

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße"
der Stadt Dessau-Roßlau, OT Meinsdorf
Stand: 12.04.2010



AN DER KREISSTRASSE BEBAUUNGSPLAN NR. 196 SATZUNGSEXEMPLAR

12.04.2010

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG	6
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
4.	BESTANDSAUFNAHME	10
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Aktuelle Nutzung	10
4.3	Baugrundverhältnisse	11
4.4	Natur und Landschaft	11
4.5	Verkehrerschließung	12
4.5.1	Straßen	12
4.5.2	Fußwege/Radwege	12
4.5.3	Ruhender Verkehr	12
4.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.6	Stadttechnische Erschließung	12
4.6.1	Entwässerung	12
4.6.2	Trink- und Brauchwasser	13
4.6.3	Löschwasser	13
4.6.4	Elektroenergieversorgung	13
4.6.5	Erdgasversorgung	13
4.6.6	Telekommunikation	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	14
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	14
5.3	Verkehrskonzept	15
5.4	Planungsalternativen	15

6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	15
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	15
6.1.1	Von Bebauung frei zu haltende Flächen	17
6.2	Grünordnung/Landwirtschaft	17
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.3	Verkehrerschließung	19
6.3.1	Straßen/Wege/ruhender Verkehr	19
6.4	Immissionsschutz	20
6.4.1	Straßenverkehr	21
6.4.2	Schienenverkehr	22
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	23
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	23
6.5.2	Gewässerschonstreifen	24
6.5.3	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	24
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	24
7.1	Wasserversorgung	24
7.1.1	Trinkwasserversorgung	24
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	25
7.2	Entwässerung	25
7.2.1	Schmutzwasser	25
7.2.2	Regenwasser	26
7.3	Energieversorgung	26
7.3.1	Elektroenergieversorgung	26
7.3.2	Gasversorgung	26
7.4	Telekommunikation	27
7.5	Abfallentsorgung	27
7.6	Altlasten/Ablagerungen	27
8.	FLÄCHENBILANZ	28
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	28
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	28
9.2.	Kostenschätzung	28

10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
10.1	Natur und Landschaft	29
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	29
10.3	Ortsbild	30
10.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	30
10.5	Städtischer Haushalt	30
II.	UMWELTBERICHT	31
1.	GRUNDLAGEN	31
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	31
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	31
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	32
2.1.1	Naturraum	32
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	33
2.1.3	Mensch	33
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften	34
2.1.5	Boden	35
2.1.6	Wasser	36
2.1.8	Landschaft	37
2.1.9	Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und –objekte	38
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	39
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	40
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	40
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	41
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	41
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	41
2.3.3	Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen	42
2.3.4	Kompensation	44
2.3.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	44
2.4	Alternativen	46

3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	46
3.1	Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	46
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	47
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
III.	LITERATUR- UND QUELENNACHWEIS	49

I. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" wurde bis zum Jahr 2001 in der seinerzeit noch eigenständigen Stadt Roßlau als Bebauungsplan Nr. 23 "An der Kreisstraße" geführt und soll in geänderter räumlicher Abgrenzung wieder aufgegriffen werden. Anlass dafür sind zum einen geänderte Grundeigentumsverhältnisse, aber auch, mit Blick auf die zwischenzeitlich entstandene Stadt Dessau-Roßlau, geänderte städtebauliche Ziele im in Rede stehenden Bereich. Diese bestehen nunmehr darin, nur noch entlang der Kreisstraße Bauflächen für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern zu entwickeln.

Die Wiederaufnahme des Planverfahrens kommt einer Neuaufstellung gleich, da die im Rahmen des vorangegangenen Planverfahrens durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit etliche Jahre zurückliegen und sämtliche Stellungnahmen mittlerweile für das Planverfahren als unbeachtlich angesehen werden können.

Die Wiederaufnahme des Planverfahrens erfolgt wie v. b. mit einem erheblich reduzierten Geltungsbereich, weswegen nicht von einer Fortführung des bestehenden Planverfahrens mit einem neuerlichen Entwurf gesprochen werden kann, sondern ein vollständig neues, zweistufiges Verfahren entsprechend der aktuellen Rechtslage durchgeführt wird.

Entsprechend dem Wiederaufnahmebeschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 10.09.2008, soll die vorbezeichnete Strategie ihre Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren finden. Der Bebauungsplan dient damit der planungsrechtlichen Sicherung einer Einfamilienhausneubebauung entlang eines östlichen Teilabschnitts der Kreisstraße im Dessau-Roßlauer Ortsteil Meinsdorf. Mit dem Bebauungsplan wird so ein Beitrag zur siedlungs-räumlichen Abrundung im Ortsteil Meinsdorf, durch die Bereitstellung einer begrenzten Anzahl von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau, entsprechend der angestrebten Diversität der bereitzustellenden Wohnbauflächenangebote der Stadt Dessau-Roßlau geleistet.

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage seiner Inhalte darüber hinaus die Nutzung der angrenzenden Freiflächen im städtebaulichen Gesamtkontext klären und so eine zweifelsfreie Regelung zur Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächenpotentiale in ihrer jeweiligen Form sicher stellen.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Meinsdorf der Stadt Dessau-Roßlau, östlich der Landesstraße L 120, ca. 8 km nordöstlich des Stadtzentrums von Dessau.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,46 ha. Nach öffentlicher Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde eine aktualisierte Kartengrundlage den Bebauungsplanfestsetzungen unterlegt. Die Abweichung der Geltungsbereichgröße resultiert aus der aktuellen Angabe im Liegenschaftsbuch.

Das Plangebiet wird nunmehr begrenzt:

- *im Norden und Osten* durch das Wegeflurstück Nr. 369, Flur 2 , Gemarkung Meinsdorf sowie
- *im Süden* durch die Flurstücke 268/1, 279, 278 und 277, alle Flur 2, Gemarkung Meinsdorf
- *im Westen* durch das Flurstück Nr. 371 der Landesstraße L 120.

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Insofern ist im Rahmen von Baumaßnahmen durch den verantwortlichen Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 24.12.2006, Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. "... Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten..."¹ "...

¹ GVBl. LSA Nr. 28/1999 Punkt 2.2. G Seite 245

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten..."²

Für das Plangebiet wurden im REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Fläming" gem. Punkt 5.5.2.5 Nr. 4
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Fläming" im Bereich des Grabens gem. Punkt 5.5.3.4 Nr. 2

Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wird durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt an einer dezentralen Struktur orientiert. Damit sind Oberzentren wie Dessau-Roßlau vorrangig als Standorte des Wohnens zu entwickeln. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.³

Der Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau stellt im in Rede stehenden Bereich Wohnbauflächen dar und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Roßlau vom 14.11.2002 wirksam geworden.

3.2 Sonstige Planungen

Schon in den Jahren 1997/1998 wurde durch die Stadt Roßlau ein städtebaulicher Rahmenplan zur Ortsentwicklung von Meinsdorf aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit dem Bewohnern von Meinsdorf erarbeitete informelle Plankonzept zeigt Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Baulückentwicklung, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung und der notwendigen Infrastruktur. Dieser Rahmenplan bildete neben dem Flächennutzungsplan eine wesentliche, inhaltliche Grundlage für die vorliegende Planung, auch wenn nur eine Teilfläche des in den v. g. Planwerken ausgewiesenen Bauflächenumfangs vorliegend in Anspruch genommen wird.

Darüber hinaus gibt es im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes keine städtebaulichen Planungen, die den vorliegenden Wohnstandort beeinflussen würden.

Der Landschaftsplan für das in Rede stehende Gebiet liegt in einer Fassung von 1993 vor und beschreibt die ökologische Bedeutung des Bodens. Den im

² GVBl. LSA Nr. 28/1999 Punkt 2.11 G Seite 246

³ GVBl. LSA Nr. 28/1999 Punkt 3.2.1 Z Seite 249

Landschaftsplan für den Bereich am Graben aufgeführten Darstellungen einer Kohlkratzdistel konnte im Rahmen der aktuellen Bestandserfassung (Abschluss September 2008) nicht gefolgt werden. Der Landschaftsplan fungiert vorliegend als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im entsprechenden Kontext des Bebauungsplanes.

Weitere Planungen, die die schützenswerten Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 196 ist somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann vorliegend in der Stadt Dessau-Roßlau vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan für den Bereich der Stadt Roßlau, einschließlich des Ortsteiles Meinsdorf ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Roßlau am 14.11.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Flächendarstellungen reichen dabei über das in vorliegender Bebauungsplanung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hinaus. D. h. sie entsprechen im Wesentlichen dem Planungsansatz des Vorläuferbebauungsplanes Nr. 23 "An der Kreisstraße" der Stadt Roßlau. Der vorliegende Bebauungsplan bleibt somit mit seinen Festsetzungen hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen zurück.

In den bisher durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplan-Scopings wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Die Anregungen zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung führten zu ergänzenden, die Planung qualifizierenden Inhalten. Im Ergebnis der Anregung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächeneigentümer sieht die Stadt resultierend keine städtebaulichen Gründe mehr als gegeben an, diese Grundstücke fernerhin im Plangeltungsbereich zu belassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde diesbezüglich verkleinert. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde zudem eine aktualisierte Planungsgrundlage Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es kann resultierend davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" wird somit als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Dessau-Roßlau entwickelt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Bebauung gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort unzulässig.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geführt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der überplanten Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum eines Entwicklungsträgers. Abschließend wird hierzu im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes entschieden werden.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland).

Das Areal ist Teil der Fläminghochfläche und grenzt unmittelbar an die Meinsdorfer Talsandfläche an. Durchzogen wird das Plangebiet von Ost nach West von einem Graben (südliche Plangebietsgrenze), der begleitet von Wiesen naturräumlich ein Nebentälchen der Rossel markiert. Das Relief ist nahezu eben, wobei das Gelände des Plangeltungsbereiches auf etwa 70 m ü. NN liegt und sich von Nord nach Süd in Richtung Graben leicht senkt. Entlang der Kreisstraße wächst eine lückige Baumreihe als Bestandteil der hier flurstücksübergreifenden Grünfläche (nur der östliche Teil dieses Grünstreifens befindet sich im vorliegenden Plangeltungsbereich). Damit ist der gesamte Geltungsbereich gegenwärtig frei von Bebauung.

4.3 Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich der Planung spielt der Sandanmoor, als ökologisch wertvoller Boden eine große Rolle. Dabei handelt es sich um den typischen Boden des Rosseltales und der Nebentälchen, der u. a. als Standort für die Auevegetation und als Standort für wertvolle Grünlandgesellschaften fungiert.

Entwässerungen (Drainagen) sollten vermieden werden, um das Feuchtgrünland nicht zu gefährden. Bei Gründungen sind örtliche baugrundverbessernde Maßnahmen durch Kiespolster bzw. Bodenaustausch erforderlich. Die Gründung kann nach DIN 1054, entsprechend den statischen Erfordernissen auf Streifen-, Einzel- oder Plattenfundamenten erfolgen. Der größtenteils unterhalb der anmoorigen Mutterbodenschicht anstehende Sand ist gut tragfähig und gering setzungsempfindlich. Daher sollte die Gründung innerhalb der Sande erfolgen.

In den näher dem Graben gelegenen Geländebereichen ist mit geländenahe Grundwasser zu rechnen. Bei mittleren Wasserständen ergibt sich ein Grundwasserstrom in östlicher bzw. südöstlicher Richtung zur Rossel bzw. zur Elbe.

4.4 Natur und Landschaft

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel in dieser Begründung bildet (vgl. Kap. II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Strategischen Umweltprüfung (SUP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist im hiesigen Fall nicht gegeben. Gemäß § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB im Zuge des Bebauungsplan-aufstellungsverfahrens durchgeführt.

Das Plangebiet lässt sich wegen seiner Lage direkt an der Straße der Siedlungsfläche zuordnen, auch wenn es gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Sowohl westlich wie auch östlich angrenzend besteht eine bauliche Nutzung – vorwiegend Wohnen im Einzel- bzw. Doppelhaus – besonders die geschlossene Baufront an der gegenüber liegenden Seite der "Kreisstraße" prägt maßgeblich den "Ortseindruck". Nach Süden geht die Bebauung in die Landschaft über, an das Grünland schließen sich weniger intensiv genutzte bzw. brach liegende Flächen und Wald an. Am Waldrand befinden sich Gärten und Fichtenbestand, der Wald wird im Übrigen von Kiefernauflorungen und Eichenbestand gebildet. Der aktuelle Zustand der Biotoptypen im Plangebiet kann der dazu angefertigten Karte (Anlage zu dieser Begründung) entnommen werden.

Die ursprüngliche Landschaftsgestalt als Ausdruck der natürlichen Entwicklung ist von einer vom Menschen geprägten Landschaft bzw. Siedlungsgestalt ersetzt worden. Für alle Schutzgüter des Naturhaushalts sind damit Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch anthropogene Überformung (insbesondere Bodenversiegelung und Landwirtschaft) verbunden. Jedoch ist die Geländeform im hiesigen Plangebiet noch deutlich erkennbar. Der Niederungsbereich entlang des bestehenden Grabens ist anhand der Vegetationsausprägung (frisch-feucht) und des Niveausprungs sichtbar/erlebbar, Bodenversiegelungen in erheblichem Maß bestehen bisher nicht.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßen

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Landesstraße L 120 (Kreisstraße), welche sich seit 01.01.2010 in Straßenbaulastträgerschaft der Stadt Dessau-Roßlau befindet. Wie gegenüber dem Baugebiet bereits üblich, sollen auf die Grundstücke des Baugebietes die Grundstückserschließungen von dieser klassifizierten öffentlichen Straße abzweigen.

4.5.2 Fußwege/Radwege

Auf der westlichen Seite der angrenzenden Landesstraße L 120 befindet sich parallel verlaufend ein Fußweg. Auf der Straßenseite des angrenzenden Plangeltungsbereiches ist derzeit keine separate Fuß- oder Radwegeführung vorhanden.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen entlang der L 120 nicht. Das Parken erfolgt seitlich der Fahrbahn in beiden Fahrtrichtungen auf den Seitenstreifen.

4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kreisstraße wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

4.6 Stadttechnische Erschließung

4.6.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Kreisstraße erfolgt seit kurzem nicht mehr über Sammelgruben bzw. einzelgrundstücksbezogene Abwasserbehandlungsanlagen. Hier wurde im ersten Halbjahr 2009 ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Regenwasser versickert auf den Grundstücken bzw. wird über den im Geltungsbereich befindlichen Graben abgeleitet.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Anlagen zur Entwässerung.

4.6.2 Trink- und Brauchwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Verläufe von Trinkwasserleitungen. Die angrenzenden Bebauungen sind trinkwasserseitig erschlossen. Für die Trinkwasserzuführung zur Erschließung des Plangebietes wurde eine neue Trinkwasserleitung an dieses herangeführt.

4.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschatz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert bzw. über die Neuverlegung der Trinkwasserleitungen mit der Einordnung entsprechender Hydranten im angrenzenden Straßenraum abgesichert.

4.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung muss an das vorliegende Plangebiet herangeführt werden. Die umliegenden Gebäude und baulichen Anlagen sind über die im Bereich der Kreisstraße verlaufenden Elektroleitungen angebunden.

4.6.5 Erdgasversorgung

Das Plangebiet quert eine Gashochdruckleitung mit der Bezeichnung TN 307.00 (DN 200/DP 6). Bei Bedarf ist vor Beginn von Erdarbeiten grundsätzlich bei der MITGAS GmbH durch den Bauunternehmer oder dessen Beauftragten eine aktuelle Auskunft über Lage und Verlauf der im Bau bzw. im Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen. Die genaue Lage der Gashochdruckleitung ist durch Suchschachtungen/Querschlitze zu ermitteln. Im unmittelbaren Bereich der Gashochdruckleitung (beidseitig 2,00 m) darf nur in vorsichtiger Handschachtung gearbeitet werden, spitze und scharfe Werkzeuge dürfen nicht verwendet werden.

Der lichte Mindestabstand anderer Ver- und Entsorgungsleitungen zur Gashochdruckleitung muss bei Kreuzungen 0,30 m, zu Gebäuden 15 m betragen. Bei Näherungen muss der lichte Mindestabstand 1,00 m betragen. Eine Überbauung der Gashochdruckleitung ist nicht zulässig. Das gesicherte Leitungsrecht beträgt beidseitig 2,00 m, bezogen auf die Leitungsachse.

4.6.6 Telekommunikation

Die Hauptversorgungsleitungen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der Kreisstraße. Von dort kann die zentrale Einspeisung aus westlicher Richtung in das Plangebiet erfolgen. Im Planbereich befinden auch zur Zeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bereich Technik Breitband & Festnetz.

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

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt nachfolgende Kernpunkte zur städtebaulichen Entwicklung:

- Abrundung der Ortsrandlage von Meinsdorf in baulicher Form
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum
- Entwicklung einer maßstäblichen Siedlungsrandbebauung im Übergang zur offenen Landschaft

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität i. V. m. der Vorgabe einer klaren siedlungs-räumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung des Baugebietes zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Eingrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung wird die Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes und die Erhaltung der wertvolleren Biotoptypenausstattung gewährleistet. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Erhaltung und naturnahe Entwicklung der Wiese im Niederungsbereich (extensive Pflege), Freihalten von Bebauung
- Offenhalten der landschaftlichen Bezüge, Anbindung an die Umgebung: Erhalt der Durchgängigkeit (und Erlebbarkeit) des Niederungsbereiches, Ergänzungspflanzungen im Übergang zum Wald/Gehölzbestand
- Eingrünung der neuen Wohngrundstücke mit Hecken/Gehölzstreifen zu landschaftlichen Einbindung (innerhalb der festgesetzten Gartenzone)
- Freihaltung und extensive Pflege des Gewässerschonstreifens, optional bachbegleitende Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen

- Erhalt von vorhandenem standortheimischen Baumbestand, Nachpflanzung / Ergänzung von Straßenbäumen

5.3 Verkehrskonzept

Der Wohnungsbaustandort entlang der Meinsdorfer Kreisstraße soll sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr, als auch dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Der vorhandene Straßenraum der Kreisstraße bietet diese Voraussetzungen. Demzufolge wird es lediglich erforderlich, im Bereich des Baugebietes Regelungen für den ruhenden Verkehr aufzunehmen sowie ggf. auf Schallemissionen der Kreisstraße durch hier vorhandene bzw. erwartbare Verkehrsbewegungen im Rahmen der Festsetzungen zu den Baugebieten einzugehen. Zudem sind Rad- bzw. Fußwegeführungen zu berücksichtigen.

5.4 Planungsalternativen

Resultierend aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt Dessau-Roßlau den Ortsteil Meinsdorf in diesem Bereich siedlungsräumlich abzurunden, bestehen Planungsalternativen zum bestehenden Standort nicht. Orientiert wird vorliegend auf ein Mindestmaß zu ermöglichender Wohnbebauung für einen maßstäblichen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum, welcher sicherlich auch durch alternierende Festsetzungsgegenstände erreichbar wäre. Jedoch orientiert die vorliegende Planung auf eine am Markt platzierbare nachfragegerechte Angebotssituation und damit eine angemessene städtebauliche Lösung für den konkreten Standort. Resultierend ergeben sich grünräumliche Maßnahmen zur naturräumlichen Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes und damit auch die Möglichkeiten der standortnahen Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff. Der direkte Bezug zwischen Eingriff und Ausgleich lässt die Planung am vorliegenden Standort, auch mit Blick auf die beabsichtigten Maßnahmen der Grünordnung, alternativlos erscheinen.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Baugebiet im Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet erreicht eine Auffüllung der Ortslage Meinsdorf im Osten. Als Fortführung der hier bereits vorhandenen Wohnnutzungen und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Überplanung eines Teilbereiches als siedlungsräumlicher Lückenschluss festgesetzt. Das Baugebiet dient überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wird seitens der Stadt Dessau-

Roßlau für erforderlich gehalten. In dieser Hinsicht wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Auf Grund der Lage des Baugebietes sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen am Standort nicht gewollt. Mit den verbleibenden Nutzungen stellt sich die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes als gewahrt dar.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt als Höchstmaß, um eine übermäßig verdichtete Bebauung mit Blick auf den landschaftsräumlichen Übergang am vorliegenden Standort zu vermeiden. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen.

Die Gliederung im Hinblick auf die Geschossigkeit, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet vorgenommen wurde, berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden naturräumlichen Situation. Sie spiegelt aber auch im Hinblick auf den Maßstab der bereits hier bestehenden Bebauung die baulichen Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Allgemeinen Wohngebietes, in Bezug zur Breite des Straßenraumes der Kreisstraße, wieder. Somit setzt die Stadt Dessau-Roßlau die Höhe baulicher Anlagen mit einer Ein- bis Zweigeschossigkeit fest.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt auch unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper, insbesondere unter Beachtung der Regelungen der Landesbauordnung, welche auch einen Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert.

Die Randlage zur freien Landschaft hat letztlich die Festsetzung einer offenen Bauweise zu Folge. Kombiniert mit der Festsetzung nur "Einzel- und Doppelhäuser zulässig" wird erwartbar, dass das städtebauliche Ziel der Stadt Dessau-Roßlau sich im vorliegenden Plangeltungsbereich in ausreichend flexibler Form etablieren kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangeltungsbereich durch eine vordere Baulinie begrenzt/festgesetzt, um auf Grund der exponierten Lage des Wohnungsbaustandortes eine prinzipielle städtebauliche Ordnung zu Grunde zu legen. So werden die resultierenden Gebäudestellungen, die traditionell in ländlichen Siedlungen nach innen gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und andererseits die Öffnung der Grundstücke zur Landschaft hin unterstreichen. Um im Hinblick auf die Flexibilität der Grundstücksnutzungen keine Härten entstehen zu lassen wird festgesetzt, dass sowohl die Baugrenzen als auch die Baulinie im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen und überdachten Stellplätzen und Garagen ausnahmsweise in angemessenem Umfang überschritten werden dürfen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird ferner geregelt, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

chen zulässig sind. Dies trägt zum einen im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem Umstand Rechnung, dass entlang des Straßenraumes die Wohngebäude als bestimmende und maßstabsprägende Baustrukturen gewünscht sind und nicht eine wilde Ansammlung von Garagen, Carports u. ä. in den Vorgartenzonen das Erscheinungsbild prägen sollen. Zum anderen ist bei der vorgegebenen Bautiefe auseichend Flexibilität vorhanden, diese baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und eine ausgreifende Bebauung in den rückwärtigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit in den Randbereich der Gartenzonen, aus Gründen der Ortsrandgestaltung, auszuschließen.

Über eine textliche Festsetzung wird die zulässige Sockelhöhe neuer Gebäude bzw. baulicher Anlagen geregelt. Dabei stehen die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung, im Hinblick auf die Straßenraumsituation angrenzend an das Baugebiet und damit die vorhandenen Nachbarschaften im Vordergrund. Andererseits besitzen auch die Lage der Anschlussleitungen eine gewisse Relevanz, da das Gelände östlich des Straßenkörpers der Kreisstraße mit leicht abfallender Tendenz zur Kenntnis zu nehmen ist und Rückstauerscheinungen sowie weitere Entwässerungsprobleme von vorn herein ausgeschlossen werden sollen. Ausnahmen hierzu sind jedoch im Hinblick auf mögliche Belange der Entwässerung und des vorhandenen Grundwasserstandes zulässig.

6.1.1 Von Bebauung frei zu haltende Flächen

Entlang des Grabens R 120 (Gewässer II. Ordnung) ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Gewässerschonstreifen gemäß § 94 WG LSA⁴.

Nach § 94 Abs. 2 Nr. 5 WG LSA ist die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze unzulässig; hiervon kann im Einzelfall die Wasserbehörde gemäß § 94 Abs. 3 WG LSA eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Dementsprechend sind die 5 m breiten Schonstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

Allgemein gilt: Werden für einzelne Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß WG LSA die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6.2 Grünordnung/Landwirtschaft

Östlich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die ortstypische gärtnerische Nutzung der Grundstücke im Hinterland der Bebauung soll damit als strukturprä-

⁴ "Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Neufassung vom 24. April 1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2001 (GVBl. LSA S. 132)"

gendes Merkmal unterstützt werden. Zugleich soll mit dieser Festsetzung übermäßigen Versiegelungstendenzen auf den perspektivisch gebildeten Grundstücken entgegengewirkt werden. Resultierend ist das Errichten von Nebenanlagen hier städtebaulich nicht gewollt. Lediglich baugenehmigungsfreie Gebäude zur Gartennutzung sollen hier entstehen können.

Flächen für die Landwirtschaft werden nur im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Bestandserhaltung und Klarstellung des naturräumlichen Übergangs mittels der Landwirtschaftsflächen (Grünlandflächen), die als Pufferzone zu den weiter östlich befindlichen Gehölzbeständen bestehen bleiben sollen.

Die privilegierte landwirtschaftlichen Nutzung wird demzufolge mit Ausnahme der v. g. durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsoptionen in den weiteren Teilen nicht in Frage gestellt. Zur Verdeutlichung des städtebaulichen Leitgedankens der Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum wird die Aufnahme dieser Fläche in den Plangeltungsbereich jedoch seitens der Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich gehalten.

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die verbleibenden Grünlandbereiche sollen durch gezielte Pflegemaßnahmen in naturnahe Wiesengesellschaften i. S. d. mesophilen Grünlandes umgewandelt werden. Sie verbleiben damit wie v. g. in landwirtschaftlicher Nutzung. Damit kann an die außerhalb des Plangebietes (im Osten) bestehenden Wiesenstrukturen angeknüpft und auch im Sinne des regionalen Biotopverbundes gehandelt werden. Der Gewässerschonstreifen wird in die Entwicklungsflächen einbezogen.

Damit gelingt es unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der angrenzenden Wohnnutzung mit Gartenbereich und der Grünlandbewirtschaftung zu ermöglichen und dabei gleichzeitig naturschutzfachlich sinnvolle Entwicklungen zu begünstigen.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten privaten Gartenflächen östlich des Allgemeinen Wohngebietes werden Bepflanzungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Absicht ist dabei der Aufbau zusammenhängender Gehölzstrukturen, die als Hecken vornehmlich entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze der Grundstücke die als Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen abschließen und somit der Ortsrandeingrünung und damit der Schaffung eines harmonischen Übergangs in die umgebende Landschaft dienen.

Weiterhin soll eine wegebegleitende Gehölzfläche im nordöstlichen Plangebiet geschaffen werden, die den Waldrand mit einer mantelartigen Heckenstruktur abrundet.

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch entsprechende Festsetzungen, hier als Bestandteile von Gärten und innerhalb sonstiger Freiflächen (am Graben, innerhalb öffentlicher Grünfläche) gesichert. Ferner ist es das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau den straßenbegleitenden Baumbestand als Baumreihe zu erhalten und sukzessive zu vervollständigen. Diese Bepflanzung liegt zwar außerhalb der Geltungsbereichsgrenze und findet sich demzufolge nicht als Festsetzungsgegenstand auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes wieder, wirkt jedoch unmittelbar maßstabbildend in diesen hinein. Den Erhalt einzelner Bäume regelt darüber hinaus die Städtische Baumschutzsatzung.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandene Kreisstraße (L 120) erschlossen. Ausbaubreite und Zustand entsprechen dem derzeitigen bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommen. Der straßenbegleitende Grünstreifen verläuft in etwa gleicher Breite wie im vorliegenden Plangeltungsbereich ebenso auf dem straßenbezogenen Flurstück und besitzt eine lockere Baumbepflanzung (Robienien). Die vorgenommene Differenzierung (Straße und Verkehrsbegleitgrün), welche in den Geltungsbereich anteilig hineinwirkt, hat die Aufgabe, den Festsetzungsgegenstand eines separat geführten Fuß- und Radweges, abseits der durch den motorisierten Verkehr genutzten Fahrbahnflächen, plausibel werden zu lassen. Die hierfür gewählte Breite von 3 m mit der Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg" ist ausreichend bemessen, um eine dementsprechende Trassenführung von in der Regel 2,00 m Breite im Rahmen der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung zu integrieren.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün im erforderlichen Umfang durch Grundstückzufahrten gequert werden darf. Die Zulässigkeit der fernerhin erforderlichen Querung des Fuß- und Radweges im Bereich von Grundstückszufahrten ist allgemein übliche Praxis.

Der Fuß- und Radweg ist Bestandteil einer Konzeption zur Führung eines selbständigen Fuß- und Radweges entlang der Kreisstraße, zur Bewältigung und sicheren Führung dieser Verkehrsarten. Die Kreisstraße erschließt die weiter nördlich angrenzenden Waldgebiete des Naturparks Fläming. Daher besitzt diese Verkehrsverbindung ein nicht zu unterschätzendes touristisches Potential, was durch die zu verzeichnenden Zunahmen beim Radverkehr im Rahmen von Freizeitaktivitäten zukünftig noch sicherer ausgebaut werden soll. Aber auch für die innerörtlichen Verbindungen (bspw. zur nördlich gelegenen Kin-

dertagesstätte) ist ein Fuß- und Radweg abseits der Fahrbahn der Kreisstraße unter Sicherheitsaspekten eine zeitgemäße Entscheidung.

Die mit vorliegendem Bebauungsplan präjudizierte Querung des Grabens R 120 bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der Fuß- und Radweg findet gegenwärtig südlich und nördlich des Plangeltungsbereiches noch keine Fortsetzung. Somit handelt es sich vorliegend zunächst um die planungsrechtliche Sicherung eines Teilstücks dieser als Wesentlich erkannten Wegeverbindung für die Stadt Dessau-Roßlau.

Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen waren bereits Gegenstand vorstehender Erläuterungen. In diesem Zusammenhang ist lediglich noch darauf hinzuweisen, dass private Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Diesbezüglich wurde auch der Verlauf der Baulinie zur Begünstigung des Sachverhaltes 5 m von der angrenzenden Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung entfernt festgesetzt. Bei der Anlage der Stellplätze auf den Grundstücken bzw. bei der Ausbildung der Grundstückszufahrten auf den privaten Grundstücken ist darauf zu achten, dass sie mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwanne oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster), so dass der festgesetzte Abflussbeiwert von 60 % erreicht wird. Für die Überfahrten im öffentlichen Straßenbereich ist durch die jeweiligen Anlieger die Genehmigung vom Straßenbaulastträger einzuholen. Die Überfahrten sind sodann nach den entsprechenden Vorgaben des Straßenbaulastträgers auszubilden.

6.4 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das geplante allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist durch Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Ansonsten befinden sich in der Umgebung keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ist die DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin, maßgebend, für die Schienenverkehrslärmimmissionen die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – schall 03 Ausgabe 1990, eingeführt mit Schreiben der Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbahn vom 19.03.1990 (W 2.010 Mau 9.1) – vgl. auch Anlage 2 zur 16. BImSchV. Hieraus resultieren dann im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilungen Maßnahmen des passiven Schallschutzes unter Anwendung der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen

und Nachweise" (November 1989). Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, i. V. m. der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) vom 04. Februar 1997, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1997, Teil I Nr. 8. Im Hinblick auf eine bessere Übersichtlichkeit werden Straßenverkehrslärmimmissionen und Schienenverkehrslärmimmissionen nachfolgend separat behandelt, da die hieraus resultierenden Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes ebenso vorgenommen wurden.

6.4.1 Straßenverkehr

Von der angrenzenden Landesstraße L 120 sind aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus (2 % LKW-Anteil bei einem DTV-Wert bis ca. 5.300 Fahrzeugen) negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht bis zu 5-6 dB (A) zur Folge haben.

Das Baugebiet ist in seiner Anordnung zwar so festgesetzt, dass es einen entsprechenden Abstand hin zur Verkehrsfläche der Kreisstraße hat und die Möglichkeit besteht, Staubeinwirkungen durch die Verkehrsbewegungen mit grundstückseinfriedenden Schutzpflanzungen zu begegnen, jedoch durch die vorhandenen – zu geringen - Abstände dem Schutz vor Lärmimmissionen aus den Verkehrsbewegungen heraus nicht hinreichend entsprochen werden kann.

Andererseits ist auf Grund der Lage des Gebietes im landschaftsräumlichen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem anschließenden Naturraum aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten. Auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Zusammenhang mit der angestrebten geringen Dichte baulicher Nutzung hier abzulehnen.

Resultierend setzt der vorliegende Bebauungsplan passiven Schallschutz fest, in Verbindung mit einer klarstellenden Regelung zur Nutzung der straßenzugewandten Grundstücksfreiflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Hierzu wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur östlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zulässig sind. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zum ausgewiesenen LPB IV im Plangebiet für den Schienenverkehrslärm, da am Tage und damit während der allgemein üblichen Nutzungszeit der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche hinsichtlich der Schienenverkehrslärmimmissionen eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert wurde.

In Abhängigkeit von der tatsächlich zukünftigen Grundstücksbebauung sind hiervon abweichend Einzelnachweise zur Wahrung des Schutzanspruches zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet selbst, mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen, wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes über die Verwendung entsprechender Außenbauteile den Anforderungen an den baulichen Lärmschutz zu entsprechen haben.

Zudem ist nach überschlägiger Berechnung zu erkennen, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung bei freier Schallausbreitung bei einem Abstand ≥ 35 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Dies ist regelmäßig ab dem Bereich der hinteren Baugrenze somit als gegeben vorauszusetzen.

Bereits an den orthogonal zur Landesstraße gelegenen zukünftigen Gebäudeseiten ist bei Zugrundelegung des o. g. Verkehrsaufkommens eine Überschreitung der Orientierungswerte nur noch um 3 dB (A) zu erwarten, so dass mit den hier getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Sinne der Abwägung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

Der mittlere Abstand der zu errichtenden Gebäude wird zur Fahrbahnkante ca. 15 m betragen.

6.4.2 Schienenverkehr

Einen weiteren Sachverhalt im Hinblick auf die Beachtung zukünftiger Verkehrslärmemissionen stellt der Schienenverkehrslärm einer in rund 400– 500 m Entfernung südöstlich zum Plangebiet liegenden Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG dar. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung des Plangebietes durch Schienenverkehrsgeräusche wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein Gutachten⁵ in Auftrag gegeben, dessen bewertendes Ergebnis in die Bauleitplanung übernommen wurde.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung wird ersichtlich, dass durch die prognostizierten Belegungsstärken der Bahnanlagen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den zugewandten Gebäudeseiten des Plangebietes am Tag sicher eingehalten und in der Nachtzeit deutlich überschritten werden. Die deutliche Überschreitung zur Nachtzeit ergibt sich für die Orientierungswerte für WA-Gebiete um rd. 6-7 dB(A). Unter Beachtung der Eigenabschirmung künftig entstehender Gebäude im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die nächtlichen Orientierungswerte auf der der Bahnanlage abgewandten nordwestlichen Gebäudeseiten eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form

⁵ Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Wohngebietes in Dessau-Meinsdorf, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Gutachten Nr. 09192, Garbsen, 18.09.2009

von Lärmschutzwänden oder -wällen kommen auf Grund des großen Abstandes zu den Bahnanlagen nicht in Frage. Resultierend setzt der vorliegende Bebauungsplan passiven Schallschutz fest.

Die Regelungen zum passiven (baulichen) Schallschutz beschränken sich insoweit auf die durch den Schienenverkehrslärm betroffenen, der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten. Entsprechend den vorliegenden Rechenergebnissen des Gutachtens ist im vorliegenden Fall für die Nachtzeit der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen. Die hier formulierten Anforderungen sind durch die Öffnungsbauteile der Gebäude für die schutzwürdigen Wohnbereiche zu erfüllen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen zukünftigen Grundstücksbebauung sind auch hier abweichend Einzelnachweise zur Wahrung des Schutzanspruches zulässig.

Für das Rechenergebnis im Hinblick auf den zu beachtenden Lärmpegelbereich wurden die topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Unberücksichtigt bleibt im Sinne einer Prognosesicherheit das ausgedehnte Waldgebiet zwischen den Bahnanlagen und dem WA. Damit ist eine den realen Verhältnissen entsprechende, sachgerechte Beurteilung erfolgt.

Fazit

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilungen werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet an allen Gebäudeseiten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sein. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleisten im ausreichenden Maße den erforderlichen Schutzanspruch.

Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil vorliegender Begründung zum Bebauungsplan.

6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist lt. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Dessau-Roßlau keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen.

Östlich des Plangebietes befand sich bis in die 1990er Jahre ein Tanklager. Nach Aufgabe der Nutzung erfolgten Recherchen zur Bodenbelastung. Auf Grund des festgestellten geringfügigen Gefährdungspotentials konnte diese Fläche bereits vor Jahren im Kataster über schädliche Bodenveränderungen archiviert werden. Schädliche Umwelteinwirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

6.5.2 Gewässerschonstreifen

Die an der südlichen Grenze des Planungsgebietes befindliche Gewässerfläche des Grabens R 120 ist ein Gewässer II. Ordnung. Entlang dieses Grabens wird beidseitig ab OK Böschung ein 5 m breiter Gewässerschonstreifen, im Sinne der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Der Gewässerschonstreifen ist gleichzeitig Teil der Entwicklungsflächen, die dem Erhalt und der Fortentwicklung des Naturraumpotentials und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Schutzgüter dienen.

Des Weiteren wird auf die Regelungsinhalte des § 94 Abs. 2 Wassergesetz LSA verwiesen: Bei geplanten, respektive zu erhaltenden Bepflanzungen ist zu beachten, dass eine einseitige Befahrbarkeit mit Unterhaltungstechnik erhalten bleibt oder geschaffen wird. Pflanzungen im Gewässerschonstreifen sind grundsätzlich mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen.

6.5.3 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale nach Landesrecht. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist jedoch darauf hin, dass die topografische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen." Bei Eingriffen in das Erdreich ist gegenwärtig eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA nicht erforderlich. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Kreisstraße. Im östlichen Teil der Kreisstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung, die im Rahmen der Baumaßnahme "Neubau Mischwasserkanal und Ersatz Trinkwasserleitung Kreisstraße" erneuert wird. Die Dessauer Wasser und Abwasser GmbH hat für die Trinkwasserversorgung im B-Plangebiet eine

Querung der L 120 mit einer Trinkwasserleitung PE-HD DN 50 vorgenommen und diese an das Plangebiet herangeführt.

Die weitere Erschließung der Grundstücke ist sodann mit einer parallel zur L 120 verlegten Trinkwasserleitung nach den technischen Vorgaben der DESWA GmbH vorzunehmen. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden nach Antrag der Eigentümer auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung hergestellt.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt, sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über im Straßenraum der Kreisstraße vorhandene bzw. herzustellende Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindestens 45 m³/h entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Berufsfeuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 (6) BauGB, §§ 3 (1), 14 (1) BauO LSA).

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist nach Realisierung der Neuverlegung einer Mischwasserkanaltrasse im Bereich der Kreisstraße gegeben. Die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den neu zu verlegenden Mischwasserkanal im westlichen Teil der Kreisstraße. Die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Querung der L 120 mit einem Abwasserkanal (Steinzeugrohr DN 200). Die weitere Erschließung der Grundstücke mit einer parallel zur L 120 verlegten Abwasserleitung DN 200 ist nach den technischen Vorgaben der DESWA GmbH vorzunehmen. Von hier erfolgen mit DN 150 die Anschlüsse der Einzelgrundstücke. Für den Vollzug des Bebauungsplanes war die Heranführung der Abwasserleitung (hier: Mischwasserkanal) aus Richtung Süden, die im ersten Halbjahr 2009 erfolgte, zwingend erforderlich.

7.2.2 Regenwasser

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Es wird hauptsächlich im Bereich der im Süden des Plangebietes gelegenen Grundstücke empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1 m gewährleistet ist. Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Baugebietes ist von der Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt.

Ferner sollte durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DW A-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, und hier besonders die ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind. Sollte eine Versickerung im Einzelfall auf den Grundstücken nicht erfolgen können, ist ausnahmsweise die Einleitung in den Mischwasserkanal zu prüfen.

Hinweis:

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen dem Investor und der DESWA GmbH notwendig. Die Kosten für die Querungen der L 120 und für die parallel zu verlegenden Trink- und Abwasserleitungen, einschließlich der Hausanschlüsse trägt ein Investor bzw. Vorhabenträger.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz der envia M aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in der Kreisstraße abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden.

Erschließungsmaßnahmen der envia M erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden. Hierzu ist zur Einleitung von Maßnahmen, hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes, rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Energiebedarf zu stellen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot bzw. Anschlusskostenangebot.

7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes kann über die in der Kreisstraße vorhandene Mitteldruckgasleitung DN 50 PE erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag er-

forderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen herzustellen.

7.4 Telekommunikation

Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m sind für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Erschließung wird von der Kreisstraße aus erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten Technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten. Ansonsten ist hierfür der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

7.6 Altlasten/Ablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) vom 02. April 200 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801), enthalten sind. Schädliche Bodenveränderungen, wie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, sind der unteren Bodenschutzbehörde, auch für die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, nicht bekannt.

Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche,

vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung i. S. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) begründen, so ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Boden-schutzbehörde, über die getroffene Feststellung zu informieren. Diese ent-scheidet über die weitere Vorgehensweise.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 196	1,46 ha	100,00%
Allgemeine Wohngebiete	0,49 ha	33,56%
Straßenverkehrsflächen: - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,05 ha	3,43%
Grünflächen: - öffentliche Grünflächen - private Grünflächen	0,04 ha 0,37 ha	2,74% 25,34%
Flächen für die Landwirtschaft	0,48 ha	32,88%
Wasserflächen	0,03 ha	2,05%

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Ver-kehrsrflächen festgesetzt sind, ist anteilig für die festgesetzten Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Die Siche-rung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht be-absichtigt.

9.2 Kostenschätzung

Bis auf die Anlage des Fuß- und Radweges sind keine weiteren Ausbaumaß-nahmen erforderlich. Dieser ist im Bereich der Fußwegeführung gemäß § 123 ff

BauGB i. V. m. der jeweils geltenden Fassung der Stadt Dessau-Roßlau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen umlagefähig. Die Kosten für Anlage des Fuß- und Radweges, einschließlich Querungsbauwerk des Grabens R 120 belaufen sich auf rd. 85.000,00 €.

Für E-/A-Maßnahmen, welche als Maßnahmen für den Naturschutz gemäß § 135 a-c BauGB umlagefähig wären, sind voraussichtlich 10.000,00 € zu veranschlagen. Die Maßnahmen sollten spätestens in der Vegetationsperiode nach abschließender Herrichtung der Verkehrsanlage erfolgen.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Während im südwestlichen Geltungsbereich die planerische Sicherung des Bestandes, vornehmlich des Gewässerschonstreifens stattfindet, womit keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Biotop- und Freiflächenstruktur einhergehen, ergeben sich durch das Allgemeine Wohngebiet im nordwestlichen Plangeltungsbereich entlang der Straße Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes mit dauerhaftem, teilweise erheblichen Charakter.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff ergibt sich v. a. durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche, die dem Naturhaushalt verloren gehen.

Demgegenüber werden die verbleibenden Freiflächen durch Entwicklungs- und Bepflanzungsmaßnahmen aufgewertet, die kompensatorische Wirkung entfalten. Insbesondere die Entwicklungsfläche "Wiese" wirkt hier i. S. d. Ausgleichs, wenn sich dort auf ehemals intensiv genutzter Fläche das entsprechende ökologische Potential entfalten kann, wobei das dauerhafte Offenhalten der Wiese durch extensive Pflege den wesentlichen Aspekt bildet. Der festgesetzte Gartenbereich hinter der zukünftigen Bebauung stellt ebenfalls eine Verbesserung der dortigen Biotopstruktur und Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt dar, besonders erfüllt er wesentliche Funktionen für das Landschaftsbild und die zukünftige Einbindung des Ortsrandes in die umgebende Landschaft.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Der Ortsteil Meinsdorf entwickelt sich hinsichtlich seiner kompakten Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die beidseitig angrenzende Bebauung zusätzlich einen stärkeren Ortslagebezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Meinsdorf und damit ein interessantes Angebot im Hinblick auf Wohnnutzungen in eigentumsbezogenen Wohnformen.

10.3 Ortsbild

Die Zerrissenheit des Ortsbildes, insbesondere am östlichen Rand von Meinsdorf erhält durch den Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes eine klare bauliche Fassung, welche dem Maßstab des Straßenraumes entspricht und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine klare naturräumliche Zäsur im Bereich des Grabens R 120, wodurch eine ablesbare Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum spannungsvoll erlebbar wird.

10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Wünsche der Dessauer Bevölkerung nach unterschiedlichen Wohnformen, entsprechend ihrer Lebensentwürfe, werden mit vorliegendem Bebauungsplan um eine zusätzliche Alternative bereichert. Die Lage des Wohnstandortes, angebunden an das ÖPNV-Netz der Stadt Dessau-Roßlau, im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum des Vorflämings, bietet Wohnumfeldqualitäten, die insbesondere für Familien mit Kindern eine interessante Wohnlage darstellen dürften. Die nahe gelegene Kindereinrichtung sichert eine zeitgemäße Betreuung der Jüngsten in unmittelbarer Nachbarschaft zu. Die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen den Wohngrundstücken und der Kreisstraße stellt einen unter Sicherheitsgesichtspunkten positiven Ansatz zur Stärkung der "schwachen" Verkehrsteilnehmer dar.

10.5 Städtischer Haushalt

Für die Errichtung des neuen Fuß- und Radweges im Bereich der neu geplanten Wohnbebauung wird von einem Vorhabenträger anteilig finanziert. Für die spätere Realisierung der übrigen Bereiche des Fuß- und Radweges entlang der Kreisstraße sind notwendige Mittel über den städtischen Haushalt bereitzustellen.

Die durch die Planung begründeten E-/A-Maßnahmen, welche sich im Rahmen der eingriffsverursachenden Bebauungen naturschutzfachlich als erforderlich darstellen, werden von einem Vorhabenträger bzw. den Eingriffsverursachern (Grundstückseigentümer) zu tragen sein.

II. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" wurde bis zum Jahr 2001 in der seinerzeit noch eigenständigen Stadt Roßlau als Bebauungsplan Nr. 23 "An der Kreisstraße" geführt und soll in geänderter räumlicher Abgrenzung wieder aufgegriffen werden.

Entsprechend dem Wiederaufnahmebeschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau vom 10.09.2008, soll die vorbezeichnete Strategie ihre Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren finden. Der Bebauungsplan dient damit der planungsrechtlichen Sicherung einer Einfamilienhausneubebauung entlang eines östlichen Teilabschnitts der Kreisstraße im Dessau-Roßlauer Ortsteil Meinsdorf. Mit dem Bebauungsplan soll die Bereitstellung einer begrenzten Anzahl von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau erfolgen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757/2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Nr. 47 S. 3214)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 (GVBl. S. 248)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- LRP: Landschaftsrahmenplan Kreis Roßlau, Stand 1994
- LP: Landschaftsplan der Stadt Roßlau, Stand 1993
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestands in der Stadt Dessau-Roßlau, in Kraft getreten 30.06.2007

- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau, Bekanntmachung vom 14.11.2002
- 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, 12.06.1990
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, 07/2002
- DIN 18005-1 Beiblatt 1, 05/1987
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006

Für den regionalen Biotopverbund sind in der Flur Meinsdorf mehrere Flächen vorgesehen, die zum regionalen Verbundelement 2.2.1 Rosseltal und Nebentälchen zählen. Dazu gehört auch der das Plangebiet durchziehende Graben R 120 "Revier Schleppe".

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Erhaltung/Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft
- Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit, Förderung des Biotopverbunds

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

2.1.1 Naturraum

Meinsdorf gehört naturräumlich zum Roßlau-Wittenberger Vorfläming, der vom Elbtal aufsteigend nach Nordosten in die Hochflächen des Flämings übergeht. Die Ortslage befindet sich überwiegend auf einer Talsandfläche (Meinsdorfer Talsandfläche), im Westen geht diese in die Hochfläche des Roßlauer Sanders, im Osten in die Flämingshochfläche über; von Nordwesten kommend durchzieht das Rosseltal mit seinen Nebentälchen das Gelände.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 "An der Kreisstraße" ist die Flämingshochfläche als Landschaftseinheit bestimmend. Der Bach ist Teil des Gewässersystems der Rossel (Nebentälchen).

Das Plangebiet stellt sich als Randlage im Osten (Südosten) der Siedlungsfläche dar und grenzt östlich an die Durchgangsstraße an, die an der Westseite bebaut ist. Die Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend vorgeprägt.

In der 2001 aufgestellten Biotopverbundplanung für den Landkreis Anhalt-Zerbst wird das Rosseltal als regional bedeutsame Biotopverbundeinheit benannt, ihre Nebentälchen werden als Kern- oder Entwicklungsflächen dargestellt. Für das Plangebiet ist dabei die Fläche Nr. 141 östlich des Geltungsbereichs zu nennen: "3 Kohlkratzdistelwiesen". Der hiesige Geltungsbereich selbst überschneidet sich nicht mit Flächen aus der Biotopverbundplanung.

Umweltauswirkungen:

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Naturraum ist infolge der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu rechnen. Die für den Biotopverbund relevanten Bereiche werden von der Planung nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt. Entwicklungsmaßnahmen und Schutzvorkehrungen zum Erhalt der im Plangeltungsbereich als wertvollste Biotopstrukturen eingeschätzten Bereiche werden über Festsetzungen gesichert.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das gesamte Plangebiet wird seit langem mehr oder weniger intensiv bewirtschaftet, es findet hauptsächlich Grünlandnutzung statt, beweidet werden die Flächen nicht.

Im Süden schließt sich ein Neubaugebiet aus den 90er Jahren an, im Norden besteht aus einem Gehöft hervor gegangene Bebauung. Daran östlich anschließend bestehen verschiedenartige gärtnerische Nutzungen und Fichtenbestand. Im Landschaftsplan werden diese Bereiche als Grabeland/Gärten und Fichtenbestand dargestellt (Vegetationsbestand von 1993).

Die Kreisstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient als Landesstraße L 120 dem Durchgangsverkehr, entsprechende Schallemissionen und stoffliche Belastungen sind vorhanden. Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

2.1.3 Mensch

Eine Vorbelastung hinsichtlich der durch den KFZ-Verkehr entstehenden stofflichen sowie Schallemissionen ist zu konstatieren. Von der vorhandenen unter-

irdischen Gas-Hochdruckleitung gehen erkennbar keine schädlichen Umweltauswirkungen aus. In der Umgebung befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wird hier bzgl. der Luftbelastungen nur das Wesentliche hinsichtlich der zu beachtenden Normen angeführt. Die übrigen Erläuterungen erfolgen im Kapitel zum Schutzgut Klima/Luft.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen ist durch das Vorhaben mit signifikanten Änderungen zu rechnen.

Von der angrenzenden Landesstraße L 120 sind aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus (2 % LKW-Anteil bei einem DTV-Wert bis ca. 5.300 Fahrzeugen) negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht bis zu 5-6 dB (A) zur Folge haben.

Das Baugebiet wird daher in seiner Anordnung so festgesetzt, dass es einen entsprechenden Abstand hin zur Verkehrsfläche der Kreisstraße hat und die Möglichkeit besteht, Staubeinwirkungen durch die Verkehrsbewegungen mit grundstückseinfriedenden Schutzpflanzungen zu begegnen, jedoch durch die vorhandenen – zu geringen - Abstände dem Schutz vor Lärmimmissionen aus den Verkehrsbewegungen heraus nicht hinreichend entsprochen werden kann. Resultierend setzt der vorliegende Bebauungsplan passiven Schallschutz fest.

- erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Bezüglich der Erfassung dieses Schutzguts (wie auch der übrigen) wurde auf bestehende Unterlagen der vorausgegangenen Planungen und auf eigene Erhebungen im Zuge von Ortsbegehungen 2007-2008 zurückgegriffen. Gesonderte faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Hinweise auf streng zu schützende Arten bzw. Artenvorkommen von gemeinschaftlicher Bedeutung i. S. d. FFH- und/oder Vogelschutz-Richtlinie sind bisher nicht erfolgt.

Der vorhandene Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit unterschiedlich naturnah/eingeschränkt, wobei hier zu bemerken ist, dass es sich um vom Menschen durch Nutzung geprägte Freiflächen am Rande des Siedlungsbereiches handelt. Derzeitige Biotoptypen im Plangebiet sind Grünland, Einzelgehölze heimischer Arten, ein teilweise ausgebauter Bach mit begleitender Vegetation und abschnittsweise Gehölzbewuchs. In der Umgebung befinden sich die Kreisstraße, Wohnbebauung, Gär-

ten mit teilweise waldartigem Nadelholzbestand (Fichten) und Kiefern/Eichen-Wald, der entlang des Bachtälchens von einer ruderalisierten Wiese durchschnitten wird.

Im Plangebiet floristisch am wertvollsten einzuschätzen ist der Niederungsbe- reich, vor allem, wenn die Wiese überschwemmt wird bzw. sich nasse oder feuchte Standortverhältnisse einstellen. Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1993 stellte dort - insbesondere auf der Fläche, die sich östlich an den Gel- tungsbereich anschließt – Arten der Gesellschaft der Kohlkratzdistel-Wiese (*Angelico-Cirsietum oleracei*) fest. Im Plangebiet trat die Kohlkratzdistel im Jahr 2008 nur vereinzelt auf. Zufallsbeobachtungen im Sommer ergaben eini- ge Exemplare in der Nähe des Weges/Querung des Grabens an der östlichen Gebietsgrenze. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich ins- gesamt mit allgemeiner Bedeutung einzuschätzen. Die für die heimische Tier- welt attraktivsten Bereiche sind der ältere Baumbestand, der Niederungsbe- reich, das Gewässer und von dort die Verbindung in die östliche Umgebung in Richtung Waldrand.

Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits bestehenden, anthropogenen Überprägung findet teilweise eine Beeinträchtigung statt. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht. Diese Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären und ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörde zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Natur- schutzrechtes gelten unmittelbar.

- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.5 Boden

Bei der Bodenbildung kann im Untersuchungsraum wie bei der geologischen Situation die Entwicklung der in der Weichselkaltzeit aufgeschotterten Niede- rungen und der pleistozänen Hochflächen aus der Saalekaltzeit unterschieden werden.

Die Böden des Flämings sind großräumig Sand-Rosterden und Ranker, die zum Austrocknen neigen und nur geringe Nährstoffgehalte aufweisen. In den Ne- bentälchen haben sich je nach Grundwassereinfluss Sand-Gleye und Sand- Anmoor gebildet, die als empfindliche und ökologisch wertvolle Böden be- sonders hervorzuheben sind. Im Plangebiet betrifft dies den gewässerbeglei- tenden Bereich, der sich in etwa bis zu der wahrnehmbaren leichten Gelän- destufe erstreckt. Hier sind oberflächennahe Grundwasserstände zu verzeich- nen. Tragfähiger Boden ist unterhalb der anmoorigen Schichten zu vermuten. Die Puffer- und Speicherkapazität der sandigen Substrate ist gering, entspre- chend hoch ist die potentielle Gefahr gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Drainagen sollten zum Schutz der feuchten Wiesenstandorte vermieden werden. Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotential hinsichtlich der Bodenverunreinigung werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.6 Wasser

Der an der südlichen Plangebietsgrenze von Ost nach West das Plangebiet durchziehende Bach wird als ausgebauter Graben "Revier Schleppke" bezeichnet und ist als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Er gehört zu den Nebentälchen der Rossel, die aus dem Fläming in die Elbe entwässern. Die Wasserqualität der Rossel hat sich seit dem Ausbau der zentralen Abwasserentsorgung deutlich verbessert. Die im Landschaftsplan von 1993 angegebene Gewässergüteklasse III war ursächlich mit den kommunalen Einleitungen verbunden, die inzwischen - genauso wie gewerbliche Einleitungen - erheblich reduziert wurden. Der Graben R 120 "Revier Schleppke" führt temporär Wasser, im Frühjahr fungiert er als Laichgewässer.

Die Grundwasserstände sind Schwankungen unterworfen, insbesondere im Frühjahr kann das Grundwasser oberflächennah anstehen bzw. es kommt zur Vernässung des Niederungsbereiches. Der höher gelegene Teil des Plangebietes, der als Intensivgrünland genutzt wird, ist davon nicht betroffen. Für den Bereich in der Umgebung des Grabens ist mit geländenahe Grundwasser zu rechnen.

Der Bodenwasserhaushalt ist wie das Schutzgut Boden insgesamt einzuschätzen.

Umweltauswirkungen:

Besondere Gefährdungspotentiale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden. Bedingt durch die geringe Pufferkapazität der sandigen Substrate ist jedoch besonders während der Bauphase bei Lagerung und Umgang mit boden- und grundwasserschädigenden Stoffen auf entsprechende Schutzvorkehrungen und den ordnungsgemäßen Umgang zu achten.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue - für Meinsdorf im Übergang zum Fläming - in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,6 °C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 576 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann auch Südostwind auftreten.

Der Plangeltungsbereich selbst ist dem Siedlungsrandbereich zuzuordnen, der sich bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung hier nicht durch Überwärmung und kaum durch erhöhte CO₂-, Wasserdampf- oder Schadstoffwerte im Vergleich zum unbebauten Umland zeigt. Durch die Randlage können diese Effekte gemildert werden, da in den Nachtstunden kältere Luft ungehindert in das Gebiet einströmen kann. In erster Linie wären verkehrsbedingte Luftbelastungen zu nennen, die jedoch hinsichtlich ihres Ausmaßes keine besondere Gefährdung der menschlichen Gesundheit darstellen.

Umweltauswirkungen:

Mit der Zunahme der versiegelten Flächen und dem wachsenden Anteil größerer Baukörper sind Erwärmungseffekte wahrscheinlich, weil Wärme länger gespeichert und während der Nachtstunden erst verzögert wieder abgegeben wird. Im Plangebiet wird sich ein lokales Siedlungsklima entwickeln, das kleinräumig zu mäßiger Überwärmung und verringerter Verdunstungsfähigkeit neigen wird.

Hinsichtlich der stofflichen Belastungen wird derzeit nicht von signifikanten Veränderungen als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgegangen.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.8 Landschaft

Als ursprüngliches, landschaftsprägendes Element ist für das Plangebiet das im Gelände noch wahrnehmbare Nebentälchen des Rossel - Fließgewässersystems zu nennen. Insgesamt wird der Landschaftsraum rund um Meinsdorf zum Einen durch das Rosseltal und zum Anderen durch die Hochfläche des Flämings bestimmt, die überwiegend bewaldet ist. Auch die Umgebung des Plangebietes wird durch Wald bestimmt, als landschaftlich besonders prägend tritt eine gewässerbegleitende Wiese zwischen den Waldbereichen hervor (außerhalb des Geltungsbereichs).

Die Landwirtschaftsflächen im Plangebiet werden hinsichtlich ihrer Landschaftsbildwirkung im Landschaftsplan als untergeordnet eingeschätzt, auch bzgl. der Erholungsfunktion haben sie keine hervorzuhebende Bedeutung. Von Bedeutung ist jedoch der ungehinderte Zugang zur freien Landschaft und den für die – hier vorwiegend natur- und landschaftsbezogene – Erholung

geeigneten Bereichen, die sowohl zu Fuß als auch zunehmend mit dem Fahrrad aufgesucht werden.

Umweltauswirkungen:

Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck und das Landschaftsbild dauerhaft verändern. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich wird damit manifestiert und dauerhaft.

- *dauerhafte Veränderungen/Auswirkungen*
- *keine erheblichen Beeinträchtigungen*

2.1.9 Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und –objekte

Kulturgüter sind nicht vorhanden, landwirtschaftliche Nutzfläche und deren wirtschaftlicher Ertrag/Ertragsfähigkeit können als Sachgut eingeordnet werden.

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Allerdings gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, unter deren Bestimmungen der Großteil des vorhandenen Baumbestandes fällt. Geschützt werden Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,15 m, gemessen in 1 m Höhe.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Findling, der als Naturdenkmal geschützt ist.

Die gesamte Flur Meinsdorf gehört zum Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt. Die Waldgebiete, die sich in einem Bogen von Südwesten nach Nordosten (entlang der Bahntrasse) erstrecken, sind Teil des Landschaftsschutzgebietes "Rosslauer Vorfläming".

Grundsätzlich sind für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

- *teilweise erhebliche Veränderungen/Auswirkungen*
- *keine erheblichen Beeinträchtigungen*

Umweltauswirkungen:

Mit Umweltauswirkungen ist mit Ausnahme der Versiegelung von Flächen, auf denen kein Ertrag mehr erzielt werden kann, nicht zu rechnen. Die vorhandenen Großgehölze sind erkennbar nicht von der Planung betroffen, ggf. ist dies jedoch bezüglich der vorhandenen Straßenbäume relevant. Die Einzelfallbe-

trachtung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist als regelmäßige Folge-
maßnahme der Bauleitplanung, im Zuge der Realisierung von Vorhaben
durchzuführen und wird hier nicht vertiefend betrachtet.

Mit Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete in der Umgebung und
auf das Einzeldenkmal ist nicht zu rechnen.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet stellt sich als Siedlungsrandlage dar und ist mit entsprechend
intensiver Nutzung belegt. Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind damit
teilweise Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Lei-
stungsfähigkeit durch anthropogene Überformung verbunden. Die weiteren
Umweltschutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sind von den bestehenden
Grundbelastungen, hinsichtlich vorhandener Immissionen sowie der Bewirt-
schaftungsmöglichkeit (Ertrag) der Flächen berührt. Sonstige Kultur- oder
Sachgüter sind nicht vorhanden.

Die Vorprägung betrifft in erster Linie die Standortveränderungen durch die
intensive Landwirtschaft, die bestehende bauliche und gärtnerische Nutzung
(Hausgärten, Grabeland, Ziergehölze) und die Vorbelastungen durch den
Verkehr auf der Kreisstraße. Das natürliche Bodengefüge ist teilweise dauer-
haft gestört, Stickstoff- und Nährstoffeinträge verändern den Bodenhaushalt
und anstelle der natürlichen Vegetation sind Nutz- und Zierpflanzen getreten.
Teilweise sind jedoch auch Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und
halbnatürliche Vegetationstypen, wie Wiesengesellschaften, vorhanden.

Die klimatische Situation für den Luftaustausch auf Grund der Siedlungsrand-
lage und die Zuströme unbelasteter Luft entlang des Bachtälchens kann als
gut beschrieben werden. Als Belastungsfaktor für dieses Schutzgut wirkt in ers-
ter Linie der Verkehr auf der Kreisstraße, der jedoch keine akute Gesundheits-
gefahr für den Menschen darstellt.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebens-
gemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen
Biotopausstattung für den Niederungsbereich am Graben "Revier Schleppke"
gegeben. Hier könnten sich anhand der Standortgegebenheiten bei weniger
intensiver Nutzung naturnahe Wiesengesellschaften entwickeln, wie sie teil-
weise weiter östlich – außerhalb des Plangebietes – für den Landschaftsplan
kartiert wurden. In der Biotopverbundplanung werden dort Kohlkratzdistelwie-
sen als Kernflächen für die Verbundeinheit 2.2.1 Rosseltal und Nebentälchen
dargestellt.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist mehr oder weniger anthropogen geprägt,
zeigt jedoch vor allem im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft

(Richtung Osten) mit den bestehenden Wiesen eine teilweise noch gute Ausprägung mit Entwicklungspotential.

Der Landschaftsplan für die Stadt Roßlau von 1993 hat im Zuge der Beurteilung zukünftiger Bauflächen die ursprünglich einmal größer geplanten Baugebiete an der Kreisstraße als Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege eingeordnet (vgl. Karte 14). Jedoch kam der Flächennutzungsplan im Zuge der Abwägung zu dem Schluss, dass Bebauung möglich ist und stellt entsprechend Wohnbaufläche dar. Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt dem Rechnung, bleibt allerdings mit seinem Ausmaß weit hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurück und folgt damit auch den Belangen des Landschaftsplanes. Die in der Biotopverbundplanung benannten Flächen werden nicht berührt, im Plangebiet selbst werden die vorhandenen hochwertigeren Biotopstrukturen von der Bebauung freigehalten.

Umweltauswirkungen in Form von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes sind in erster Linie infolge der erstmaligen Inanspruchnahme offener Bodenfläche durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Damit verringert sich die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehende Fläche sowie der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche.

Kleinklimatische Veränderungen mit erheblichem Charakter werden in Anbetracht des geringen Ausmaßes der neuen Bauflächen nicht erwartet.

Hinsichtlich der vom Verkehr ausgehenden Emissionen werden i. S. d. Erheblichkeit relevanten Veränderungen erwartet (s. Kap. 6.4 Immissionsschutz).

Kultur- und Sachgüter sind nicht in erheblicher Weise betroffen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, die Erholungsfunktion der Umgebung wird nicht berührt.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" sieht die erstmalige bauliche Nutzung einer Freifläche durch Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Wohnbauland vor. Neben den Folgen der damit einher gehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies teilweise auch Auswirkungen auf die übrigen Umweltschutzgüter.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch Verlust von Vegetationsflächen, die durch mehr oder weniger starke anthropogene Überprägung gekennzeichnet sind. Grünland wird in Bauflächen/ Versiegelungsflächen sowie Hausgärten umgewandelt.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn der Bebauungsplan nicht realisiert wird bzw. nicht zur Rechtskraft gelangt, bleibt es wahrscheinlich bei der bestehenden Nutzung. Möglich wäre auch deren Aufgaben und damit die Ansiedlung von Ruderalfluren, vor allem von Beifuß und Goldrute geprägte Gesellschaften, wie sie in der Umgebung bereits bestehen (aufgegebener Acker südwestlich des Plangebietes) .

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Eingrünung der zukünftigen Bebauung, Gestaltung des Übergangs zur umgebenden Landschaft
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von empfindlicheren Biotopstrukturen durch Erhaltung der Wiese im Niederungsbereich, Abstand halten vom Bach, Gehölzschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Flora und Fauna, ggf. temporäre Einschränkung von Nutzungen oder Auflagen in der Bauphase
- Einhaltung der Gewässerschonstreifen (Schaffung von Pufferzonen)
- Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsrandes durch biotopgestaltende Maßnahmen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit im Baugebiet, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Materialwahl, Isolierung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten empfindlichen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Schallimmissionen
- Aufrechterhaltung der freien Zugänglichkeit zu den erholungsgerechten Landschaftsbereichen der Umgebung

2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen.

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Geltungsbereich selbst nicht gegeben. Jedoch wurden zur Vermeidung von Umweltauswirkungen die Bauflächen hinsichtlich ihrer Anordnung unter Rücksichtnahme auf die Schutzansprüche empfindlicherer Nutzungen und Biotope gewählt. Außerdem wird im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen eine reduzierte Variante umgesetzt, die hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurück bleibt.

Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum mit daraus resultierender Verdrängung von Arten ist jedoch bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermeidbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Klima/Luft gehen mit der Bodenversiegelung einher: schnellerer Oberflächenwasserabfluss und Reduzierung von Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie die Zunahme wärmeabgebender und speichernder Baukörper/Bauflächen. Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung sind ebenfalls unvermeidbar.

2.3.3 Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Mensch

- Berücksichtigung etablierter Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Lärm, Schadstoffeintrag durch KFZ)
- Erhalt prägender Biotopenelemente, insbesondere Bachtälchen und Wiesen
- Erhalt und Pflege raumbildender und markanter Großgehölze (Einzelbäume, Gruppen)

Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

- Erhalt von Gehölzstrukturen und einzelner Bäume, v. a. heimischer Arten mit Habitatfunktion und Nahrungsangebot
- Erhalt und Förderung der verbindenden Funktion der Wiesenstrukturen im Niederungsbereich, Förderung der extensiven Grünlandnutzung, Umwandlung in naturnahe Wiesengesellschaften
- Schutz/Erhalt von Nistplätzen – vor allem während der Bauphase
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Lärm, Schadstoffeintrag)

- Gestaltung von Gärten und Freiflächen mit standortheimischen Gehölzen

Boden

- Schutz vor vermeidbaren Schadstoffeinträgen (KFZ, unsachgemäße Lagerung von Material, etc.)
- Vermeidung unnötiger Verdichtung - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Anlage von Zufahrten, Stellflächen, Abstellflächen, etc.
- behutsamer Umgang mit anfallendem Bodenaushub, Wiederverwendung - wenn möglich – vor Ort, kurzfristige Lagerung

Wasser

- Schutz vor vermeidbaren Schadstoffeinträgen - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung (Erhaltung von Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- Einhaltung des Gewässerschonstreifens, Pflege und Ergänzung des begleitenden Gehölzbestandes

Klima / Luft

- Vermeidung kleinklimatischer Veränderungen durch lockere, durchströmbare Bebauungsstruktur
- Reduzierung des Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß, Wärmedämmung etc.
- Erhalt / Entwicklung von Vegetationsbeständen zur Förderung der Verdunstung (nächtliche Abkühlung)

Landschaft / Erholungseignung

- Erhalt prägender Biotopelemente, insbesondere Wiesen und Großgehölze
- Ergänzung und Neuanlage von straßenbegleitender Bepflanzung
- Verminderung von Beeinträchtigungen durch umfangreiche Eingrünung
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Verwendung von mit der Örtlichkeit harmonisierenden Materialien, Formen und Farben

Kultur- und Sachgüter

- Verminderung von Beeinträchtigungen durch Verwendung von mit der Örtlichkeit harmonisierenden Materialien, Formen und Farben
- Begrenzung der Gebäudehöhen

2.3.4 Kompensation

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch neue Bau- und Versiegelungsflächen und führen dort zum Verlust von Biotopen/Freiflächen. Grünland wird in ein Wohngebiet mit Einzelhäusern und Hausgärten umgewandelt.

Dem gegenüber werden im Süden des Plangebietes entlang des Grabens R 120 "Revier Schleppke" und im Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze Entwicklungsflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zur Verfügung gestellt, auf denen sich naturnahe Wiesengesellschaften entwickeln sollen. Wesentlich dabei ist vor allem das dauerhafte Offenhalten der Fläche durch extensive Pflegemaßnahmen. Die extensive Pflege ist in zweischüriger Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche ist eine Solitärbaumgruppe aus 5 Stieleichen anzulegen. Die Grabenböschung ist extensiv zu pflegen. Vorhandener Gehölzbewuchs heimischer Arten ist zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege ist mit einem 1. Schnitt ab dem 25. Mai und dem 2. Schnitt in Abhängigkeit vom Aufwuchs (30 cm) ab dem 25. Juli vorzunehmen.

Damit werden auch die faunistischen Belange gestärkt, die Habitatbezüge zwischen Wald und Graben/Bach werden dauerhaft i. S. d. Biotopvernetzung gesichert.

Damit soll sich der Zustand und die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die festzusetzenden Maßnahmen verbessern, was kompensatorisch bzgl. der erwartbaren Umweltfolgen des Vorhabens und im Sinne des Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff wirkt.

Weiterhin sollen entlang der Kreisstraße Bäume gepflanzt werden. Vorgesehen ist die Neuanlage von 12 Linden, im Falle des Abgangs der vorhandenen Restbestände sind weitere Linden als Ersatz dafür zu pflanzen. Der Bereich für die Baumpflanzungen schließt unmittelbar an den Geltungsbereich an (zwischen Gebietsgrenze und Straße). Auf diesem Wege kann eine externe Ausgleichsmaßnahme mit unmittelbar räumlichem, wie inhaltlichem Bezug zum Eingriffsort durchgeführt werden.

2.3.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Überschreitung der GRZ eine Bebauung bzw. Versiegelung in folgendem Umfang:

Allgemeine Wohngebiete	Versiegelung	Gesamtfläche
GRZ 0,3	ca. 0,146 ha	0,49 ha
Verkehrsfläche	0,055 ha	0,05 ha
Summe Versiegelung	ca. 0,201 ha	

Das geplante Wohngebiet und die notwendigen Erschließungsflächen ergeben zusammen ca. 0,20 ha mögliche Bodenversiegelung. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung und verlieren ihre natürliche Leistungs- und Funktionsfähigkeit, womit der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gegeben ist.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"
 (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

B-Plan Nr.196
An der Kreisstraße
 Stand: 20.04.2010

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m ²	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert
Bestand						
GIA	Intensivgrünland	10	8.600	86.000		
GIA/GME	Intensivgrünland / Frisch- wiese	13 *	5.700	74.100		
FGK	Graben	10	300	3.000		
Planung						
BW.	Wohngebiet (GRZ 0,3), versiegelbar	0			1.460	0
AKB, AKC, AKY	WA unbebaubare Fläche, begrünt: Hausgarten, Ziergarten	6			3.400	20.400
HHB, HY.	Pflanzgebot: Strauch- Baumhecke, Gehölz- gruppen	16			415	6.640
FGK	Graben	10			250	2.500
AK.	individual-gärtnerisch genutzte Fläche	6			2.500	15.000
HHA	Hecke aus heimischen Gehölzen	14			910	12.740
PYY	Grünstreifen	7			300	2.100
GMA	mesophiles Grünland / Baumgruppen	16			4.865	77.840
VWD	Fuß- und Radweg	0			500	0
Summe			14.600	163.100	14.600	137.220

* Zuschlag/Standortpotenzial

Biotopwert vorher	163.100
Biotopwert nachher	137.220
Differenz	-25.880
Kompensationsrate	84,1%

2.4 Alternativen

Planungsalternativen zum bestehenden Standort müssen hier nicht noch einmal geprüft werden, das Vorhaben kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau entwickelt werden.

Allerdings wurden bei der Anordnung der Bauflächen Varianten diskutiert und im Ergebnis soll vorrangig die bestehende Wiese und der Niederungsbereich erhalten werden.

Im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen wird auf dem Standort eine reduziertere Variante ausgeführt, die auch als Ergebnis der Überprüfung der mittelfristigen Nachfrage entsprechender Wohnbauflächenangebote gesehen werden kann.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Vorfeld der Planerarbeitung ermittelten Umweltinformationen und der Rückgriff auf bereits geführte Planverfahren – die nicht abgeschlossen wurden - haben bzgl. der Umweltverträglichkeit für den Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" ergeben, dass keine Schutzgebiete von gemeinschaftlichem Interesse oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind. Weiterhin nicht betroffen sind andere Schutzgebietskategorien des Naturschutzrechtes. Auch hinsichtlich der Schutzkriterien anderer Rechtsbereiche wurde keine Erheblichkeit festgestellt und grenzüberschreitender Charakter ist nicht gegeben. Die Pflicht zur Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht demnach nicht. Die Prüfung der berührten Umweltbelange kann im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im vorangegangenen Teil des Umweltberichtes dargestellt, die begleitend bzw. im Vorfeld durchgeführten verschiedenen Untersuchungen und Gutachten zur Empfindlichkeit/ Gefährdung der einzelnen Umweltgüter wurden ausgewertet und im Ergebnis als Grundlage der Planentscheidungen verwendet. Insgesamt wird nicht erwartet, dass erhebliche nachteilige Umweltfolgen aus dem Vorhaben hervorgehen, denen nicht mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden kann.

Die zu erwartenden Eingriffe wurden anhand des sog. LSA-Modells bewertet, ebenso wurde der notwendige Ausgleich ermittelt. Die E/A-Bilanz nach LSA-Modell ergibt für die festgesetzten Maßnahmen eine Kompensationsrate von rd. 84 %. Als zusätzliche externe Maßnahme wird über eine textliche Festsetzung die Ergänzung bzw. Entwicklung einer Straßenbaumbepflanzung entlang der Kreisstraße zur weiteren Verbesserung der Kompensationsrate bestimmt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Die für die Schallimmissionsprognose zugrundegelegte Verkehrszählung/-belegung wird durch Verkehrszählungen des Tiefbauamtes überprüft. Damit werden erhebliche Auswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 196 "An der Kreisstraße" sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Bodenversiegelung von 30 %, anhand der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß und Grünflächen mit unterschiedlicher Funktion als Zweckbestimmungen vor. Bestehende Gehölze sind generell über die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

Während im südwestlichen Geltungsbereich die planerische Sicherung des Bestandes, vornehmlich des Gewässerschonstreifens stattfindet, womit keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Biotop- und Freiflächenstruktur einhergehen, ergeben sich durch die Bauflächen entlang der Kreisstraße Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts mit teilweise dauerhaft nachteiligem Charakter. Es kommt zu Flächenverlusten durch Versiegelung und Bebauung. Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff ergibt sich v. a. durch die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsfläche, die nun als Wohngebiet überplant wird und somit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird.

Demgegenüber werden im östlichen Anschluss an das zukünftige Baugebiet Freiflächen festgelegt, die durch gezielte Umwandlungs- und Pflegemaßnahmen kompensatorische Wirkung entfalten. Der südlich an die Bauflächen anschließende Niederungsbereich am Graben "Revier Schleppke" (Bachtälchen) soll als naturnaher Landschaftsbereich erhalten und gefördert werden, was auch den regionalen Biotopverbund unterstützen soll.

Kleinklimatische Veränderungen mit erheblichem Charakter werden in Anbetracht des geringen Ausmaßes der neuen Bauflächen nicht erwartet.

Hinsichtlich der vom Verkehr ausgehenden Emissionen werden i. S. d. Erheblichkeit relevanten Veränderungen erwartet. Die vorhandenen Vorbelastungen sind so erheblich, dass ihnen zum Schutz der menschlichen Gesundheit mit besonderen Maßnahmen entgegen gewirkt werden muss. Resultierend wird ein passiver Schallschutz festgelegt.

Kultur- und Sachgüter sind nicht in erheblicher Weise betroffen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, die Erholungsfunktion der Umgebung wird nicht berührt.

Der Landschaftsplan für die Stadt Roßlau von 1993 hat im Zuge der Beurteilung zukünftiger Bauflächen die ursprünglich einmal größer geplanten Baugebiete an der Kreisstraße als Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege eingeordnet (vgl. dort Karte 14). Jedoch kam der FNP in Zuge der Abwägung zu dem Schluss, dass Bebauung in einem verminderten Ausmaß möglich ist und stellt entsprechend Wohnbaufläche dar.

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans trägt dem o. g. Rechnung; die in der Biotopverbundplanung benannten Flächen werden nicht berührt, im Plangebiet selbst werden die vorhandenen hochwertigeren Biotopstrukturen von der Bebauung freigehalten.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt bei Durchführung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des sog. LSA-Modells eine Kompensationsrate von 84 %. Bei dieser Wertermittlung noch nicht berücksichtigt wird der positive Effekt der dauerhaften Pflege. Zusätzlich sind als externe Maßnahme Straßenbaumpflanzung entlang der Kreisstraße als Gegenstand der Planung festgesetzt.

So wird insgesamt erwartet, dass die als wahrscheinlich prognostizierten, unvermeidbaren Umweltauswirkungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können und keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen verbleiben, für die kein Ausgleich möglich ist, verbleiben.

Anhang: Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Wohngebietes in Dessau-Meinsdorf, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Gutachten Nr. 09192, Garbsen, 18.09.2009

Anlage: Karte der Biotop- und Nutzungstypen

III. LITERATUR- UND QUELLENNACHWEIS

(soweit nicht in der Begründung bereits erwähnt)

- Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Anhalt-Zerbst; Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt (Hrsg.), Magdeburg 2001
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, Halle 1992
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Halle 2004
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Biotopkartierung im besiedelten Bereich – Tagungsbericht, Halle 1993
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hannover 1994
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.), Drachenfels, O.V (Bearb.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1994
- Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Hg.): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992, GVBl. LSA 1992, S. 108 ff. zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004, GVBl. LSA 41/2004, S. 454 – 475
- Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (Hg.): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt); zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006, MBl. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 01.03.2010

.....
Planverfasser