

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 196 „An der Kreisstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlässlich eines Antrags der HETA-Haus Bauregie GmbH hat am 10.09.2008 der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau die Wiederaufnahme des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 (ehemals Nr. 23 der Stadt Roßlau) "An der Kreisstraße" im Ortsteil Meinsdorf beschlossen.

Die HETA-Haus Bauregie GmbH ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet und Vorhabenträger bei der Entwicklung der Flächen.

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planung befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Meinsdorf und grenzt im Westen an die Kreisstraße, welche auf der gegenüberliegenden Seite mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern in Form straßenbegleitender traufständiger Doppelhäuser bebaut ist. Im Osten grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich angrenzend befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück. Auch im Süden gibt es in geringer Entfernung eine bestehende Wohnsiedlung mit Eigenheimen aus den 1970er bis 80er Jahren.

Das planerische Ziel bestand in der Ausweisung einer Wohnbaufläche für ca. 7 Einfamilienwohnhäuser im Sinne der Abrundung der bestehenden Ortslage. Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Roßlau, der im betreffenden Bereich Wohnbaufläche ausweist.

Im Vergleich zu dem bereits in den Jahren 2000/2001 von der Stadt Roßlau erarbeiteten Planentwurf, wurde die beplante Fläche erheblich reduziert und damit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen im Hinblick auf die rückläufigen Bevölkerungszahlen Rechnung getragen.

Im Sinne der Schaffung von Wohnbaufläche in einer für den Ortsteil Meinsdorf angemessenen Größe wurde vorliegender Satzungsplan mit zugehöriger Planbegründung erarbeitet, der alle erheblichen vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen unter grundsätzlicher Beibehaltung der planerischen Zielstellung berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches fand eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens statt.

Während beider Beteiligungen ergaben sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung wichtige Hinweise insbesondere auf bestehende und zukünftig zu erwartende Lärmbelastung des Gebietes durch die angrenzende Kreisstraße und die östlich gelegene Bahnstrecke.

Im Ergebnis dessen wurde der Vorhabenträger verpflichtet, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben.

Die im Ergebnis dieses Fachgutachtens erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in die Planfestsetzungen aufgenommen worden.

In Abstimmung mit dem beteiligten Umweltamt sowie dem Sachgebiet Grünflächen wurden im Rahmen der Abwägung die Festsetzungen in Bezug auf die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angepasst, so dass nun unter Einbeziehung einer externen Maßnahme (Baumpflanzungen an der Kreisstraße) ein ausreichender ökologischer Ausgleich für den durch den Plan vorbereiteten Eingriff erreicht wird.

Vorliegende Fachgutachten

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Erfordernis der Ermittlung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren.

Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotop und Arten, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet.

Für vorliegenden Bebauungsplan wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes erstellt.

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfanges war die bestehende naturräumliche Situation im Plangebiet, die überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) beinhaltet.

Für die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustandes sowie der geplanten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewandt. Da kein vollständiger ökologischer Ausgleich im Plangebiet erreicht werden konnte (die Eingriffsbilanz ergab ca. 85%), wurden entlang der Kreisstraße angrenzend an das Plangebiet Baumpflanzungen als zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind ebenfalls im Umweltbericht enthalten.

Schalltechnisches Gutachten

Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 196, erstellt durch die Bonk-Maire-Hoppmann GbR, vom September 2009 vor.

Hier wurden auf der Grundlage der von der Deutschen Bahn abgeforderten aktuellen und für 2015 prognostizierten Zugzahlen erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere nachts ermittelt.

Daraus resultierend sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der notwendigen Wohnruhe erforderlich.

Auch von der angrenzenden Kreisstraße (Landesstraße L120) sind durch das derzeitige Verkehrsaufkommen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete zu erwarten, die ebenfalls Maßnahmen des passiven Schallschutzes erfordern. Im B-Plan werden deshalb erforderliche resultierende Schalldämmmaße für die Außenbauteile einschließlich der Fenster festgesetzt.

Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange

In dem der Begründung beigefügten Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes betrachtet und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben beschrieben. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter ihre natürlichen Funktionen erfüllen und inwiefern sie in ihrer Leistungsfähigkeit gestört bzw. gefährdet sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (und damit Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Landschaft) ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten neuen Bauflächen, die teilweise zum Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft sowie die vertraglich abgesicherten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (wie oben beschrieben).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbelastungen (Lärm) werden mittels der oben erläuterten Planfestsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Dessau- Roßlau, 23.04.2010

Ausgefertigt:

Dessau-Roßlau, den2010

Klemens Koschig
Oberbürgermeister