

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 205 „Wohnbebauung Bräsener Weg“ der Stadt Dessau-Roßlau**

---

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Anlässlich eines Antrags der R. u. B. Dammann GbR hat am 28.02.2007 der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt der Stadt Roßlau die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Bräsener Weg“ beschlossen.

Die R. u. B. Dammann GbR ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet und Vorhabenträger bei der Entwicklung der Flächen.

Das planerische Ziel bestand in der Ausweisung einer die bereits bestehenden Wohnbauflächen in der ehemaligen Garnison Roßlau ergänzenden und abschließenden Wohnbaufläche für ca. 6 bis 8 Wohngrundstücke.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Roßlau, der dort Wohnbaufläche und im rückwärtigen Bereich Grünfläche ausweist.

In diesem Sinne 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 bezüglich der im Plangebiet bestehenden Grundwasserbelastung sowie auf eine zukünftig zu erwartende Lärmbelastung des Gebietes durch die nahe gelegene Bahnstrecke.

Im Ergebnis dessen wurde der Vorhabenträger verpflichtet, weitergehende Baugrund- und Bodenuntersuchungen sowie eine Schallimmissionsprognose in Auftrag zu geben.

Die im Ergebnis dieser Fachgutachten erforderlichen Maßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen sind in die Planfestsetzungen der Satzungsfassung aufgenommen worden.

In Abstimmung mit dem ebenfalls beteiligten Tiefbauamt wurde im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen entschieden, die Straße „Bräsener Weg“ als Privatstraße festzusetzen. Damit wird die Verantwortung für die Wiederherstellung bzw. den Unterhalt der Straße dem Vorhabenträger zugeordnet.

Ebenso wurden Leitungsrechte für Ver- und Entsorger als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und so abgesichert.

### **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 Biotope 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 Eingriffsumfangs war die bestehende naturräumliche Situation im Plangebiet. Dieses beinhaltet überwiegend seit Jahren ungenutzte Ruderalflächen, welche eine relativ hohe ökologische Wertigkeit besitzen.

Für die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustandes sowie der geplanten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewandt.

Trotz umfangreicher Grünfestsetzungen im Plangeltungsbereich konnte keine ausgeglichene Öko-Bilanz erreicht werden.

Das ermittelte Defizit von 31.783,05 Biotopwertpunkten im Plangebiet wird mittels einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angrenzend zum Plangebiet (Strauch-Baum-Bepflanzung auf 5300 m<sup>2</sup> Fläche) ausgeglichen. Diese Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgesichert.

Die internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden als Planfestsetzungen übernommen.

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

### Schallimmissionsprognose

Es liegt die Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 205, erstellt durch das Büro Öko-Control im Juli 2008, vor. Diese ergab hinsichtlich des Gewerbelärms keinerlei Überschreitungen der in Wohngebieten zulässigen Lärmwerte. Jedoch 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 und aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der notwendigen Wohnruhe erforderlich.

Es ist ein 6,5 m hoher Lärmschutzwall in einem Abstand von 18 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zu errichten. Außerdem müssen die Wohngebäude im Ober- und Dachgeschoss mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 sowie lärmgeminderten Lüftungselementen ausgestattet werden.

Daraus resultierend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes, hier eines Lärmschuttwalls von 6,5 m Höhe im Abstand von 18 m hinter der rückwärtigen Baugrenze (siehe Planzeichnung).

Die Vorgabe der Ausführungsart der Fenster und Lüftungselemente in den Obergeschossen erfolgt über eine textliche Festsetzung.

### Boden- und Bodenluftuntersuchung

Die Fläche ist Bestandteil der ehemals militärisch genutzten Flächen der Garnison Roßlau.

In etwa 130 m nordöstlich der Fläche des Plangebietes befindet sich der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung.

Ausgehend von dort liegt im angrenzenden Bereich ein großflächiger LHKW-Schaden (LHKW - leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in der gesättigten Bodenzone vor. Hauptursache für diese Belastung ist der Standort eines ehemaligen Lösemitteltores der chemischen Reinigung.

Durch den Landesbetrieb Bau wird bereits seit Jahren die Sanierung dieser Grundwasserbelastung betrieben.

Im Ergebnis der durchgeführten mikrobiologischen Sanierung ist jedoch der gewünschte Sanierungserfolg nicht eingetreten. Seit 2008 wird die Sanierungsmaßnahme nach einer anderen Methode fortgeführt. Wie lange die Beseitigung der Grundwasserbelastung noch dauern wird, kann derzeit noch nicht festgelegt werden.

Die Kenntnisse über das Verhalten der Schadstoffe im Grundwasser und die Sachlage zur Hydrogeologie am Standort bedingen somit erhöhte Anforderungen.

Die Grundwasserfließrichtung wird für den Schadensherd mit SSW bis SW angegeben. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass kontaminiertes Grundwasser in Richtung der bestehenden Wohnbereiche und des Plangebietes fließt.

Aus diesem Grund wurde vom Amt für Umwelt und Landwirtschaft – Untere Wasserbehörde – festgelegt, dass:

1. Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme aus wasserwirtschaftlicher Sicht untersagt werden.
2. Zur Vermeidung von eventuellen Konflikten mit dem kontaminierten Grundwasser eine Unterkellerung von Gebäuden ausgeschlossen wird.

Diese Vorgaben wurden als textliche Festsetzungen verbindlich in den Plan aufgenommen.

Zusätzlich wurde im Plangebiet im Jahr 2008 eine Boden- und Bodenluftuntersuchung durch das Geotechnische Ingenieurbüro R. Röcke GmbH durchgeführt. Nach Prüfung der Ergebnisse durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Amt 83) erfolgte die grundsätzliche Einschätzung, dass eine Wohnnutzung bei Einhaltung der vorgegebenen Nutzungsbeschränkungen (Untersagung der Grundwassernutzung, der Anlage von Brunnen und Kellern sowie des Niederbringens von Erdwärmesonden) am Standort möglich ist und keine Gefährdungen für die Gesundheit der Bewohner durch die Grundwasserbelastung zu befürchten sind.

### **Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange**

Im 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 Biotopen und naturnahen Ruderalflächen führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die über den öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesicherten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (wie oben beschrieben).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbelastungen (Lärm, Grundwasserbelastung) werden mittels der oben erläuterten Planfestsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen und den Nutzungseinschränkungen 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, 18.05.2009

Ausgefertigt:

Dessau-Roßlau, 2009

Klemens Koschig  
Oberbürgermeister