Anlage 3 / 098-2013

Stadt Bitterfeld - Wolfen



Einbeziehungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

"Zscherndorfer Straße"

in der Ortschaft Holzweißig



Begründung

(Juni 2013)

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen

Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld

Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12

06112 Halle/Saale

| <u>Inha</u> | <u>altsverzeichnis</u> | Seite |
|-----------------|---|-------|
| Α | Vorbemerkungen | 3 |
| <u>A</u> 1. | Gesetzliche Grundlage | |
| 2. | Ziele der Raumordnung | |
| | | |
| <u>B.</u> 1. | <u>Planungsrecht</u> | |
| | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 2. | Planungsverfahren | |
| 3. | Erforderlichkeit der Aufstellung | 6 |
| 4. | Planungsrechtliche Einordnung | 7 |
| _ | Dagabasihuma dag Dagashistas | |
| <u>C.</u> 1. | Beschreibung des Baugebietes | |
| | Lage und Größe | |
| 2. | Geplante bauliche Nutzung | |
| 3. | Bestand | |
| 4. | Denkmalschutz | |
| 5 . | Abfallwirtschaft / Bodenschutz und Altlasten | |
| 6. | Kampfmittelverdachtsflächen | |
| 7. | Luft- und Lärmimmissionen | |
| 8. | Geologische und bergbauliche Belange | |
| 9. | Grundwasser | |
| 10. | Gesundheitswesen | 17 |
| D. | Erschließung / Ver- und Entsorgung | 18 |
| <u>D.</u> 1. | Verkehrserschließung | 18 |
| 2. | Trinkwasser / Löschwasser | |
| 3. | Schmutzwasser | |
| 4. | Regenwasser | |
| 5. | Elektroenergie | |
| 6. | Telekommunikation | |
| 7. | Gasversorgung | |
| | | |
| | Ergänzende verbal-argumentative Zusatzbewertung | |
| 1. | Schutzgüter | |
| 2. | Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter | |
| 3. | Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs | |
| <u>F.</u> | <u>Naturhaushalt</u> | 26 |
| 1. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 26 |
| 2. | Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer Eingriffe | 29 |
| 3 . | Zuordnung der Ausgleichmaßnahmen | |
| 4 . | Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen | |
| •• | _ | |
| <u>G.</u> | <u>Anlagen</u> | |
| | age 1 - Pflanzenliste | |
| | age 2 – grünordnerischer Bestandsplan | |
| Anla | <u>age 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan</u> | 35 |

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung dieser Satzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI 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 (BGBI. 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 Gliederungspunkt 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 städtebauliche Entwicklung in der beabsichtigten, differenzierten Nutzungsart vereinbar.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird im Folgenden wie folgt beschrieben:

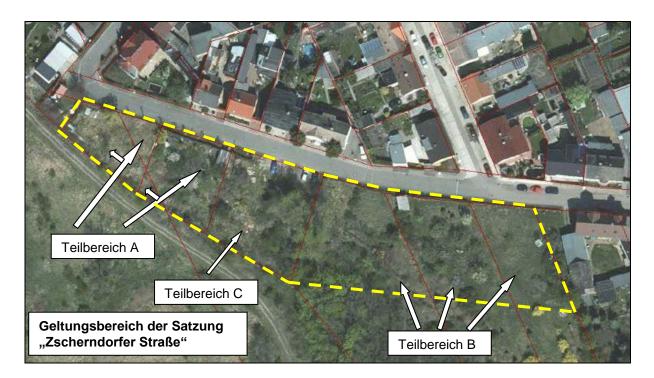
Gemarkung: Holzweißig

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

Die Einbeziehungssatzung 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, vorbereiten 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 eröffnete 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 wurde auf die Zweistufigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nicht durchgeführt.

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

Im vereinfachten Verfahren wurde 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 waren, abgesehen.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung hat über den Vollzug der Satzung entschieden. Soweit erforderlich wurde 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 wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

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

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung war 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 wurden für eine mögliche Bebauung in Form von ca. 2 bis 3 Wohngebäuden festgelegt.

Das Flurstück 719 der Flur 1 der Gemarkung Holzweißig bekam in der Planung eine gesonderte Stellung. Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hatte 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.

Dies steht 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 waren somit gegeben.

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 sollten die Voraussetzung für die Zulässigkeit zum einen von zwei - drei 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 wurde auf einer Fläche (Planbereich C - Flurstück 719) der Zulässigkeit einer baulichen oder gärtnerischen Nutzung entgegengewirkt. Hier wurde 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 wurde 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. Eine Gefährdung der Standsicherheit von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, die bei einer intensiven Nutzung als Wohngrundstück gegeben sein muss.

Im Geltungsbereich des Planbereiches B der Einbeziehungssatzung wurde 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 generell zulässig (§ 14 Bau NVO). 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 - wurde eine Zulässigkeit einer gärtnerischen oder baulichen Nutzung entgegengewirkt. Hier wurde 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 (weiter Informationen siehe Punkt 5. 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 und Altlasten

Abfallwirtschaft

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.

Bodenschutz

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 der LAGA: "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05. November 2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06. November 2003". 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.

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 eine Bodenkontamination auf den Grundstücken (Flurstücke 718, tlw. 720) nicht ausgeschlossen werden kann 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 zur ausschließlichen Nutzung als Sukzessionsfläche 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 Rammkern-sondierung (RKS) bis 0,8 m unter Geländeobekante (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.

Die Probenahmeprotokolle der Rammkernsondierungen (RKS) weisen für die Sondierungen bis 0,8 m unter Geländeoberkante (GOK) keinen gewachsenen Boden aus. Es wurde aufgefüllter Boden, lokal heterogen mit Aschen und Ziegel durchsetzt, erbohrt. Der Boden bis 0,8 m unter GOK der Flurstücke 684 und 717 ist aufgrund des Blei-, Cadmium-, Kupfer-, Quecksilber- Zink- und Sulfatgehaltes im Boden der Zuordnungsklasse Z 1.2 der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i. d. F. vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung des Schadstoffparameters TOC (Gesamtgehalt an organischem Kohlenstoff) ist der Boden der Flurstücke 684/717 in die Zuordnungsklasse 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 können 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 nahesten.

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/ pHWertes 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.

Die auf den Freiflächen in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554), geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten/auf Kinderspielflächen sind einzuhalten.

6. Kampfmittelverdachtsflächen

Kampfmittelverdachtsflächen sind derzeit auf den Flurstücken nicht bekannt.

7. 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. BlmSchV 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 - Geräteund Maschinenlärmschutz VO - entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Die untere Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es auf dem Plangebiet zu Geräuschimmissionen kommen kann, die durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden können. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese nach Art und Ausmaß nicht geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG hervorzurufen.

Des Weiteren weist die untere Immissionsschutzbehörde dennoch darauf hin, dass in Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBI. I S. 1421), sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

8. Geologische und bergbauliche Belange

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

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde folgende betriebene Bergwerksanlage im Planbereich (oder unmittelbar angrenzend) aufgeführt:

Name "Freiheit IV"
Abbautechnologie Tagebau
Abbauzeitraum 1948 bis 1954
Bodenschatz Braunkohle
Rechtsnachfolge ohne/LMBV

Gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sind die Setzungen der verkippten Massen erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z.B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen und auch den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßig ablaufen. Belastungen in diesem Sinne sind auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe (Wasserspiegelanstieg oder- absenkung).

Bei Baumaßnahmen auf bergbaulich beeinflussten Bereichen (verkipptes Gelände) gilt:

→ Kippenflächen stellen sog. Risikobauland dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen, wie in ihrer Satzung vorgesehen, eine Untersuchung des Baugrundes und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden dringend anzuraten. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Auf Grund der lockeren bis mitteldichten Lagerung der verkippten Massen kann es bei Wassereintrag zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist es bei Bebauungen der Kippenflächen erforderlich, das zuverlässige (kontrollfähige) Systeme der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer angelegt werden.

9. Grundwasser

Die Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) gibt in ihrer Stellungnahme folgendes zur Kenntnis: Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH jedoch in einem vom bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieg im Zuständigkeitsbereich der LMBV mbH beeinflussten Bereich.

Dieser Bereich unterliegt im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerung dem Grundwasser-wiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +80,05 m NHN an der Grundwassermessstelle GOI 1115, ca. 300 m nordöstlich des Standortes, und +80,41 m NHN an der Messstelle GOI 1116 ca. 300 m östlich (Messungen vom 20.03.2013). Auf Grund der Entfernung der Messstellen zum Satzungsgebiet sind diese Angaben nur als Näherungswerte anzusehen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind bei dieser Angabe zusätzlich zu berücksichtigen.

Es ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis-und Arbeitsstand des hydrologischen Modells wird sich unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung ein stationärer Grundwasserstand bei ca. +81,0 bis +84,5 m NHN einstellen, wobei im westlichen Bereich des Satzungsgebietes mit den höchsten Grundwasserständen zu rechnen ist. Hier sind gemäß der Stellungnahme der LMBV mbH saisonal bedingte Schwankungen zu berücksichtigen.

Die Angaben des stationären Grundwasserstandes sind als Näherung zu verstehen, da das Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elemente Rasters arbeitet. Weiterhin ist zwingend zu beachten, dass die aufgeführten prognostischen Grundwasserstände nur unter den derzeit geltenden Randbedingungen (Zwangswasserhaltungen an den Tagebaurestlöchern Freiheit II und Freiheit III) gelten. Eine Veränderung dieser Randbedingungen (z.B. Beendigung Zwangswasserhaltung) führt zu anderen prognostischen Grundwasserständen.

Die LMBV weist außerdem in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für das Bauvorhaben im Satzungsgebiet objektkonkrete Baugrundgutachten zur Klärung der geologischen Situation empfohlen werden sowie zur Ermittlung der Grundwasserverhältnisse am Standort.

Die MDSE (Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH) teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Planbereich B eine Grundwassermessstelle BW 089 befindet, die nicht beschädigt werden darf.

Vor Baubeginn ist die genaue Lage vor Ort auf dem Grundstück zu erkunden. Sicherungsmaßnahmen u.ä. sind mit der MDSE abzustimmen.

10. Gesundheitswesen

Das Gesundheitsamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld vermutet, dass der Teilbereich B, der für Wohnbebauung vorgesehen ist, sich zumindest teilweise mit dem Deponiekörper überlagert. Deshalb rät das Gesundheitsamt generell davon ab, dort Wohnbebauung vorzusehen bzw. zuzulassen. Dies gilt somit auch für Wohnhäuser ohne Unterkellerung. Falls es trotz Bedenken zur Planung an dem Vorhaben festgehalten wird, sind folgende Hinweise zu beachten:

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI. I S. 2371), zuletzt geändert durch Art. 1 der VO vom 05. Dezember 2012 (BGBI. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Die Erkenntnis, dass sich unter dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereich der Deponiekörper befindet, relativiert stark die als unbedenklich ausgewiesenen chemischen Untersuchungsergebnisse.

In dem Deponiekörper ist grundsätzlich von einer heterogenen Schadstoffbelastung auszugehen. Es ist damit zu rechnen, dass in ihm mikrobielle und chemische Prozesse ablaufen. Dabei sind Vorgänge denkbar, die eine gesundheitliche Gefährdung der Anwohner nach sich ziehen können (z. B. im Zusammenhang mit dem Eindringen von Deponiegas in Wohngebäude). Da es sich bei den Prozessen im Deponiekörper nicht um zeitlich stationäre Zustände handelt, sind solche Risiken über weitere Untersuchungen auch nicht ausschließbar.

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.

Werden 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

Trinkwasser

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 Trinkwassernetz soll über die in der Zscherndorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen. Die MIDEWA gab in ihrer Stellungnahme bekannt, dass der Anschluss an eine Trinkwasserleitung DN 80 erfolgen kann. Eine wasserwirtschaftliche Erschließung durch den Erschließungsträger ist nach Art der geplanten Gestaltung nicht erforderlich. Die Hausanschlüsse für die zwei oder drei Baugrundstücke werden nach Antragsstellung durch die MIDEWA GmbH hergestellt.

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.

Löschwasser

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.

Die MIDEWA weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass gemäß des Brandschutz – und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden obliegt. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydrantenzur Verfügung.

Da laut DVGW – Arbeitsblatt W 405 die Kunden der MIDEWA GmbH auch im Brandfall mit einem Restdruck von 1,5 bar zu versorgen sind, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die Messung am 20.01.2012 im Zuge der Hydrantenprüfung ergab, dass am Hydrant 8035 Zscherndorfer Straße/ Straße des Friedens 66 m³/h bei einem Druckabfall von 3,0 bar auf 2,5 bar entnommen werden konnten. Am Hydrant 8034 Weststr./Zscherndorfer Straße betrug die gemessene Entnahmemenge 31,2 m³/h und am Hydrant 8033 betrug sie 30 m³/h. Alle Messungen wurden einzeln durchgeführt.

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". Die Entsorgung des Abwassers erfolgt derzeit noch im Mischsystem. Unabhängig davon sind die Grundstücksentwässerungsanlagen bereits im Trennsystem vorzusehen. Bezüglich der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" ist die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz möglich. Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten.

Für die Abwasserentsorgung der zwei Baugrundstücke steht ein Mischwasserkanal DN 300 Stzg. zur Verfügung. Die Anschlüsse werden nach Antragstellung vom Verband hergestellt.

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 versickern 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 § 69 Abs. 1 und § 78 Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBI. LSA S. 492), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GVBI. S. 116) 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.

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 Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten, sollten die Hinweise des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 berücksichtigt werden.

Sickerfähige Sedimente im Untergrund sind nicht zu erwarten. Unter geringmächtiger Geschiebemergelbedeckung stehen bis zu 10 m mächtige Tone (kf <10 – 10 m/s) des Bitterfelder Decktones an. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Baugrund-untersuchung sollte auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes geprüft werden. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen wie das Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist in seiner Stellungnahme hin, dass bei möglicher Versickerung und damit verbunden ein verstärkter Grundwasserstrom Richtung Tagebau, die Standsicherheit der Tagbauböschung, gefährdet wäre.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage nur begrenzt möglich ist. Bei einer geplanten Einleitfläche größer 300 m³ kann eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss auf dem Grundstück gefordert werden.

5. Elektroenergie

In der Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) wurde hingewiesen, dass sich im näheren Bereich des Vorhabens Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) befinden.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

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

Im Näherungsbereich des geplanten Vorhabens befinden sich Erdgas – Niederdruckleitungen der Stadtwerke Bitterfeld - Wolfen GmbH. Eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich.

Laut der Stellungnahme der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sind die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen, bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen aus der Technischen Richtlinie – Leitungsschutzanweisung, Stand 16.04.2012 (gültig ab 01.01.2013) sowie der Technischen Mitteilung GW 125 zu entnehmen.

E Ergänzende verbal-argumentative Zusatzbewertung

1. Schutzgüter

Boden

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) soll mit der unvermehrbaren 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 Biotope 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 Schutzobiekte

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 Beschattung 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 Artenaustausch 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

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.

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

| Geltungsbereich (gesamt) | 5.200 m ² |
|--|---|
| Planbereich A Planbereich B Planbereich C | 1.245 m ² 2.855 m ² 1.100 m ² |
| Bilanzierung – Plangebiet A, gesamt Grundstücksfläche Bestand (Garage) maßgebende Grundstücksfläche | 1.245 m ² - 15 m ² 1.230 m ² |
| davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) nicht überbaubare Fläche | 369 m² 861 m² |
| Flurstück 684, 717 maßgebende Grundstücksfläche davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) nicht überbaubare Fläche | 545 m ² 164 m ² 381 m ² |
| Flurstück 685, 718 Grundstücksfläche Bestand (Garage) maßgebende Grundstücksfläche davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) nicht überbaubare Fläche | 700 m ² - 15 m ² 685 m ² 205 m ² 480 m ² |
| THOTE UDOIDAUDATE FRACTIC | 1 00 III |

| Bilanzierung – Plangebiet B, gesamt | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 2.855 m ² |
| Bestand (Garage) | - 15 m² |
| maßgebende Grundstücksfläche | 2.840 m ² |
| davon überbaubare Fläche | |
| bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) | 852 m ² |
| nicht überbaubare Fläche | 1.988 m² |
| | |
| Flurstück tlw. 720 | |
| maßgebende Grundstücksfläche | 1.183 m² |
| davon überbaubare Fläche | |
| bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) | 355 m ² |
| nicht überbaubare Fläche | 828 m² |
| | |
| Flurstück tlw. 196, tlw. 195 | |
| Grundstücksfläche | 1.672 m² |
| Bestand (Garage) | - 15 m² |
| maßgebende Grundstücksfläche | 1.657 m² |
| davon überbaubare Fläche | |
| bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO) | 497 m² |
| nicht überbaubare Fläche | 1.160 m² |

Eingriffsbewertung - Bestand

| Flur- stück | Biotop- typ * | Bezeichnung | Biotop- wert | Plan- wert | Fläche (m²) | BWP |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|----------------|--------|
| 684/717 | GSX | Devastiertes Grünland | 6 | | 545 | 3.270 |
| 685/718 | AKB | Ziergarten | 6 | | 685 | 4.110 |
| | Bebaute Fläche | | 0 | | 15 | 0 |
| 719 | 719 GSX Devastiertes Grünland | | 6 | | 1.100 | 6.600 |
| tlw.720 | tlw.720 GSX Devastiertes Grünland | | 6 | | 1.183 | 7.098 |
| tlw.196/ AKB Ziergarten | | 6 | | 1.657 | 9.942 | |
| | Bebaute Fläche | | 0 | | 15 | 0 |
| | | Gesamt: | | | 5.200 | 31.020 |

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

Ausgleichsbewertung - Planung

| Flur- stück | Biotop- typ * | Bezeichnung | Biotop- wert | Plan- wert | Fläche (m²) | BWP |
|---|------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------|
| 684/717 | GSX | Devastiertes | 6 | | 381 | 2.286 |
| | BS | sonstige | | 0 | 164 | 0 |
| 685/718 | AKB | Ziergarten | 6 | | 479 | 2.874 |
| | BW | Bebaute Fläche | 0 | | 15 | 0 |
| | BS | sonstige | 0 | | 205 | 0 |
| 719 | GSX | Devastiertes | 6 | | 1.100 | 6.600 |
| tlw.720 | BS | sonstige | | 0 | 355 | 0 |
| | AKB | Ziergarten | | 6 | 828 | 4.968 |
| tlw.196/ | BW | Bebaute Fläche | 0 | | 15 | 0 |
| | BS | sonstige | | 0 | 502 | 0 |
| | AKB | Ziergarten | | 6 | 1.156 | 7.026 |
| | Gesamt: 5.200 | | 5.200 | 23.754 | | |
| Differenz Bestandswert – Ausgleichswert | | | | | | - 7.266 |

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

31.020 BWP (Vorher) > 23.754 BWP (Nachher)

Bei der Gegenüberstellung des Eingriffes und des Ausgleiches der Planung ergibt sich ein Defizit von 7.266 Biotopwertpunkten. Innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert.

2. Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer Eingriffe

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

Es wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Defizit ermittelt von 7.266 Biotopwertpunkten. Damit der in Natur und Landschaft erfolgte Eingriff vollständig kompensiert werden kann, sind grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zum externen Ausgleich wurden die zur Verfügung stehenden Flächen der Flurstücke 720, 196 und 195 außerhalb des Geltungsbereiches als geeignet eingestuft.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - externe Fläche - Bestand

| Biotoptyp | Bezeichnung | Biotopwert 1) | Planwert 1) | Fläche (m²) | BWP |
|-----------|--|-------------------------|-------------|----------------|-------|
| ZOF | Braunkohletage- baufläche, aufgelassen | 10 (Abwertung) 7* | | 730 | 5.110 |

¹⁾ Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - externe Fläche - Planung

| Biotoptyp | Bezeichnung | Biotopwert 1) | Planwert 1) | Fläche (m²) | BWP |
|-----------|--|---------------|-------------|----------------|--------|
| НТА | Gebüsch trocken- warmer-Standorte (heimisch) | | 17 | 730 | 12.410 |

¹⁾ Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

5.110 BWP (Vorher) < 12.410 BWP (Nachher)

Bei der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Zielbiotopwertes ergibt sich ein Wertzuwachs von 7.300 BWP.

Das Defizit von 7.266 BWP wird durch die externe Kompensationsmaßnahme durch den Wertzuwachs von 7.300 BWP mit einem geringen Überschuss von 34 BWP ausgeglichen.

^{*} verbal-argumentative Abstufung des Biotopwertes aufgrund von möglichen, heterogenen Bodenveränderungen durch Setzungen und Abrutschungen.

3. 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 => 42 % entspricht 310 m² Gebüsch, trockener-

warmer Standorte, heimisch

Satzung: Juni 2013

Flurstück: tlw. 196, tlw. 195 => 58 % entspricht 420 m² Gebüsch, trockener-

warmer Standorte, heimisch

Die Heckenpflanzung ist vom jeweiligen Bauherrn der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 730 m².

4. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Die neu anzulegenden Gebüsche, trockener-warmer Standorte sollen so angelegt sein, dass diese eine ökologische Aufwertung des Standortes im Eingriffsgebiet dient. Sie sollen Lebensraum 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.

M 1

Auf dem Flurstück 720 sind Gebüsche, trockener-warmer Standorte aus heimischen Arten auf einer Fläche von 310 m² anzulegen und zu erhalten.

M 2

Auf den Flurstücken 196 und 195 sind Gebüsche, trockener-warmer Standorte aus heimischen Arten auf einer Fläche von 420 m² anzulegen und zu erhalten.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Es wird empfohlen, Gebüsch, trockener-warmer Standorte in mehreren voneinander abgetrennten Pflanzgruppen von mindestens 30 m² Flächengröße anzupflanzen. Je nach Nutzung können Anpflanzungen von Gebüschen als Heckenbepflanzung oder zur Grundstücksabtrennung angelegt werden

Anzuchtform:

Anpflanzung von Gebüschen aus heimischen Sträuchern u. Laubbäumen.

Artenliste Sträucher: (Str. 2 x v. 90 bis 120 cm)

Eingriffiger Weißdorn , Crataegus monogyna Blutroter Hartriegel , Cornus sanguinea , Rosa canina Hunds-Rose Gemeine Heckenrose , Rosa corymbifera , Prunus spinosa Schlehe/Schwarzdorn , Rubus div. Spec. Brombeer- Arten

Artenliste Bäume: (Heister 90 – 120 cm)

Feldahorn , Acer campestre Eberesche , Sorbus aucuparia

Gebüsch in Gruppen: Mindestumfang – 30 m², Pflanzabstand 1,5 – 2 m Gebüsch in Reihen: dreireihige Pflanzung, Reihen-Pflanzabstand 1,5 m

Weitere Straucharten können mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden. Die vorgegebene Liste ist somit offen erweiterbar.

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
Liguster
Schlehe
Wildrosen
Himbeere
- Lonicera xylosteum
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rosa spec.
- Rubus ideaus

Himbeere - Rubus ideaus
Kornelkirsche - Cornus mas
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Traubenholunder - Sambucus recemosa
Gem. Schneeball - Viburnum opulus
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Kletterpflanzen: Gewöhnliche Waldrebe - Clem

Berg-Waldrebe

Hopfen
Weinrebe
Knöterich
Jelängerjelieber
Waldgeißblatt

Efeu *

Gewöhnl. Wilder Wein*

Kletterwein*

Clematis vitalbaClematis montanaHumulus lupulusVitis vinifera

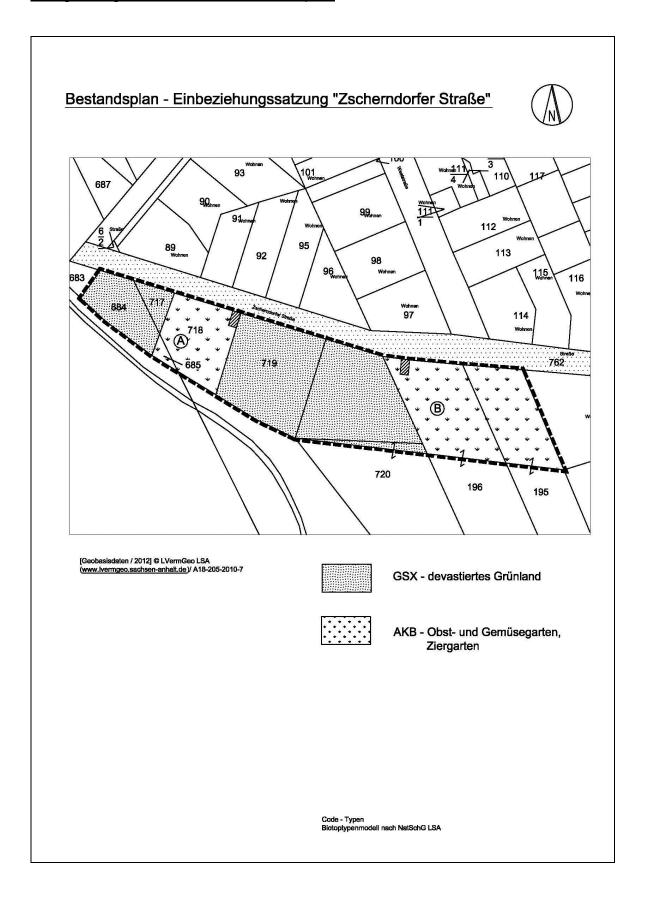
Polygonum aubertiiLonicera caprifoliumLonicera pericylmeum

- Hedera helix

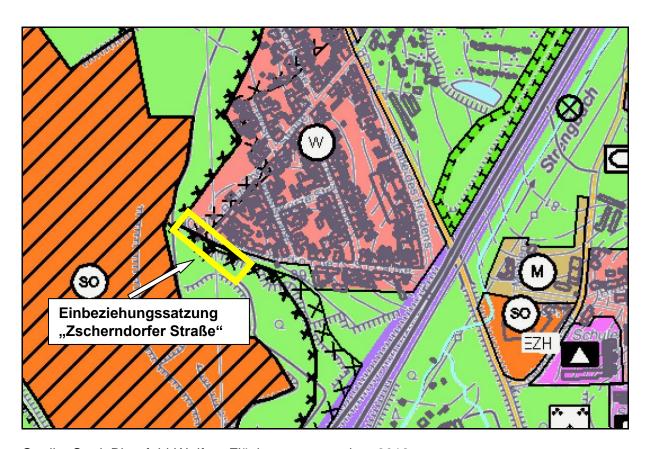
Parthenocissus quinquefoliaParthenocissus tricuspidata

^{*} Selbstklimmer

<u>Anlage 2 – grünordnerischer Bestandsplan</u>



Anlage 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 2012