



Bebauungsplan Nr. 200

„An der Birkenallee“

Auftraggeber:



Stadt Dessau
Dezernat VI – Amt für Stadtplanung und
Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Str. 2
06862 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Frau Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 2261

Auftragnehmer:

Büro Schreiber
Straße: J.-S.-Bach-Straße 18
PLZ Ort 49079 Osnabrück
Telefon: 0541.43.46.14
Telefax: 0541.43.47.74
E-Mail: schreiber.os@t-online.de

Autor(en) Dipl.-Ing. Wieland Schreiber
 Dipl.-Ing. Jürgen Windoffer

Stand der Planung: 10.06.2010
Bearbeitungsbeginn:
Bearbeitungsende:

Begründung zur

2. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 200

„An der Birkenallee“

der Stadt Dessau-Roßlau / Anhalt

Inhalt:

- 1. Erfordernis und Ziele der Planung**
- 2. Lage, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
 - 3.1.1 Raumordnungsgesetz**
 - 3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)**
 - 3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)**
 - 3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan**
 - 3.2 Flächennutzungsplan**
 - 3.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
 - 3.4 Sonstige Planungen**
 - 3.5 Planungsrechtliche Situation**
- 4. Städtebauliche Situation/Bestand**
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.1.3 Bauweise**
 - 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 6.1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung**
 - 6.2 Verkehrserschließung**
 - 6.2.1 Straßen**
 - 6.2.2 Fuß- und Radwege**
 - 6.2.3 Ruhender Verkehr**
 - 6.2.4 Öffentlicher Personenverkehr**
 - 6.3 Immissionsschutz**
 - 6.3.1 Lärm**

- 6.3.2 Gerüche
- 6.3.3 Erschütterungen
- 6.4 Grünordnung
 - 6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.4.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.5 Örtliche Bauvorschriften
- 6.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
 - 6.6.1 Bodenbelastungen
 - 6.6.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse
 - 6.6.3 Denkmalschutz
 - 6.6.4 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte
- 7. Stadttechnische Erschließung
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.1.1 Trinkwasser
 - 7.1.2 Löschwasser
 - 7.1.3 Brauchwasser
 - 7.2 Entwässerung
 - 7.2.1 Schmutzwasser
 - 7.2.2 Regenwasser
 - 7.3 Energieversorgung
 - 7.3.1 Elektroenergieversorgung
 - 7.3.2 Gasversorgung
 - 7.3.3 Fernwärme
 - 7.4 Fernmeldeversorgung
 - 7.5 Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz
- 9. Planverwirklichung
 - 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
 - 9.2 Kostenschätzung/Kostenverteilung
 - 9.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag
- 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung
 - 10.1 Natur und Landschaft
 - 10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils
 - 10.3 Ortsbild
 - 10.4 Verkehr
 - 10.5 Belange der Bevölkerung
 - 10.6 Wirtschaft
 - 10.7 Städtischer Haushalt

- 11. Umweltbericht**
- 12. Ökologischer Fachbeitrag**
- 13. Literatur- und Quellennachweise**

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 200 „An der Birkenallee“ (ehemals B-Plan Nr. 27 der Stadt Roßlau) befindet sich in einem ehemals militärisch genutzten Bereich.

Die militärische Nutzung des Roßlauer Garnisonsgeländes endete 1991 mit dem Abzug der russischen Armee. Die Bundeswehr revidierte schrittweise ihren Nachfolgeanspruch, und das eigentliche Kasernengelände wurde seitens der Stadt Roßlau in Abstimmung mit dem damaligen Eigentümer (Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesvermögensverwaltung) zum Konversionsobjekt erklärt; d.h. dieser Bereich sollte mit besonderen planerischen Anstrengungen und finanziellen Förderungen (KONVER-Programm) revitalisiert und zu einem attraktiven Arbeits- bzw. Wohnort werden. Dazu wurde auch eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die Inhalte und Realisierungsabschnitte für die erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen aufzeigte.

Einen Teilbereich innerhalb dieser Gesamtkonzeption stellte der Bebauungsplan „An der Birkenallee“ dar, der in den Jahren 2001/2002 aufgestellt worden ist. Das Verfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers, der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co.KG, durch die Stadt Roßlau eingeleitet und bis zur Rechtskraft geführt.

In den Jahren 2004/2005 gab es bereits ein erstes Änderungsverfahren, welches sich jedoch nur auf konkrete baugestalterische Festsetzungen innerhalb eines der Baufelder bezog.

Im Zuge der Fusion der Städte Dessau und Roßlau im Jahre 2007 wurde die Nummerierung dem fortlaufenden System Dessaus angepasst und aus der Nr. 27 wurde die Nr. 200.

Das nunmehr 2. Änderungsverfahren wurde veranlasst durch einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers. Grund dafür ist die wegen zurückgehender Nachfrage nach Wohnbauflächen nur schleppend voran gehende Vermarktung der Flächen im Plangebiet. Mit einigen Änderungen hinsichtlich der Lage und Zuordnung der Baufelder sowie der Schaffung/Erhaltung zusätzlicher Grünflächen im Plangebiet erhofft sich der Vorhabenträger eine Attraktivierung der Flächen und damit eine verbesserte Vermarktbarkeit.

Ein objektives Planerfordernis für die 2. Änderung besteht in der Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen und demografischen Rahmenbedingungen.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Garnison in Roßlau städtebaulich sinnvoll zu vervollständigen und abzuschließen. Die angrenzenden Plangebiete sind nahezu vollständig bebaut. Für das Plangebiet „An der Birkenallee“ besteht aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis der Vervollständigung der Wohnbebauung entsprechend einer vorgegebenen räumlichen Ordnung.

Die 2. Planänderung soll nur einen Teil des Geltungsbereiches betreffen. Der südliche Teil des Plangebietes, in dem der fertig gestellte und seit Jahren in Nutzung befindliche mehrgeschossige Wohnungsbau steht, soll von der Planänderung ausgenommen werden.

Mit der beabsichtigten Rücknahme der zulässigen Bauflächen und damit der Anzahl der möglichen Wohnhäuser wird den aktuellen rückläufigen Bevölkerungszahlen und dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Bereiche und der Reduzierung von Siedlungsaktivitäten in den Randbereichen entsprochen.

Das Plangebiet bietet nach wie vor gute Voraussetzungen für eine angepasste Siedlungsergänzung. Dieses Entwicklungsziel wird durch eine marktgerechte und damit umsetzungsorientierte Planung unterstützt. Gleichzeitig wird durch die Reduzierung von Wohnbauflächen und durch den Wegfall der Planstraße B insgesamt eine geringere Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes erreicht.

Nach jahrelangen vergeblichen Bemühungen, einen Nahversorger anzusiedeln, soll das großflächige Baufeld an der Ecke Birkenallee/Ölpfuhlallee zugunsten kleinteiliger Wohnbauflächen entfallen.

Das bisher festgesetzte Baufenster entlang der Birkenallee entfällt zugunsten von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wodurch sich nicht zuletzt die Attraktivität der Bebauung entlang der Planstraße A deutlich verbessert, zumal die Ausgleichsflächen parallel zur Birkenallee eine Gliederung zur westlichen Mehrschosßbebauung darstellen.

Das planerische Gesamtziel der Schaffung von Wohnbauflächen in ruhiger stadtnaher Lage und damit die Wiedernutzbarmachung von ehemals militärisch genutzten Bereichen bleibt bestehen.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200 umfasst eine Fläche von 32.044 qm und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ölpfuhlallee
- im Osten durch die Finanzrat-Albert-Straße und die westliche Grenze der Flurstücke 102/42 und 102/7, der Flur 16, Gemarkung Roßlau
- im Süden durch das Eckgrundstück Lukoer Straße/Birkenallee
- im Westen durch die neu hergestellte Birkenallee.

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 umfasst eine Fläche von ca. 24.280 qm und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ölpfuhlallee
- im Osten durch die Finanzrat-Albert-Straße und die westliche Grenze der Flurstücke 102/42 und 102/7, der Flur 16, Gemarkung Roßlau
- im Westen durch die Birkenallee

- im Süden durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 102/76 der Flur 16, Gemarkung Roßlau (Birkenallee Nr. 4, 6, 8)

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich: 209 -221 und 102/74 der Flur 16, Gemarkung Roßlau.

Die genaue Abgrenzung ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Raumordnungsgesetz

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben. Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen, Landesentwicklungsplänen, Regionalen Entwicklungsplänen und Regionalen Teilentwicklungsplänen.

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan), die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff). Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist die Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau- Roßlau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 wird die Stadt Dessau- Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG (Raumordnungsgesetz) und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.

Der Regionale Entwicklungsplan hat die Aufgabe, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu bestimmen, unterschiedliche Anforderungen und Gegensätze in einem demokratischen Abstimmungsprozess abzugleichen und den neuen Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Gem. § 17 Abs. 2 LPIG LSA besteht die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt- Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg, sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 3600 km² und ist Wohnstandort für 424.000 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 118 EW/km² (Stand 2006) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

Im Punkt 3.2.10. LEP-LSA wurde für die Planungsregion die Stadt Dessau¹ als Oberzentrum ausgewiesen. Die im Landesentwicklungsplan verankerten Grundsätze und Ziele gelten unverändert.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in einer Entfernung von ca. 2.500 m zum Flusslauf der Elbe mit seinen angrenzenden Hochwasserschutzanlagen und damit außerhalb der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz.

¹ Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 ist auch Roßlau ein Teil des Oberzentrums geworden.

Als weitere Erfordernisse für die Raumordnung, welche durch das Plangebiet berührt werden, wurden im Regionalentwicklungsplan bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Fläming“ gemäß Punkt 5.5.2.5 Nr. 4
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gemäß Punkt 5.5.3.4 Nr. 2.

Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wird durch die Grünfestsetzungen und die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 wird die Stadt Dessau- Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Roßlau ist seit 2002 wirksam. Er wirkt seit dem 01.07.2007, dem Tag der Fusion der Städte Dessau und Roßlau, als Teilflächennutzungsplan² fort. Im FNP ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung umgesetzt.

Die im Zuge der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 für Teilflächen geplante Reduzierung von Bauflächen und deren Festsetzung als Grünbereiche steht nicht im Widerspruch zum FNP, da diese lediglich eine zusätzliche Gliederung und Auflockerung des insgesamt zum Wohnen vorgesehenen Gebietes bedeutet.

Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ auch in der Fassung der 2. Änderung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen wird.

3.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die oberste Naturschutzbehörde hat entsprechend § 5 (1) NatSchG LSA im Mai 1994 das Landschaftsprogramm vorgelegt, das die im Interesse des Landes Sachsen – Anhalt erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Hierin werden Leitlinien zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt. Über dies hinaus formuliert das Landschaftsprogramm Leitbilder für die unterschiedlichsten Landschaftsräume. Die

² vgl. hierzu § 204 BauGB

im Landschaftsprogramm formulierten Leitbilder sind bei allen Entscheidungen der Landschaftsplanung heranzuziehen.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 200 berühren keine festgesetzten Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Bereits im Zuge der o. a. Rahmenplanung KONVER wurden die erhaltenswerten Waldbereiche und Landschaftsbestandteile von denen abgegrenzt, die aufgrund der ehemaligen militärischen und damit verbundenen baulichen Nutzung als ökologisch eher geringwertig eingestuft und für eine Bebauung vorgesehen wurden.

3.4 Sonstige Planungen

In der 1998 erstellten städtebaulichen Rahmenplanung Konver für das ehemalige Garnisonsgelände wurden Inhalte und Realisierungsabschnitte für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt. Auf der Grundlage der dort erarbeiteten und diskutierten Ziele hinsichtlich Erhalt von Baustrukturen, Neubebauung auf Abrissflächen und Ausgleichs- bzw. Qualifizierungsmaßnahmen auf den Grün- und Freiflächen wurden mit dem B-Plan „An der Birkenallee“ die bauleitplanerischen Inhalte für dieses Plangebiet konkretisiert. Mit der 2. Änderung erfolgt nun die Anpassung an die aktuellen demografischen und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der in den Jahren 2001/2002 von der ehemals selbständigen Stadt Roßlau unter der Bezeichnung Nr. 27 „An der Birkenallee“ aufgestellt worden ist. Das Planverfahren wurde veranlasst und finanziell getragen von dem Vorhabenträger Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co.KG, der auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 (die Nummerierung des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Fusion der Städte Dessau und Roßlau von vormals Nr. 27 in Nr. 200 geändert) verantwortlich zeichnet. Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Aussagen, die sich in einem Rahmen für jedermann bindend festgelegter Ziele³ bewegen. Gleiches gilt für die angrenzenden Gebiete, für die ebenso rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 wird nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Da durch die 2. vereinfachte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet mit 16.330 qm deutlich unter 20.000 qm liegt, kann die

³ vgl. hierzu §30 BauGB

vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage zur Planbegründung) ist festgestellt worden, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Vielmehr werden die Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 vor allem durch die Rücknahme von Baufeldern zugunsten von Grünflächen deutlich verringert.

4. Städtebauliche Situation/Bestand

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200 und damit ebenso der Änderungsbereich liegen im Bereich der ehemaligen Garnison, östlich der Birkenallee und südlich der Ölpfuhlallee, die beide wichtige Erschließungs- und Samelfunktionen innerhalb des ehemaligen Garnisonsgeländes haben und eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes sicherstellen. Über die Lukoer Straße sind die Innenstadt von Roßlau und das Zentrum von Dessau sowie die überregionalen Verkehrswege leicht zu erreichen.

Benachbarte Baustrukturen sind die revitalisierten Plattenbauten westlich der Birkenallee. Mit der Umnutzung dieser Gebäude zu Wohnhäusern ist ein erhebliches zusätzliches Angebot an Geschosswohnungen entstanden.

Im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet besteht ein Ensemble ehemals militärisch genutzter Gebäude, die heute Verwaltungszwecken dienen. Hier befinden sich die Ämter des Technischen Rathauses der Stadt Dessau-Roßlau.

Nordöstlich des Plangebietes sind weitere Vorhaben zur Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken und für Wohnungsneubau geplant und überwiegend bereits realisiert worden.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist im südlichen Teil bereits mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude (ca. 46 Geschosswohnungen) bebaut. Die bauliche Realisierung ist mit allen erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen abgeschlossen, weshalb dieser Bereich auch nicht Bestandteil der 2. Planänderung ist.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden einige weitere Einfamilienwohnhäuser innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Die ehemals im Plangebiet bestehenden baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen aus der Zeit der militärischen Nutzung wurden bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes entfernt.

Vorhandene Altlasten im Plangebiet wurden beseitigt.

Allerdings können wegen eines bestehenden Grundwasserschadens im Nordosten des ehemaligen Garnisonsgeländes evtl. Belastungen des Grundwassers auch im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Bei dem Schadensherd handelt es sich um den Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung. Ausgehend von dort liegt im angrenzenden Bereich ein großflächiger LHKW-Schaden in der gesättigten Bodenzone vor. Die Sanierungsmaßnahmen laufen, sind aber noch nicht abgeschlossen.

Die Kenntnisse über das Verhalten o.g. Stoffe 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.

Es werden deshalb Verbote hinsichtlich der Grundwassernutzung auch im vorliegenden Plangebiet festgesetzt.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen noch kontaminierte Materialien/Bodensubstrate freigelegt werden, so müssen sie sachgerecht entsorgt werden.

Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co.KG.

5. Städtebauliches Konzept

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtentwicklung des ehemaligen Garnisonsgeländes nach dem Abzug der russischen Armee im Jahre 1991 stellte der Bebauungsplan „An der Birkenallee“ einen Teilbereich dar, der für die ergänzende bauliche Entwicklung überwiegend zu Wohnzwecken vorgesehen war.

Eine bauliche Verdichtung war an der Ecke Birkenallee/Ölpfuhlallee vorgesehen. Hier sollte ein Mehrgeschosser mit der Einordnung von Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss entstehen. Auch im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurden die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von mehrgeschossiger Wohnbebauung geschaffen. Im übrigen Planbereich sollten Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen.

Mit der erfolgten 1. Planänderung wurden lediglich die baugestalterischen Festsetzungen innerhalb eines Baufeldes verändert.

Mit der im Zuge des nunmehr 2. Änderungsverfahrens beabsichtigten Rücknahme der zulässigen Bauflächen und damit der Anzahl der möglichen Wohnhäuser wird den aktuellen rückläufigen Bevölkerungszahlen und dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Bereiche und der Reduzierung von Siedlungsaktivitäten in den Randbereichen entsprochen.

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes erhofft sich der Vorhabenträger im Hinblick auf die stärkere Durchgrünung und die Reduzierung der Be-

bauungsdichte im Gebiet eine bessere Vermarktbarkeit. Dies wäre auch im Sinne der Stadt, die eine Vervollständigung der Bebauung im betreffenden Bereich und damit einen Abschluss der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Garnisonsgeländes anstrebt.

Grundsätzlich sollen weiterhin Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Realisierung von Hausgruppen möglich sein. Tendenziell wird jedoch durch die geringfügig geänderte Erschließungskonzeption eine Ausrichtung auf Einzelhausstandorte angestrebt, so dass die im Änderungsbereich bereits vorhandenen baulichen Ansätze fortgeführt werden können.

Eine weitere Änderung gegenüber dem vormaligen Bebauungskonzept besteht in der Aufgabe der parallel zur Birkenallee festgesetzten Bauflächen. Dieser Bereich wird durch Grünflächen mit gleichzeitiger Ausgleichsfunktion ersetzt, so dass im Plangebiet insgesamt eine geringere bauliche Verdichtung und gegenüber dem westlich angrenzenden Geschosswohnungsbau eine städtebaulich sinnvolle Zonierung erreicht wird.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen, so dass die übrigen städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden Planes weiterhin gültig bleiben.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert erhalten.

Entsprechend wird für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet bleiben die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, insbesondere weil unnötige Belastungen für die Wohnnutzungen auch in den angrenzenden Bereichen vermieden werden sollen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 orientieren sich auch im Änderungsplan die Festsetzungen der möglichen Ausnutzung an den bereits bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen. Entsprechend wird im Hinblick auf die angestrebten Bautypen (Schwerpunkt Einzel- und Doppelhausbebauung) eine Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und eine Traufhöhe von bis zu 7,00 m für den gesamten Änderungsbereich zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Übrigen durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Höchstwerte der Ausnutzung des § 17 BauNVO wurden in der überwiegenden Zahl der Ausweisungen nicht herangezogen, um dem Charakter des Gebietes entsprechend ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern.

In den auch bisher schon für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Bereichen ändert sich das Maß der baulichen Nutzung nicht. Eine Reduzierung erfolgt im Bereich der größeren Baufläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Hier wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung reduziert und eine Angleichung an das städtebauliche Konzept des übrigen Plangebietes erreicht. GRZ, GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Traufhöhe werden für diesen Bereich entsprechend angepasst, so dass insbesondere für diesen Teil des Geltungsbereiches gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen eine deutlich geringere bauliche Dichte festgeschrieben wird.

Eine weitere Rücknahme der baulichen Ausnutzung im Plangebiet wird durch die Wegnahme von Baufeldern entlang der Birkenallee erreicht.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200, bleiben Unterkellerungen von Gebäuden weiterhin ausgeschlossen, um eventuelle Konflikte mit dem relativ hoch anstehenden, kontaminierten Grundwasser zu vermeiden.

6.1.3 Bauweise

Analog zur bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 wird für die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird die für die größere Baufläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes vormals festgesetzte besondere Bauweise (b) aufgehoben und der geänderten Konzeption für diesen Bereich Rechnung getragen. Eine verdichtete Bebauung mit einem größeren zusammenhängenden Baukörper (z. B. für Einzelhandel) ist damit in diesem Bereich nicht mehr realisierbar.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden städtebauliche Grundformen, Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt. Durch den Wegfall der Planstraße B, Änderung der Erschließungskonzeption am südlichen Rand des Plangebietes und Überarbeitung des Baukonzeptes für die ehemals größere Baufläche Ecke Birkenallee/Ölpfuhlallee werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen angepasst, ohne jedoch die Grundkonzeption des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ in Frage zu stellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog zu den übrigen, unverändert ge-

bliebenen Bauflächen festgelegt. Durch den Wegfall der größeren Baufläche Ecke Birkenallee/Ölpuhlallee zugunsten kleinerer Baufelder sowie den ersatzlosen Wegfall von Bauflächen entlang der Birkenallee wird zudem eine stärkere Durchgrünung erreicht.

6.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen gem § 14 (1) BauNVO, wenn als Ausgleich weitere Pflanzmaßnahmen und geringere Versiegelungen garantiert werden, damit wirksames Großgrün erhalten werden kann.

6.1.5 Nutzungsbeschränkungen

Wegen des bestehenden Grundwasserschadens und der evtl. Betroffenheit des Plangebietes sind folgende Nutzungsbeschränkungen erforderlich:

1. Verbot von Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme,
2. zur Vermeidung von eventuellen Konflikten mit dem kontaminierten Grundwasser Verbot der Unterkellerung von Gebäuden.

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

6.2 Verkehrserschließung

6.2.1 Straßen

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in erster Linie über 3 Anschlusspunkte an die Birkenallee im Westen sowie die Finanzrat-Albert-Straße im Osten. Damit wird vor allem im Bereich der Birkenallee von der zentralen Erschließung über nur eine Anbindung abgewichen. Mit der veränderten Erschließung wird auf die veränderten Baufenster reagiert.

Die im Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Planstraße B entfällt. Die angrenzenden Grundstücke sind durch die verbleibenden Planstrassen ausreichend erschlossen.

Die neu geplanten Straßen werden als reduzierte Mischverkehrsflächen mit einer maximalen Ausbaubreite zwischen 5,50 m und 6,50 m konzipiert.

Im Norden sind Grundstückszufahrten für die neuen Baugebiete von der Ölpuhlallee her vorgesehen.

6.2.2 Fuß- und Radwege

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 vorgesehen, wird für den Fuß- und Radverkehr im Änderungsplan weiterhin eine durchgängige Querung des Gebietes in Nord-Südrichtung sichergestellt, die über die Stellplatzanlagen des südlichen Geschosswohnungsbaus (Absicherung durch Gehrecht), über die Planstraße A sowie einen separaten Fuß-/ Radweg zwischen den WA-Gebieten im Norden bis zur Ölpfuhlallee verläuft. Diese Wegeführung durch das Gebiet ist vor allem erforderlich, weil entlang der östlichen Seite der Birkenallee im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 keine Wege für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sind. Vor diesem Hintergrund ist auch die Ausbaubreite der Planstraße A von 5,50 m auf 6,50 m aufgeweitet worden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den Baugrundstücken organisiert. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze innerhalb der Planstraßen im Zuge des Straßenausbaus ausgewiesen.

6.2.4 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen in der Birkenallee und in der Ölpfuhlallee an den ÖPNV angebunden.

Der nächstgelegene Anschluss an die Bahn besteht über den Haltepunkt Meinsdorf.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Lärm

Gesonderte Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ nicht zu treffen.

Da sich die äußeren Rahmenbedingungen im Gebiet nicht verändert haben, wird davon ausgegangen dass diesbezüglich keine geänderten oder zusätzlichen Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung erforderlich werden.

6.3.2 Gerüche

Maßnahmen zum Schutz gegen Geruchseinwirkungen sind im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ nicht erforderlich. Insofern ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu diesem Sachverhalt keine Änderung.

6.3.3 Erschütterungen

Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen sind im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ nicht erforderlich. Insofern ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu diesem Sachverhalt keine Änderung.

6.4 Grünordnung

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

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine großzügige Fläche von 4.453 m² als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, wobei diese Fläche gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als interne Ausgleichsmaßnahme gilt.

Dieses Areal besteht derzeit überwiegend aus lockeren Baumbeständen, vergrastem Ruderalfluren sowie Sand- und Schotterflächen mit spärlichem Bewuchs.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Darüber hinaus sind Sukzessionsflächen, die der Naturverjüngung dienen sowie als Schlagfluren genutzt werden, anzulegen bzw. sich langfristig selbst zu überlassen und gegen Fremdeinwirkungen zu schützen.

Durchgrünung/Baumanpflanzungen

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen Bäume gepflanzt. Baumarten können der Tabelle 1 entnommen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen können alternativ zu Baumanpflanzungen auch Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Dabei gilt: 1 Baum = 10 m Hecke, mindestens 2-reihig.

Für Straßenbäume müssen Baumscheiben von wenigstens 3x3 m eingeplant werden. Diese Baumscheiben dürfen nicht befahren, verdichtet oder als Lagerfläche genutzt werden. Die festgesetzten Acer platanoides 'Columnare' (säulenartiger Spitzahorn) erreichen eine Endwuchshöhe von mehr als 15 m und können damit ihre visuelle Durchgrünungsfunktion erfüllen. Dabei muss das Lichtraumprofil von 4,50 m gemäß den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Straßen eingehalten werden.

Die Festsetzung von einzelnen Baumanpflanzungen erfolgt durch Zeichnung (Straßenbäume) und Text (Stellplätze, Grundstücksflächen).

Oberflächengestaltung

Um die Ressourcen Wasser und Boden soweit als möglich zu schonen, soll die Versiegelung der Grundstücke auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb dürfen auf den von der Erschließung abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Stellplätze und nur in begründeten Ausnahmefällen Nebenanlagen zugelassen werden. Stellplätze sollten grundsätzlich (also auch auf den überbaubaren Grundstücksteilen) mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Wege/Hofflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur eine geringe Versiegelung aufweisen (Schotter, breitfugiges Pflaster, Sand). Dies gilt auch für die Fußwegeverbindungen im Plangebiet.

Alle nicht überbauten, nicht versiegelten, nicht der inneren Erschließung dienenden und das zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigenden Grundstücksflächen müssen gärtnerisch gestaltet werden. Dies dient ebenfalls der Schonung der Ressourcen Wasser und Boden.

Einfriedungen

Eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke wird nicht zwingend vorgeschrieben. Sollte eine Einfriedung vorgenommen werden, so muss diese in Form einer lebenden, max. 1,7 m hohen Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubgehölzen erfolgen (z.B. Hainbuche, Liguster). Zusätzliche Einfriedungen dürfen nur in Form von Holz-, Draht- oder Kunststoffzäunen erfolgen und nicht höher als die Hecke sein. Sie müssen auf der- Innenseite der Hecke angebracht werden.

Grundwassernutzung

Weil das Grundwasser im Plangebiet mit Schadstoffen kontaminiert sein kann und die Sanierung noch einige Jahre läuft, bleibt die Grundwassernutzung über die Anlage von Brauchwasserbrunnen untersagt.

Entsorgung von Oberflächenwasser

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist überwiegend gut. Deshalb soll unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei die flächenhafte Versickerung vorzuziehen ist. Gezieltes Einleiten von unbelastetem Oberflächenwasser in das Grundwasser (z.B. durch Rigolen, Versickerungsschächte, ...) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung:

Wenn nachgewiesenermaßen eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. lokal auftretende wassersperrende Schichten in geringer Tiefe), kann das vorhandene Abwasser-Kanalsystem genutzt werden.

Hinweise zur Grünordnung

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein (auch Züchtungen).

Bäume entlang von Straßen und auf PKW-Stellplätzen müssen einen Stammumfang zwischen 16 und 18 cm haben. Ihre Endwuchshöhe muss mehr als 15 m betragen.

Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Stammumfang von 14-16 cm haben. Ihre Endwuchshöhe muss mindestens 10 m betragen. Die Pflanzscheiben der Bäume (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) dürfen nicht befahren oder als Abstell-/ Lagerfläche genutzt werden.

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren (z.B. Verbisschäden in den ersten Jahren), notfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflegemaßnahmen an Bäumen (Ausnahme: Bäume entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt) zulässig. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Die einschlägigen Normen für Pflanzmaßnahmen (DIN 18916, ZTV La StB 2005) sind zu beachten.

Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzpflanzen 20% nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks).

Zur Schonung der Tierwelt während ihrer Reproduktionsphase wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 29 Naturschutzgesetz LSA in der Zeit vom 1. März – 31. August keine Beseitigungen von Gehölzen erfolgen sollten.

Die Pflanzmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Inbetriebnahme der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Baumpflanzungen sollten hiervon abweichend bevorzugt Ende Herbst vorgenommen werden, weil dann die Anwachsicherheit am größten ist.

6.4.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Pflanzgeboten

Im Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ werden Flächen durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung bestehen. In den durch Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind alle Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern vorzunehmen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze

Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze (Bsp.): B = Bäume, S = Sträucher, W = Waldbäume	
Acer campestre in Sorten	(Feldahorn), B/S/W
Acer platanoides in Sorten	(Spitzahorn), B
Acer pseudoplatanus in Sorten	(Bergahorn), B
Betula pendula	(Hängebirke), B
Carpinus betulus	(Hainbuche), B/S/W
Corylus avellana	(Haselstrauch), S
Crataegus monogyna	(Weißdorn), S
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen), S
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt), S
Prunus avium	(Vogelkirsche), B
Prunus spinosa	(Schlehe), S
Quercus robur	(Stieleiche), B/W
Rosa div. Spec.	(diverse Wildrosenarten), S
Rubus idaeus	(Himbeere), S
Rubus nigrum	(Schwarze Johannisbeere), S
Salix caprea	(Salweide), B/S/W
Salix fragilis	(Bruchweide), B/S/W
Salix viminalis	(Korbweide), B/S
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder), S
Sorbus intermedia	(Vogelbeere), S
Tilia cordata	(Winterlinde), B
Viburnum opulus	(Schneeball), S

Die landschaftsgerechten Strauchpflanzungen sind in den Qualitäten Sträucher ohne Ballen, Höhe 60 - 150 cm durchzuführen, wobei ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m im Verbund einzuhalten ist. Innerhalb dieser Flächen sind Hochstämme Stammumfang (STU) 14/16 einzustreuen. Je 100 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Hochstämme sind gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung e.V., kurz FLL) zu planen und zu pflanzen.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen wirken sich u.a. positiv auf das Mikroklima dieses Gebietes aus. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche durch die geplanten Gehölzstrukturen mildert Temperaturschwankungen und führt gleichzeitig zu

einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in trockenen Perioden. Besonders durch dichten Strauchbewuchs lässt sich die Staubkonzentration in der Luft deutlich reduzieren und zudem eine Lärmschutzwirkung erzielen. Ein weiterer positiver Effekt wird durch die Anreicherung der Luft mit Sauerstoff erreicht.

Innerhalb des vorhandenen teilversiegelten Umfeldes leisten offene, mit Gehölzen bestandene Flächen, einen wichtigen Beitrag zur Grundwasseranreicherung und binden das Areal harmonisch in das Landschaftsbild ein. Außerdem dienen sie besonders der Avifauna als wichtiges Rückzugs- und Brutbiotop.

Flächen mit Pflanzbindung

Die Vegetationsstrukturen auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen bleiben erhalten. Dies betrifft insbesondere Flächen im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Plangebietes, wo Reste der ehemaligen Waldflächen dauerhaft erhalten werden sollen.

Nachpflanzungen von abgängigen Bäumen sind hier nur erforderlich, wenn die Fläche nicht von Bäumen dominiert und der abgängige Baum optisch auffällig ist. Als Mindestqualität für Nachpflanzungen gilt ein Stammumfang von 14-16 cm.

Abgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Ausnahmsweise können Abgrabungen zugelassen werden, wenn die Ausbildung des Wurzelsystems es zulässt oder Maßnahmen zu einer dauerhaften Belüftung von Stamm und Wurzelraum ergriffen werden (vgl. DIN 18920).

Die Bäume an Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Verkehrssicherheit gemäß Baumkontrollrichtlinie der FLL, Ausgabe 2004 regelmäßig zu kontrollieren und das Ergebnis der Kontrolle ist schriftlich festzuhalten.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan Nr. 27 „An der Birkenallee“ bzw. in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert erhalten.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.6.1 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des B-Planes „An der Birkenallee“ ist eine Teilfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft Garnison Roßlau und dieser Standort ist im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALFV) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Ausführungsgesetz

des Landes Sachsen-Anhalt –BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 21/2002, S. 214) unter der Registriernummer 15 001 000 6 15551 enthalten. Nach Abzug der Streitkräfte erfolgte 1992 die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen und deren formale Erstbewertung auf der gesamten Liegenschaft der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) am Standort Garnison Roßlau. Daraus resultierend wurde die schrittweise Erkundung der möglichen Altlasten bis hin zur Beseitigung bzw. Reduzierung der Gefährdung durch Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

In Auswertung der bei der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vorliegenden Unterlagen zur ehemaligen WGT-Liegenschaft (Reg.-Nr. 05 HALL 046 A) konnte für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 200 kein Gefährdungspotential abgeleitet werden. Weitergehende Maßnahmen der Gefahrenerforschung wurden somit nicht durchgeführt.

Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen i. S. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17.03.98, BGBl. 1998 I Nr. 16, S. 502) begründen, so ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die Stadt Dessau- Roßlau, Untere Bodenschutzbehörde, über die getroffene Feststellung zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

6.6.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserflurabstand des Geländes beträgt im Süden ca. 3,00 m, im Norden ca. 1,20 m.

Die Bohrung von Brunnen zur Nutzung von Grundwasser ist aufgrund der Kontamination des Grundwassers mit Schadstoffen verboten.

Ebenso wird über textliche Festsetzung die Unterkellerung von Gebäuden untersagt, um die schützende Bodenschicht über dem kontaminierten Grundwasserleiter nicht zu beeinträchtigen.

6.6.3 Denkmalschutz

Die Hinweise zum Denkmalschutz wurden unverändert übernommen. Gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA) instand setzen, umgestalten, verändern, beseitigen, zerstören oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Als Ansprechpartner für Fragen der Archäologie steht Herr Dr. Hille, Tel. 0345-5247404, Fax. 0345-5247460 zur Verfügung.

6.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 nicht.

7. Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch voll erschlossen. Die Anschlusspunkte für Strom, Wasser, Gas und Telekom befinden sich an der Birkenallee bzw. an der Ölpfuhlallee.

Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen vertraglich zu regeln.

Die interne Erschließung des Plangebietes, sofern nicht bereits vorhanden, ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Versorgern zu realisieren.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ getroffenen Festsetzungen zur Ver-/Entsorgung sowie zum Brandschutz bleiben von der 2. vereinfachten Änderung unberührt.

8. Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergeben sich nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Wohnbaufläche	16.330 m ²
davon Grünflächen	8.981 m ²
Verkehrsflächen	3.497 m ²
davon Verkehrsgrün	397m ²
Grünflächen/Maßnahmenflächen	<u>4.453 m²</u>
Gesamtfläche	24.280m ²

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Mit Ausnahme der bereits bebauten Wohnbaugrundstücke stehen alle Flächen im Plangebiet im Eigentum der Echterhoff Projektentwicklungs GmbH & Co.KG. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher zur Planverwirklichung nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung/Kostenverteilung

Die finanziellen Aufwendungen für Planung und Durchführung werden vom Vorhaben- und Erschließungsträger, der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co. KG, übernommen. Dieser war bereits Vertragspartner der Stadt Roßlau im Zuge der Planaufstellung sowie der 1. Änderung.

9.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Die Durchführung des Planverfahrens und die Verwirklichung der Planung werden über öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gesichert. Die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Verwirklichung des Planes sind den aktuellen Erfordernissen und den beabsichtigten Inhalten der 2. Planänderung anzupassen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber der bisherigen Planung hervorgerufen. Vielmehr werden durch den Verzicht auf die Baufläche entlang der Birkenallee zugunsten einer Maßnahmenfläche mit landschaftspflegerischem Entwicklungsziel und durch Wegfall der Planstraße B im Änderungsbereich die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 deutlich reduziert.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Ein objektives Planerfordernis für die 2. Änderung besteht in der Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen und demografischen Rahmenbedingungen.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Garnison in Roßlau städtebaulich sinnvoll zu vervollständigen und abzuschließen. Die angrenzenden Plangebiete sind nahezu vollständig bebaut. Für das Plangebiet „An der Birkenallee“ besteht aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis der Vervollständigung der Wohnbebauung entsprechend einer vorgegebenen räumlichen Ordnung.

Mit der beabsichtigten Rücknahme der zulässigen Bauflächen und damit der Anzahl der möglichen Wohnhäuser wird den aktuellen rückläufigen Bevölkerungszahlen und dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Bereiche und der Reduzierung von Siedlungsaktivitäten in den Randbereichen entsprochen.

10.3 Ortsbild

Durch die im Rahmen der 2. Änderung vorgesehene Entdichtung und stärkere Durchgrünung des Plangebietes wird der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Umfeldes entsprochen, welches geprägt ist durch ruhiges Wohnen im Grünen, durch überwiegend aufgelockerte Bebauung und ein räumliches Ineinandergreifen von Wald-/Grünflächen und bebauten Bereichen.

Insofern wirkt sich die 2. Planänderung positiv auf das Ortsbild aus.

10.4 Verkehr

Im Geltungsbereich werden nach der 2. Änderung nur noch Grundstücke für ca. 25-30 Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Zum Teil sind diese bereits vorhanden.

Bei Bestand und Realisierung der bisherigen Planfestsetzungen wären wesentlich mehr Wohneinheiten entstanden. Insofern stellt die 2. Planänderung im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen eine Reduzierung dar und wirkt sich positiv auf die verkehrliche Belastung der umliegenden Gebiete aus.

10.5 Belange der Bevölkerung

Mit der 2. Änderung erfolgt eine Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen und demografischen Rahmenbedingungen. Die Reduzierung von Bauflächen entspricht dem rückläufigen Bedarf an Wohnbauflächen durch die anhaltend zurückgehenden Bevölkerungszahlen.

10.6 Wirtschaft

Die 2. Planänderung lässt keine wirtschaftlichen Auswirkungen im gesamtstädtischen Maßstab erwarten.

10.7 Städtischer Haushalt

Das Verfahren der 2. Planänderung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, da die Planungskosten mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag vollständig dem Vorhabenträger übertragen wurden.

11. Umweltbericht

Da es sich bei der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des ökologischen Fachbeitrages ist eine Vorprüfung im Einzelfall im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Planung vorgenommen worden. Dabei ist festgestellt worden, dass durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ebenso haben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Umweltauswirkungen auf Schutzgüter gem. §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB ergeben.

12. Ökologischer Fachbeitrag

12.1 VORBEMERKUNGEN

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 27 liegt am nördlichen Stadtrand von Dessau-Roßlau und bietet gute Voraussetzungen für eine Siedlungsergänzung nach den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung bezüglich Flächenrecycling sowie Ressourcenschonung. Dieses Entwicklungsziel bleibt auch im Rahmen der geplanten 2. Änderung des Bauungsplanes erhalten.

Die 2. vereinfachte Änderung unterstützt vielmehr eine marktgerechte und damit umsetzungsorientierte Planung u. a. durch eine Reduzierung der geplanten Flächenversiegelungen durch den Entfall von Wohnbebauung und Verkehrsflächen zugunsten von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes.

Nach jahrelangen vergeblichen Bemühungen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 einen Nahversorger anzusiedeln, soll das hier festgesetzte großflächige Baufeld an der Ecke Birkenallee/Ölpfuhlallee zugunsten kleinteiliger Wohnbebauung entfallen.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ wird gemäß § 2a BauGB der folgende Ökologische Fachbeitrag beigefügt, dessen Bestandteil eine hier integrierte überarbeitete ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt darstellt.

Durch die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme sollen u. a. Teilbereiche der derzeitigen Waldflächen, vergrasteten Ruderalfluren sowie Sand- und Schotterflächen überplant und großflächig versiegelt werden. Laut § 19 BNatSchG und § 20 NatSchG LSA ist der Eingriff in Natur und Landschaft vom Verursacher auszugleichen. Die zuvor genannten Paragraphen bilden die Grundlage dafür, dass Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild einer Landschaft, die Beschaffenheit von Boden, Wasser und Luft sowie den Bestand und die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt verändern, durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen zu kompensieren sind. Der Verursacher hat hierzu entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen und geeignete ausgleichende Maßnahmen durchzuführen.

12.2 GEPLANTER EINGRIFFSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ liegt im Norden von Dessau-Roßlau und umfasst eine Fläche von ca. 24.280 m².

Im Norden wird das Plangebiet durch die Ölpfuhlallee begrenzt. Der östliche Grenzverlauf führt entlang der Finanzamt-Albert-Straße sowie der westlichen Grenze der Flurstücke 102/42 und 102/7. Die westliche Grenze bildet die Birkenallee. Im Süden schließlich wird der Bearbeitungsraum durch die vorhandene 4-geschossige Bestandsbebauung begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Plangrundriss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 200 zu entnehmen.

12.3 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Die nachfolgende Erfassung und Bewertung der untersuchten Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“, „Wasser und Grundwasser“, „Klima“ und „Landschaftsbild“ erfolgt weitgehend auf Grundlage der Bestandsdaten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200.

Die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Biotope“ erfolgt darüber hinaus nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (vgl. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT 2004).

12.3.1 Erfassung des Schutzgutes „Arten und Biotope“

12.3.1.1 Biotope

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 als Wald bewerteten Flächen im Geltungsbereich wurden bereits auf Grund einer bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung entfernt. Alle anderen im Bearbeitungsraum mit Bäumen bestandenen Flächen gelten somit nicht als Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt.

Das Plangebiet ist Teil des früheren Garnisongeländes Roßlau und wurde bis Ende 1991 von der russischen Armee militärisch genutzt. Dieser Kasernenstandort wurde innerhalb einer bestehenden Waldfläche errichtet. Die noch vorhandenen Waldreste bestehen entsprechend dem sandigen Standort überwiegend aus Eichen, Kiefern und Birken.

Im Plangebiet überwiegen unversiegelte, vergraste und baumbestandene Flächen. Innerhalb dieser Areale stocken in aufgelockerten Beständen weitgehend Birken, Eichen, Kiefern und Pappeln.

Desweiteren sind größere Teilflächen mit stark vergrasten Ruderalfluren bewachsen. Während der Planaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200 wurden im Plangebiet bereits großflächig Gebäude und andere Bodenversiegelungen beseitigt, auf denen sich nunmehr lückige Ruderalfluren entwickeln.

Alle zuvor beschriebenen Biotopformen sind innerhalb des Bearbeitungsraumes großflächig vorhanden, wobei ihre naturschutzfachliche Bedeutung meist gering ist. Die Waldflächen im Plangebiet entsprechen nicht der herkömmlichen Ausprägung eines Waldes, weil sie keinen räumlich geschlossenen Baumbestand mit Waldrandzone und einem eigenen Innenklima bilden.

Wertvolle Erholungsfunktionen sind hier aufgrund der näheren Umgebung und der geringen Flächenausdehnungen nicht gegeben. Da sich insbesondere im Norden, Osten und Süden weitere Konversionsflächen befinden und nach Westen die Birkenallee mit größeren Wohnblöcken direkt an das Plangebiet angrenzt, ist hier die Lebensraumfunktion für wild lebende Tiere und Pflanzen ebenfalls stark eingeschränkt.

Seltene bzw. gefährdete Pflanzenarten wurden bei Begehungen nicht festgestellt. Die weit verbreiteten Ruderalfluren sind sehr konkurrenzfähig und besiedeln geeignete frei werdende Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen in kurzer Zeit.

Aufgrund der früheren intensiven militärischen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie des anthropogen überformten Umfeldes ist die Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes im Bereich des Plangebietes stark gestört. Weiterhin sind die Flächen für die forstliche Erzeugung oder die Bevölkerung völlig bedeutungslos.

Laut Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 wurden im Plangebiet folgende, in Tabelle 1 dargestellte, Biotope mit den entsprechenden Flächenausdehnungen kartiert. Hierbei ist festzuhalten, dass durch die erteilte Genehmigung zur Waldumwandlung die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände beseitigt werden dürfen und somit diese Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht mehr als Wald, sondern als Sandacker einzustufen sind.

Biotope Bestand	Fläche in m ²	Bemerkungen
Sandfläche (ehemalige Waldflächen)	5.796	Umwandlungsgenehmigung liegt vor, Wert wie Sandacker
Vergraste Ruderalfluren, ausdauernd mit Birkenanflug	6.626	
Sand-/Schotterfläche mit sehr spärlicher Vegetation	2.856	
Altbestand: Gebäude = 4.156 m ² sonstige Versiegelungen = 4.846 m ²	9.002	Während der Planaufstellung freigelegt, entsiegelt
Gesamtfläche	24.280	

In der Tabelle 1 wurden nur die Biotope des Änderungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 aufgeführt. Die bereits überbauten und gestalteten Grundstücke im Süden des Bebauungsplangebietes wurden nicht berücksichtigt.

12.3.1.2 Fauna

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist nach § 19 (3) BNatSchG festzustellen, ob als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild lebende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Die Fauna des Plangebietes ist weit verbreitet und kann als „an den Menschen angepasst“ (Kulturfolger) bezeichnet werden. Eine Beseitigung von Teilbereichen ihres Lebensraumes führt aufgrund der weiten Verbreitung der Arten und ihrer hohen Anpassungsfähigkeit zu keiner allgemeinen Gefährdung des Bestandes.

Bedeutende faunistische Wechselbeziehungen zu ungestörten Lebensräumen sind angesichts der stark anthropogen überformten Umgebung (Wohnblockbebauungen, Straßenräume etc.) des Bearbeitungsraumes nicht anzunehmen.

Hier ist jedoch anzumerken, dass im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 200 keine speziellen Erhebungen zur Fauna durchgeführt wurden. Die zuvor getroffenen Aussagen basieren auf Erfahrungen bzw. Beobachtungen aus anderen, ähnlich strukturierten Gebieten sowie auf der Feststellung, dass während verschiedener Begehungen im Untersuchungsgebiet keinerlei seltene oder gefährdete Tiere gesichtet wurden.

Es bleibt also festzustellen, dass im Plangebiet vorwiegend in stark anthropogen beeinträchtigte Flächen eingegriffen werden soll, die keinen Lebensraum für streng geschützte Tierarten darstellen. Artenschutzverbotstatbestände gemäß §§ 42 Abs. 1 und 5 BNatSchG haben sich somit nicht ergeben.

12.3.2 Erfassung des Schutzgutes „Boden“

„Der Boden im Plangebiet (d.h. die oberste Bodenschicht mit ca. 30 cm Mächtigkeit) wird als leicht lehmiger Sandboden mit eher geringem Wasserhaltepotential ohne direkten Grundwassereinfluss eingestuft. Natürlich gelagerter Boden dürfte aufgrund der früheren Nutzung nur noch an wenigen Stellen anzutreffen sein -vorzugsweise im Bereich der Waldflächen im Westen und Süden des Plangebietes. Seltene Bodentypen (z.B. nasse, anmoorige Böden) kommen nicht vor. Unter dem Oberboden stehen Schmelzwassersande bis zu einer Tiefe von teilweise über 4 m an. Im Nordwesten ist in die Schmelzwassersandschicht ein geringmächtiger, kleinflächiger Beckenschluff eingeschlossen (etwa 1,2 m mächtig). Diese Bodensituation deutet auf generell gute Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser hin.

12.3.3 Erfassung des Schutzgutes „Wasser“

Offene Wasserflächen und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser ist zumindest teilweise mit Schadstoffen kontaminiert (LHKW). Es wird derzeit und in den nächsten Jahren saniert. Bei höchstem Stand beträgt der Grundwasserflurabstand im Süden ca. 3 m, im Norden ca. 1,2 m.

Diese Tatsachen machen derzeit Nutzungseinschränkungen im Plangebiet erforderlich. So wird die Grundwassernutzung untersagt sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und die Unterkellerung von Gebäuden.

12.3.4 Erfassung des Schutzgutes „Klima/Luft“

Die unterschiedlichen Nutzungen/Oberflächenausbildungen ergeben auf lokaler Ebene im Wesentlichen folgende Klimawirkungen:

- Die Waldflächen im Plangebiet sind zu klein, um ein eigenes, ausgeglichenes Waldinnenklima zu besitzen. Sie entfalten -ebenso wie die Baumhaine- aber bioklimatische Wirkungen, indem sie lokal die Luftfeuchtigkeit erhöhen und Schatten spenden.
- Im näheren Umfeld des neu erbauten Gebäudes im Süden des Plangebietes und über den umgebenden teilversiegelten Flächen kommt es bei intensiver Sonneneinstrahlung zu bioklimatisch belastenden Situationen (Aufheizung, Lufttrockenheit, Staubbelastung). Mit dem Größerwerden der hier angepflanzten Bäume wird sich diese als leichte Belastung anzusehende Situation aber verbessern.

Alle Gehölze im Plangebiet haben luftfilternde Funktionen.

12.3.5 Erfassung des Schutzgutes „Landschaftsbild“

Etwa das nördliche Drittel des Plangebiets präsentiert sich als ein Komplex aus Waldflächen in Verzahnung mit vergrasteten Ruderalfluren (die sich auf den Flächen der während der Planaufstellung abgerissenen ehemaligen Kasernengebäude angesiedelt haben) sowie mehr oder weniger vegetationsfreien Bereichen.

Die insgesamt kleinen Waldflächen setzen sich aus relativ weit auseinanderstehenden Kiefern, Eichen, Birken und Pappeln zusammen. Von einem Wald im herkömmlichen Sinne - d.h. funktional begründet- sollte nicht gesprochen werden (s.o.).

Im südlichen Drittel des Plangebiets sind bereits Geschosswohnungsbau und die dazugehörigen Freiflächen/Stellplätze verwirklicht. Östlich dieses Baukörpers liegt eine weitere Waldfläche.

Die westliche, südliche und östliche Umgebung des Plangebiets ist bereits bebaut, zumindest aber ist eine Bebauung möglich. Nördlich der Ölpfuhlallee schließen sich Ruderalflächen z. T. bestanden mit lichten Baumhainen an.

Gerade wegen der bestehenden, z. T. nicht vollständig übersehbaren Vornutzung kann insgesamt nur von einem vorbelasteten Landschaftsbild/Ortsbild gesprochen werden. Die vorhandenen Waldreste werten das Landschaftsbild/Ortsbild durch ihr auffälliges Grünvolumen auf.

12.4. EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

12.4.1 Eingriffsbeschreibung

Die Eingriffsbeschreibung bezieht sich auf den Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenalle“ wurde gemäß § 8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt eine Umwandlung der im Plangebiet vorhandenen Waldflächen in eine andere Nutzungsart vorab vom ehemals zuständigen Landkreis Anhalt-Zerbst genehmigt.

Da mit der erteilten Genehmigung zur Waldumwandlung die vorhandenen waldartigen Flächen beseitigt werden durften, werden die somit umgewandelten Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht mehr als Wald, sondern als Sandacker eingestuft.

Die geplanten Erschließungsanlagen, Bauflächen, Stellplätze und die gärtnerischen Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beanspruchen Teile der oben beschriebenen Sandflächen (incl. ehemalige Waldflächen), Ruderalfluren und während der Planaufstellung frei gelegte Flächen. Mit diesen Eingriffen sind Verluste bzw. Einengungen bei Lebensräumen weitverbreiteter Tiere und Pflanzen verbunden.

Mit der Beseitigung von Bäumen kommt es zu Beeinträchtigungen beim vorhandenen Großgrün des Plangebietes (Landschaftsbild).

Mit der Versiegelung von Flächen ist der irreversible Verlust von Böden verbunden. Dieser Boden ist aber zumeist durch die militärische Vornutzung vorbelastet. Seltene Bodentypen (z. B. nasse Böden) kommen nicht vor.

Mit der Bebauung von vegetationsbestandenen Flächen werden bestehende Klimafunktionen beseitigt oder zumindest eingeschränkt (Kaltluftentstehung).

Mit der Versiegelung von Flächen ist die Reduzierung der Grundwasserneubildung verbunden, weil von einer versiegelten Fläche keine Niederschläge versickern können.

12.4.2 Eingriffserheblichkeit

Die Eingriffe infolge Flächenversiegelung sind aus Sicht der Schutzgüter Boden und Wasser erheblich, weil damit unweigerlich bislang offener Boden verschwindet. Die Qualität der beanspruchten Böden ist allerdings gering.

Der Wasserhaushalt des Plangebietes und seiner Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt werden, weil keine wasserwirtschaftliche Bedeutung vorliegt.

Die klimatische Beeinträchtigung ist zwar nicht unerheblich; aber noch "zu verkraften", weil im weiteren Umfeld des Plangebiets noch genügend Wald- und andere Gehölzflächen als bioklimatisch wichtige Elemente erhalten bleiben.

Die Eingriffe beim Schutzgut Tier/Pflanzen (Biotop) sind unerheblich, weil die betroffenen Organismen weit verbreitet sind und deshalb durch die Planung in ihrem über das Plangebiet hinausreichenden Bestand nicht bedroht werden.

Das heutige Erscheinungsbild des Raumes verändert sich deutlich, weil insbesondere die derzeit prägenden Grünbereiche reduziert werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung bzw. Umnutzung bestehender Bauflächen vor Außenentwicklung bzw. Erstbebauung von Flächen) müssen diese Eingriffe akzeptiert werden, weil eine Bebauung "auf der grünen Wiese" angesichts der Nachhaltigkeitsdebatte immer die schlechtere Alternative ist.

12.5. EINGRIFFSVERMEIDUNG, -MINIMIERUNG

12.5.1 Eingriffsvermeidung

Die Flächen des Plangebietes, die nicht überplant werden und zum Erhalt festgesetzt sind (insbesondere die waldartigen Bereiche), müssen während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen bewahrt werden.

12.5.2 Eingriffsminimierung

Flächenversiegelungen müssen auf das unumgänglich notwendige Maß begrenzt werden. Wo immer möglich, sollten wasserdurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. KfZ-Stellplätze).

Dachflächenwasser und anderes unbelastetes Oberflächenabflusswasser (nicht Straßenabwasser) können zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der Förderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden sollte eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung des Plangebietes angestrebt werden. Damit wird der Flächenbedarf für Bebauung an anderer Stelle im Stadtgebiet minimiert.

Die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung/Erschließung auf die Umgebung sind zwar gering, dennoch sollte das Plangebiet möglichst intensiv durchgrünt werden, um die lokalklimatischen Nachteile der Planung gering zu halten (Bäume als "Gegenspieler" der Aufheizwirkung von Betonflächen).

Um Bäume/Gebüsche während ihrer jahreszeitlichen Lebensraumfunktion nicht zu beeinträchtigen, sollte ihre notwendige Beseitigung nicht in der Zeit vom 1.März - 31.August durchgeführt werden (vgl. auch § 29 NatSchG LSA). Damit werden Gefährdungen der Tierwelt während ihrer Reproduktions- und Aufzuchtphase minimiert.

12.6 GRÜNORDNUNG

Flächen mit Pflanzgeboten

Im Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ werden Flächen durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. In den durch Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind alle Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern vorzunehmen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze

Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze (Bsp.): B = Bäume, S = Sträucher, W = Waldbäume	
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn), B/S/W
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn), B
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn), B
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke), B
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche), B/S/W
<i>Corylus avellana</i>	(Haselstrauch), S
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn), S
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen), S
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Wald-Geißblatt), S
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche), B
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe), S
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche), B/W
<i>Rosa div. Spec.</i>	(diverse Wildrosenarten), S
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere), S
<i>Rubus nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere), S
<i>Salix caprea</i>	(Salweide), B/S/W
<i>Salix fragilis</i>	(Bruchweide), B/S/W
<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide), B/S
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder), S
<i>Sorbus intermedia</i>	(Vogelbeere), S
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde), B
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball), S

Die landschaftsgerechten Strauchpflanzungen sind in den Qualitäten Str., o.B. 60 - 150 cm durchzuführen, wobei ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m im Verbund einzuhalten ist. Innerhalb dieser Flächen sind Hochstämme STU 14/16 einzustreuen. Je 100 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen wirken sich u.a. positiv auf das Mikroklima dieses Gebietes aus. Die Vergrößerung der Verdunstungsfläche durch die geplanten Gehölzstrukturen mildert Temperaturschwankungen und führt gleichzeitig zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in trockenen Perioden. Besonders durch dichten Strauchbewuchs lässt sich die Staubkonzentration in der Luft deutlich reduzieren und zudem eine Lärmschutzwirkung erzielen. Ein weiterer positiver Effekt wird durch die Anreicherung der Luft mit Sauerstoff erreicht.

Innerhalb des vorhandenen teilversiegelten Umfeldes leisten offene, mit Gehölzen bestandene Flächen einen wichtigen Beitrag zur Grundwasseranreicherung und binden das Areal harmonisch in das Landschaftsbild ein. Außerdem dienen sie besonders der Avifauna als wichtiges Rückzugs- und Brutbiotop.

Flächen mit Pflanzbindung

Die Vegetationsstrukturen auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen bleiben erhalten. Dies betrifft insbesondere Flächen im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Plangebietes, wo Reste der ehemaligen Waldflächen dauerhaft erhalten werden sollen.

Nachpflanzungen von abgängigen Bäumen sind hier nur erforderlich, wenn die Fläche nicht von Bäumen dominiert wird und der abgängige Baum optisch auffällig ist. Als Mindestqualität für Nachpflanzungen gilt ein Stammumfang von 14-16 cm.

Abgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Ausnahmsweise können Abgrabungen zugelassen werden, wenn die Ausbildung des Wurzelsystems es zulässt oder Maßnahmen zu einer dauerhaften Belüftung von Stamm und Wurzelraum ergriffen werden (vgl. DIN 18920).

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

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine großzügige Fläche von 4.453 m² als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, wobei diese Fläche gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als interne Ausgleichsmaßnahme gilt.

Dieses Areal besteht derzeit überwiegend aus lockeren Baumbeständen, vergrasten Ruderalfluren sowie Sand- und Schotterflächen mit spärlichem Bewuchs.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Darüber hinaus sind Sukzessionsflächen, die der Naturverjüngung dienen sowie als Schlagfluren genutzt werden, anzulegen bzw. sich langfristig selbst zu überlassen und gegen Fremdeinwirkungen zu schützen.

Durchgrünung/Baumanpflanzungen

„Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen Bäume gepflanzt. Baumarten können der oben stehenden Auflistung entnommen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen können alternativ zu Baumanpflanzungen auch Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Dabei gilt: 1 Baum = 10 m Hecke, mindestens 2-reihig.

Für Straßenbäume müssen Baumscheiben von wenigstens 3x3 m eingeplant werden. Diese Baumscheiben dürfen nicht befahren, verdichtet oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Bäume müssen eine Endwuchshöhe von mehr als 15 m erreichen, damit sie ihre visuelle Durchgrünungsfunktion auch erfüllen können.

Die Festsetzung von einzelnen Baumanpflanzungen erfolgt durch Zeichnung (Straßenbäume) und Text (Stellplätze, Grundstücksflächen).

Einfriedungen

Eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke wird nicht zwingend vorgeschrieben. Sollte eine Einfriedung vorgenommen werden, so muss diese in Form einer lebenden, max. 1,7 m hohen Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubgehölzen erfolgen (z.B. Hainbuche, Liguster). Zusätzliche Einfriedungen dürfen nur in Form von Holz-, Draht- oder Kunststoffzäunen erfolgen und nicht höher als die Hecke sein. Sie müssen auf der Innenseite der Hecke angebracht werden“.

Hinweise zur Grünordnung

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein (auch Züchtungen).

Bäume entlang von Straßen und auf PKW-Stellplätzen müssen einen Stammumfang zwischen 16 und 18 cm haben. Ihre Endwuchshöhe muss mehr als 15 m betragen.

Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Stammumfang von 14-16 cm haben. Ihre Endwuchshöhe muss mindestens 10 m betragen. Die Pflanzscheiben der Bäume (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) dürfen nicht befahren oder als Abstell-/ Lagerfläche genutzt werden.

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren (z.B. Verbisschäden in den ersten Jahren), notfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflegemaßnahmen an Bäumen (Ausnahme: Bäume entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt) zulässig. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Die einschlägigen Normen für Pflanzmaßnahmen (DIN 18916, ZTV La StB 2005) sind zu beachten.

Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzpflanzen 20% nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks).

Zur Schonung der Tierwelt während ihrer Reproduktionsphase wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 29 des Naturschutzgesetzes LSA in der Zeit vom 1. März – 31. August keine Beseitigungen von Gehölzen erfolgen sollten.

Die Pflanzmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Inbetriebnahme der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Baumpflanzungen sollten hiervon abweichend bevorzugt Ende Herbst vorgenommen werden, weil dann die Anwachsicherheit am größten ist.

12.7 FESTLEGUNG VON ART UND UMFANG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

12.7.1 Grundlagen und Grundsätze der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Wie bereits in Kap. 1.0 beschrieben, sind nach § 19 BNatSchG und § 20 NatschG LSA Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vom Verursacher auszugleichen.

Um eine objektive, landesweit einheitliche Bewertung der vorliegenden Eingriffsmaßnahmen und Berechnung der Kompensationsflächen zu gewährleisten, erfolgt die vorliegende Untersuchung in Anlehnung an die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (vgl. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT 2004).

Diese Richtlinie zielt insbesondere auf die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des entsprechenden Kompensationsbedarfs sowie auf die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen u.a.) ab.

Grundsätzlich ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem beabsichtigten Eingriff und dessen Kompensation sicherzustellen, wobei mit dem geplanten Vorhaben verbundene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht mit in die Bilanzierung einfließen.

Das standardisierte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermöglicht weitgehend ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine ausreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der damit verbundenen notwendigen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Grundlage hierfür ist zunächst die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen sowohl im Zusammenhang mit der direkten Eingriffsfläche als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kann bei diesem Verfahren grundsätzlich auf der Basis von Biotopen bzw. Biotoptypen erfolgen, die als „hochaggregierte Indikatoren“ die unterschiedlichen Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ meist hinreichend berücksichtigen.

Die einfache Erfassung der Werte und Funktionen für Natur und Landschaft erfolgt hierbei auf Grundlage von Biotoptypen, die in einer standardisierten Bewertungsliste vorgegeben sind. Die Bezugseinheit ist bis auf wenige Ausnahmen (z.B. berankte Mauer/Wand) jeweils 1 m², wobei die Erfassung flächendeckend anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für das Land Sachsen-Anhalt erfolgt.

Im Rahmen des Bewertungs- und Bilanzierungsverfahrens werden als Ausgangssituation die unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen erfasst und jeweils einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptyp zugeordnet.

„Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten. Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert (vgl. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT 2004).

Aus dem Vergleich der Gesamtbewertungen vor und nach dem Eingriff wird ggf. die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt, die gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsbedarf darstellt.

Bezüglich der Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird nach gleichem Schema vorgegangen. Hierbei wird der Ausgangszustand mit Hilfe der Biotopwerte ermittelt, dem gegenüber wird der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte bewertet. Der Planwert berücksichtigt die jeweilige Entwicklungsdauer und das Wiederherstellungsrisko eines Biotops und ist in der Regel niedriger als der Biotopwert vor dem Eingriff.

Falls die Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nur unzureichend über den jeweiligen Biotopwert ermittelt werden können, ist eine ergänzende Beurteilung z.B. in Form einer verbal-argumentativen Bewertung notwendig.

12.7.2 Eingriff-/Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Nachfolgend wird die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezogen auf das geplante Vorhaben 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ dargestellt.

Nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde der Stadt Dessau-Roßlau sind als Grundlage dieser Bilanzierung die Bestandsdaten (vgl. Tabelle 1) bezüglich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ heranzuziehen. Da die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 200 nach dem „Hessischen Modell“ vorgenommen wurde, ist diese gemäß dem derzeit vorgeschriebenen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu aktualisieren.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal zu erwähnen, dass mit der seinerzeit erteilten Genehmigung zur Waldumwandlung der Wald beseitigt werden durfte und die umgewandelten Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht mehr als Wald, sondern als Sandacker einzustufen sind.

Im Rahmen der Bestandswertermittlung wurden die ursprünglichen Biotoptypenbezeichnungen und ihre Wertigkeit der in Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt aufgeführten Biotoptypenliste angepasst.

Die Ermittlung der zukünftigen vorhabenbezogenen Wertigkeit des Bearbeitungsraumes erfolgte jeweils unter Berücksichtigung der Planwerte der einzelnen Biotoptypen laut Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Die folgende Tabelle 3 stellt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ dar, wobei lediglich der überplante Bereich berücksichtigt wurde.

Tabelle 3:

Biototyp/Code nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	Wert- faktor je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Bemerkungen
		vorher	nachher	vorher	nachher	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Bestand						
Sandacker (ehemalige Waldflächen), AI.	9	5.796	0	52.164	0	Umwandlungs- genehmigung liegt vor, 1)
Ruderalflur, gebildet von aus- dauernden Arten, URA	14	6.626	0	92.764	0	mit Birkenanflug
Sand-/Schotterfläche mit sehr spärlicher Vegetation	6	2.856	0	17.136	0	2)
Altbestand: Bebaute Flächen Gebäude = 4.156 m ² , BW ... Sonst. Versiegel. = 4.846 m ²	0	9.002	0	0	0	Während der Plan- darstellung freige- legt
Planung						
Sonstige Verkehrsanlagen (versiegelt), VY.	0	0	2.526	0	0	
Befestigte Wege (mit wasser- gebundener Decke, gepfla- stert oder mit Spurbahnen, VWB	3	0	574	0	1.722	
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig, PYY	7	0	397	0	2.779	Verkehrsgrün
Bebaute Fläche WA; Max. 45 % Grundstücks- fläche: 16.330 m ²	0	0	7.349	0	0	Versiegelung durch Bebauung/Stell- plätze/Garagen
Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland; AKB, AKC, AKD	6	0	7.374	0	44.244	Nicht überbaubare Flächen, WA, gärtnerisch genutzt
Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten, HHB	16	0	554	0	8.864	Flächen mit Pflanz- gebot im WA, unge- gliedert
Schlechtwüchsige Birken- Eichen-Wälder auf trockenen stark sauren Rankerböden, WTE	25	0	1.053	0	26.325	Flächen mit Pflanz- bindung im WA, Reste ehemaliger Waldflächen, 3)
Erhalt vorhandener Baum- haine, Naturverjüngung, Sukzession	20	0	4.453	0	89.060	Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft
Summe (gerundet)		24.280	24.280	162.064	172.994	
Biotopwertüberschuss für Gesamtmaßnahme: Summe Sp. 6 minus Summe Sp. 5					10.930	

- 1) Biotopwert gemittelt zwischen intensiv und extensiv genutzten Acker
2) Abwertung wegen Lage und Vorbelastungen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde unter Berücksichtigung der Sonderregelung im Umgang mit den vorhandenen Waldflächen und deren genehmigte Umwandlung durchgeführt. Da die Waldumwandlung von der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfrage losgelöst ist, erscheint sie nicht in der Flächenbilanz zu Eingriff und Ausgleich.

Als Ergebnis der Bilanzierung gemäß Tabelle 3 bleibt festzuhalten, dass sich durch das geplante Vorhaben ein Biotopwertüberschuss für die Gesamtmaßnahme von 10.930 Wertpunkten ergibt.

Die Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ hat verdeutlicht, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet weitgehend um einen stark anthropogen überformten Geländeabschnitt handelt, ohne besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Insbesondere durch die Anlage einer großzügigen Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die sich durch das beabsichtigte Vorhaben ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft intern ausgeglichen werden.

Alle Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Anlage neuer Waldflächen im Zusammenhang mit der vorgenommenen Waldumwandlung sowie die Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB werden dem derzeitigen Grundstückseigentümer (Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co KG) zugeordnet.

13. Literatur- und Quellennachweise

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN NR. 27 (2002):

Bebauungsplan Nr. 27 „An der Birkenallee“. Begründung gem. § 9 (8) BauGB. Stand 13. Juni 2002. Stadt Roßlau/Anhalt

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2004):

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 27.12.2004.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau
Planungsbüro Schreiber, Osnabrück
Stand: 10.06.2010