende Maßnahmen **minimiert** werden:

Schutzgut Boden

Festsetzungen für flächensparendes Bauen sind die

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten

Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens dieses zulässt.

Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

Schutzgut Klima / Luft

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz brennstoff- bzw. energiesparender Anlagen vorausgesetzt.

Positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Gehölzpflanzungen. Durch Beschat-

tung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert. Die unterschiedlichen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

Da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste festgesetzt.

Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken
- Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artaustausch ermöglicht

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Schutzgebiete nach EU-Recht sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

F. Naturhaushalt

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Schutzgebiete nach EU-Recht werden ebenfalls nicht betroffen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann bei entsprechenden Baugrundverhältnissen zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden

soll.

Der Planbereich C (Flurstück 719) bleibt von der folgenden Bilanzierung unberührt. Durch die Ausweisung zur Sukzessionsfläche ist dieser Fläche von ca. 1.100 m² jegliche anderweitige Nutzungsmöglichkeit (baulich oder gärtnerisch) verworfen.

Bilanzierung

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Wohnfläche qualifiziert werden soll.

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbereich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Die Bebauung in der näheren Umgebung entspricht dem typischen Wohnungsbau in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Stadtrandlage. Als Orientierung wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,3 angesetzt.

Planbereich der Satzung

<u>Geltungsbereich (gesamt)</u>	<u>5.200 m²</u>
Planbereich A	1.245 m ²
Planbereich B	2.855 m ²
Planbereich C	1.100 m ²

Bilanzierung – Plangebiet B, gesamt

maßgebende Grundstücksfläche	2.855 m ²
davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	<u>857 m²</u>
nicht überbaubare Fläche	1.998 m ²

Flurstück tlw. 720

maßgebende Grundstücksfläche	1.183 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	<u>355 m²</u>
nicht überbaubare Fläche	828 m ²

Flurstück tlw. 196, tlw. 195

maßgebende Grundstücksfläche	1.672 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	<u>502 m²</u>
nicht überbaubare Fläche	1.170 m ²

Tabelle 1: Eingriffsbewertung - Bestand

Flurstück	Biotop-typ *	Bezeichnung	Biotop-wert	Plan-wert	Fläche (m ²)	BWP
-----------	--------------	-------------	-------------	-----------	--------------------------	-----

684/71 7	GSX	Devastiertes Grünland	6		545	3.270
685/71 8	AKB	Ziergarten	6		700	4.200
tlw.720	GSX	Devastiertes Grünland	6		1.183	7.098
tlw.196/ tlw.195	AKB	Ziergarten	6		1.672	10.032
		Gesamt:			2.855	24.600

Tabelle 2: Ausgleichsbewertung - Planung

Flur- stück	Biotop- typ *	Bezeichnung	Biotop- wert	Plan- wert	Fläche (m ²)	BWP
684/71 7	GSX	Devastiertes Grünland	6		545	3.270
685/71 8	AKB	Ziergarten	6		700	4.200
tlw.720	BB	Bebaubare Fläche		0	355	0
	B	Nicht überbaubare Fläche		6	828	4.968
tlw.196/ tlw.195	BB	Bebaubare Fläche		0	502	0
	B	Nicht überbaubare Fläche		6	1.170	7.020
		Gesamt:			4.100	19.458
Differenz Bestandswert – Ausgleichswert						- 5.142
tlw.720 tlw.196/ tlw.195	HHB	Strauch-Baumhecke heimischer Arten		16	322	5.152

*) Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 24.600 Biotopwertpunkten (BWP) und der Planung mit 19.458 BWP ergibt sich folgender grünordnerischer Kompensationsbedarf:

- Damit der grünordnerische Kompensationsbedarf ausgeglichen werden kann, ist auf den Flurstücken 720, 196 und 195 eine Strauch-Baumhecke ggf. auch außerhalb des Satzungsbereiches anzupflanzen. Für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme sollen die Flurstücke in der Gesamtheit genutzt werden dürfen.

2. Zuordnung der Ausgleichmaßnahmen

Da das Teilstück des Flurstückes 720 im Bereich der Satzung kleiner ist, als die Teilstücke der Flurstücke 196 und tlw. 195 (ein Grundeigentümer), werden die neu anzulegenden Ausgleichsflächen wie folgt berechnet:

Flurstück: tlw. 720	=> 30 %	entspricht 97 m ² Baum-Strauchhecke
Flurstück: tlw. 196, tlw. 196/195	=> 70 %	entspricht 225 m ² Baum-Strauchhecke

Die Heckenpflanzung ist vom jeweiligen Bauherrn der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 322 m².

3. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

M 1

Auf dem Flurstück 720 sind Feldheckenstrukturen (Typ Baum-Strauchhecke) aus heimischen Arten auf einer Fläche von 97 m² anzulegen und zu erhalten.

M 2

Auf den Flurstücken 196 und 195 sind Feldheckenstrukturen (Typ Baum-Strauchhecke) aus heimischen Arten auf einer Fläche von 225 m² anzulegen und zu erhalten.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die neu anzulegenden Baum-Strauchhecken sollen so angelegt sein, dass diese eine ökologische Aufwertung des Standortes im Eingriffsgebiet dient. Sie sollen Lebens-

raum für Tier- und Pflanzenarten bieten, vor Erosion schützen und einen blickdichten, kompakten Wuchs haben.

Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet (Maßnahmen M 1 bis M 2) haben spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen.

→ Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist der einhergehende Eingriff vollständig kompensiert.

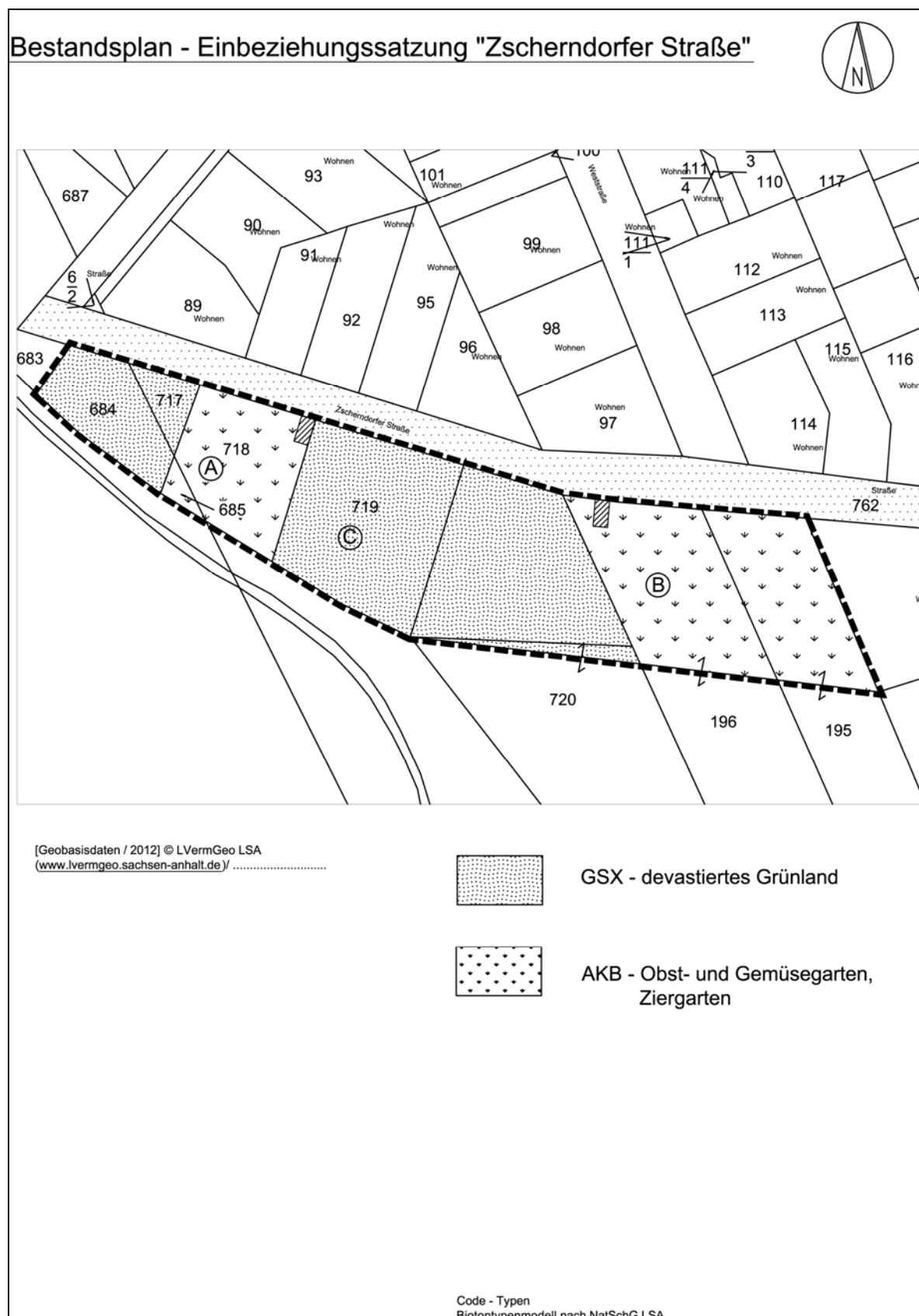
G. Anlagen

Anlage 1 - Pflanzenliste

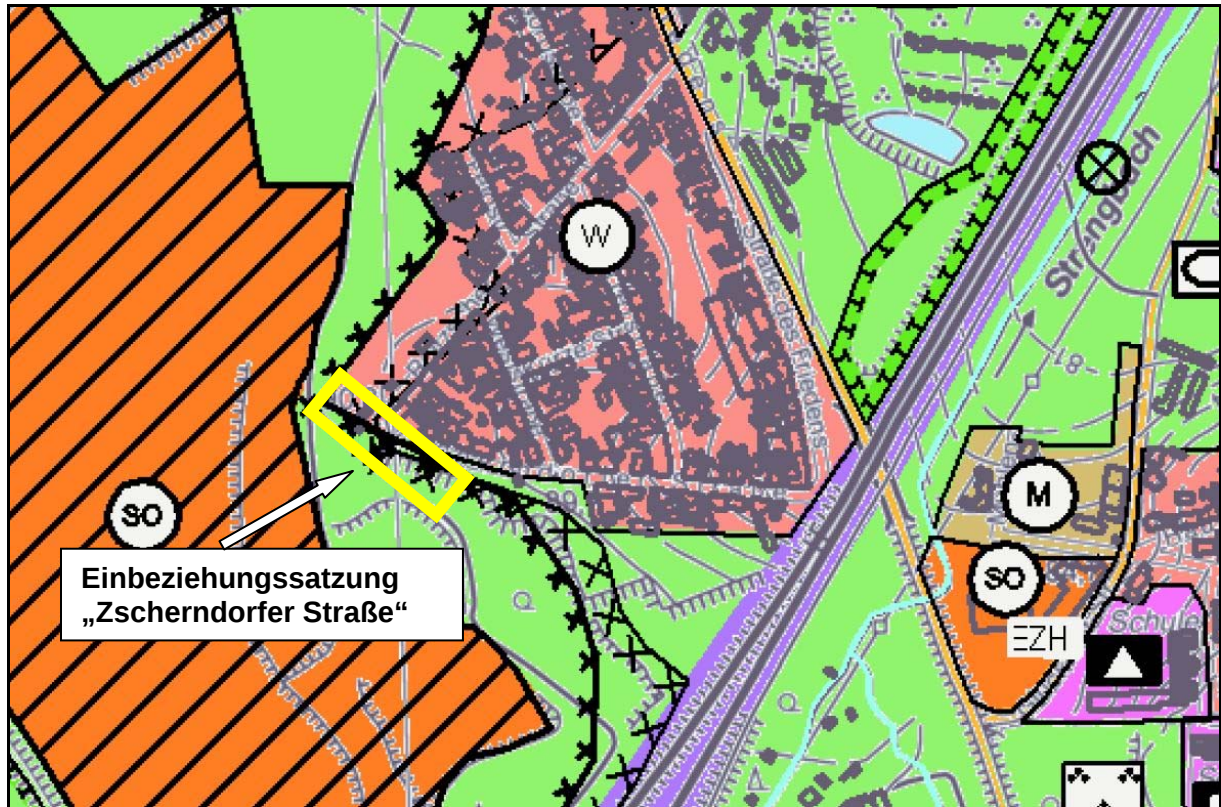
Großkronige Bäume:	Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
	Winterlinde	- Tilia cordata
	Feldulme	- Ulmus minor
	Rot-Buche	- Fagus sylvatica
	Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Kleinkronige Bäume:	Feldahorn	- Acer campestre
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Vogel-Kirsche	- Prunus avium
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Sträucher und Hecken:	Hasel	- Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	Wild-Apfel	- Malus sylvestris
	Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
	Traubenkirsche	- Prunus padus
	Sal-Weide	- Salix caprea
	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	Liguster	- Ligustrum vulgare
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Wildrosen	- Rosa spec.
	Himbeere	- Rubus ideaus
	Kornelkirsche	- Cornus mas
	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
	Traubenholunder	- Sambucus racemosa
	Gem. Schneeball	- Viburnum opulus
	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	- Clematis vitalba
	Berg-Waldrebe	- Clematis montana
	Hopfen	- Humulus lupulus
	Weinrebe	- Vitis vinifera
	Knöterich	- Polygonum aubertii
	Jelängerjelier	- Lonicera caprifolium
	Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum
	Efeu *	- Hedera helix
	Gewöhl. Wilder Wein*	- Parthenocissus quinquefolia
	Kletterwein*	- Parthenocissus tricuspidata

* Selbstklimmer

Anlage 2 – grünordnerischer Bestandsplan



Anlage 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 2012