



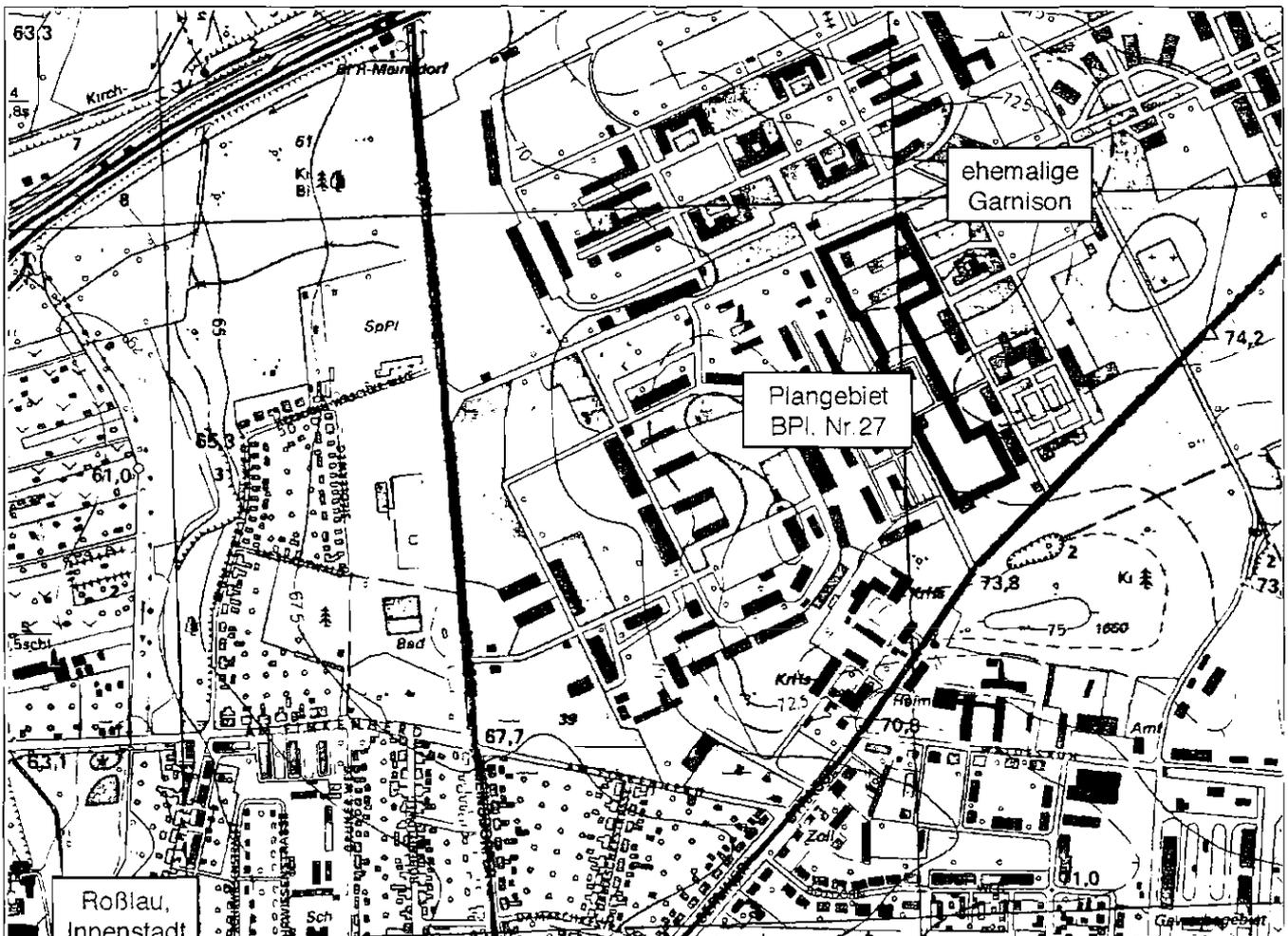
Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:		Seite
1	Zweck und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Geltungsbereich und Lage	4
3	Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation	4
4	Städtebauliche Situation/Bestand	6
5	Städtebauliches Konzept	8
6	Festsetzungen	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Bauweise und sonstige Nutzung	10
6.3	Erschließung	11
6.4	Landschaftspflegerische Planinhalte	12
6.5	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	22
7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	22
8	Umweltbericht	24
9	Kostenübersicht	24

Stand 13. Juni 2002
 Aufgestellt im Auftrag der Stadt Roßlau:



Architektur • Stadt- und Landschafts-Planung
 Liebknechtstraße 5 06846 Dessau Tel. 0340 • 64602-0 Fax -50
 Kunoldstraße 40 34131 Kassel Tel. 0561 • 93566-0 Fax -66





1 Zweck und Ziel des Bebauungsplans

1.1 Vorbemerkung

Die militärische Nutzung des Roßlauer Garnisonsgelände endete 1991 mit dem Abzug der russischen Armee. Die Bundeswehr revidierte schrittweise ihren Nachfolgeanspruch, und das eigentliche Kasernengelände wurde von der Stadt Roßlau in Abstimmung mit dem Eigentümer der Liegenschaft, der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesvermögensverwaltung, zum Konversionsobjekt erklärt; d.h. dieser Bereich soll mit besonderen planerischen Anstrengungen und finanziellen Förderungen (KONVER-Programm) revitalisiert und zu einem attraktiven Arbeits- bzw. Wohnort werden.

Um die Chancen und Risiken der möglichen Entwicklungen einzuschätzen und in den erforderlichen bauleitplanerischen Rahmen zu stellen, wurde die Konversion im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Roßlau behandelt und eine Städtebauliche Rahmenplanung für das Konversionengelände erarbeitet, die Inhalte und Realisierungsabschnitte für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung aufzeigt.

In diesem Zusammenhang stellt die vorliegende Planung für einen weiteren Teilbereich der Garnison einen wichtigen Beitrag zur kontinuierlichen Entwicklung innerhalb des vorhandenen Gesamtkonzeptes dar, mit deren Umsetzung eine weitergehende stadtfunktionale Stabilisierung einhergeht sowie neue infrastrukturelle Synergieeffekte und Entwicklungsimpulse entstehen.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet mit seiner in dem städtischen Zusammenhang integrierten Lage bietet optimale Voraussetzungen für eine Siedlungsergänzung nach den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung bezüglich Flächenrecycling und Ressourcenschonung. Aus diesen Gründen wurden bereits Teile des Gebietes durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant, der eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau vorsah. Außer einem bereits realisierten Gebäude sollte mit dem VE-Plan ursprünglich noch ein weiterer Wohnblock in der Größenordnung von 46 Wohneinheiten ermöglicht werden. Da die allgemeine Entwicklung derartigen Wohnungsbau nicht mehr zulässt, soll nunmehr das Entwicklungsziel des Rahmenplanes, in diesem Bereich der Kasernenkonversion zu Wohnungsbau zu kommen, in anderer Weise um-



Die ursprüngliche Anzahl von Wohneinheiten im alten VE-Plangebiet soll jetzt auf einer erheblich größeren Fläche unter erheblich niedrigeren Dichtewerten realisiert werden, und die in der Rahmenplanung zur Garnison angestrebte Entwicklung einer Dienstleistungs- oder kleinen Nahversorgung soll an der Ecke Birkenallee/Ölpfuhlallee einen Standort im Allgemeinen Wohngebiet erhalten.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Gebiet um die Birkenallee sind durch die vorhandenen Wohnnutzungen so weit festgelegt, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf den noch freien Flächen sozusagen vordefiniert sind. Somit ist es nicht erforderlich, den genehmigten Flächennutzungsplan abzuwarten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, weil die mit dem BPlan 27 verfolgte städtebauliche Maßnahme mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet (= Darstellungen des FNP) übereinstimmt.

Die Flächen des BPlans 27 waren in der Geschichte des Flächennutzungsplans der Stadt Roßlau (seit etwa 1995 in Aufstellung begriffen) zu keinem Zeitpunkt als geplante Wohnbauflächen in Frage gestellt. Sie werden auch zukünftig im FNP als solche dargestellt sein, weil es zum einen städtebaulich geboten ist, den als Wohnstandort konzipierten und weitgehend auch realisierten Bereich Birkenallee weiterzuentwickeln, zum anderen die Erschließungsanlagen Birkenallee und Finanzrat-Albert-Straße auf die Gesamtbebauung des Gebiets ausgelegt sind.

Die Stadt Roßlau ist der festen Überzeugung, dass aus diesen Gründen die Darstellungen des noch zu genehmigenden FNP nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des BPlans stehen werden.



2 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden durch die Öhlpfuhlallee
- im Osten durch die Finanzrat-Albert-Straße und bereits bebaute Grundstücke (Verwaltungsgebäude)
- im Süden durch das Eckgrundstück Lukoer Straße/Birkenallee
- im Westen durch die neu hergestellte Birkenallee.

Die Lage im Stadtgebiet zeigt das Titelblatt dieser Begründung. Der detaillierte Verlauf der Plangebietsgrenzen ist der Planzeichnung des BPlanes zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Roßlau liegt gegenwärtig noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger BPlan).

Dringende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind neben der alsbaldigen Verwirklichung konkreter Vorhaben durch den Eigentümer der Plangebietsflächen insbesondere auch Nachfragen von Bauwilligen nach Einfamilienhäusern. Die baldige Schaffung von Baurecht ist hier notwendig, um eine für die Entwicklung der Garnison bedeutende Investition zu ermöglichen.

Ein weiterer dringender und nachvollziehbarer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das legitime Ansinnen des Grundstückseigentümers, seine Aufwendungen im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlage Birkenallee möglichst bald durch Grundstücksverkäufe zu refinanzieren.

Die kurzfristigen Verwirklichungsabsichten machen eine entsprechende planungsrechtliche Steuerung notwendig, um ungeordnete Verläufe zu vermeiden und eine Koordination mit den übrigen Planungszielen der Stadt Roßlau innerhalb der Garnison zu erreichen.

Dieser Bebauungsplan wird deshalb als "vorzeitiger Bebauungsplan" gem. § 8 Abs. 4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes einer strukturierten Entwicklung dieses Stadtgebietes dient und somit ein öffentliches Interesse vorliegt.



Im Entwurf des Flächennutzungsplans von 1997 wurde die Ableitung des Bauflächenbedarfs der Stadt Roßlau intensiv erläutert. Die öffentliche Auslegung des Plans ergab zu diesem Zielbereich Bedenken, die in der jetzt abgeschlossenen Überarbeitung Reduzierungen vor allem des Wohnbauflächenbedarfs nach sich gezogen hat. Aber trotz erheblicher Reduzierungen in diesem Bereich bleibt ein Wohnbauflächenbedarf bauleitplanerisch zu entwickeln, was nach den flächennutzungsplanerischen Zielvorstellungen vorrangig im bebauten Stadtgebiet Roßlaus stattfinden soll. Zur Stärkung der "Innenentwicklung" sollen danach zunächst die Flächenreserven, die sich durch die Umwidmung des Garnisonsgeländes und der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage ergeben, ausgenutzt werden. Die geplante Bauflächenentwicklung ist dort auch nach Bestand sowie kurz- und langfristiger Entwicklung dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in die kurzfristige Wohnbauflächen-Entwicklungskategorie.

Im Entwurf des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Roßlau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Waldanteilen dargestellt.

Rahmenplanung

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 sollen nun die bauleitplanerischen Inhalte für dieses Plangebiet konkretisiert und festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist in der städtebaulichen Rahmenplanung Konver als Baugebiet für gemischte und vorrangig Wohnnutzungen in unterschiedlichen Ausprägung gewidmet.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Auf dem südlichen Grundstück des Geltungsbereichs (Flst. 102/76) wurde aufgrund des beschlussreifen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 "Wohnbebauung-ehemalige Garnison Roßlau, Birkenallee" bereits eine Wohnbebauung realisiert und die Freiflächengestaltung vorgenommen. Der V+E-Plan wurde allerdings nicht rechtsverbindlich.

Innerhalb des V+E Planes wurden Waldflächen überplant, die vereinbarungsgemäß durch Ersatzaufforstungen auszugleichen waren. In einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Roßlau wurde dies verbindlich geregelt. Die Ersatzaufforstungen sind außerhalb des Geltungsbereiches bereits realisiert (Oberluch).



4 Städtebauliche Situation/Bestand

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der ehemaligen Garnison, östlich der neugebauten Birkenallee und südlich der Ölpfuhlallee, die beide wichtige Erschließungs- und Sammelfunktionen innerhalb der Garnison haben und eine gute Erreichbarkeit und zentrale Lage des Plangebietes sicherstellen. Über die Lukoer Straße sind die Innenstadt Roßlaus und die überregionalen Verkehrswege leicht zu erreichen.

Benachbarte Baustrukturen sind die revitalisierten Plattenbauten aus der Garnisonszeit westlich der Birkenallee. Mit der Umnutzung dieser Gebäude zu Wohnhäusern ist ein erhebliches zusätzliches Angebot an Geschosswohnungen entstanden, sodass der Bedarf für diese Wohnform innerhalb der Stadt Roßlau wie auch im Umfeld nahezu abgedeckt ist.

Im südöstlichen Anschluß an das Plangebiet besteht ein Ensemble älterer Gebäude, in denen ehemals zentrale militärische Verwaltungsfunktionen angesiedelt waren und die auch heute wieder durch Verwaltungen, nämlich durch das Landratsamt und die Verwaltungsgemeinschaft Rosseltal genutzt werden. Dieser über die Finanzrat-Albert-Straße erschlossene Bereich stellt sich aufgrund seiner Lage und baulichen Entwicklung als Zentrum der Garnison dar.

Nordöstlich des Plangebietes sind weitere Vorhaben zur Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken und für Wohnungsneubau bereits realisiert oder geplant (VEP. Nr. 6 "Wohnanlage Heidepark", BPl. Nr. 15/3 "Am Alten Marstall").

Das Plangebiet selbst ist im südlichen Teil bereits mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude (ca. 46 Geschosswohnungen) bebaut, das als Beginn der Umsetzung des VE-Planes Nr. 2 "Wohnbebauung-ehemalige Garnison Roßlau, Birkenallee" entstanden ist. Die bauliche Realisierung ist mit allen erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen abgeschlossen. Die östlichen, zum Gebäude rückwärtigen Freiflächen sind mit Wald bestanden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist insgesamt durch waldartige Baumbestände geprägt, die östlich der Birkenallee, aber auch zu beiden Seiten der Ölpfuhlallee und der Finanzrat-Albert-Straße bestehen. Im Plangebiet selbst beschränken sich Waldflächen auf den nördlichen Teil.

Die ehemals nördlich der bereits neu bebauten Flächen des Plangebietes bestehenden baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen wurden während der Planaufstellung entfernt.

Vorhandene Altlasten wurden beseitigt. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen doch noch kontaminierte Materialien/Bodensubstrate freigelegt werden, so müssen sie sachgerecht entsorgt werden.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig in privater Hand





5 Städtebauliches Konzept

Eine vorrangige Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung von vermarktbareren Baustrukturen für Bebauungstypen, die auch die gegenwärtige Nachfrage- und Bedarfssituation in Roßlau widerspiegeln. Dies sind insbesondere verdichtete Formen von Einfamilienhäusern als Kettenhäuser oder Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von 250 - 450 m². Im Plangebiet gibt es Teilbereiche für ost/westorientierte Baustrukturen, aber auch Möglichkeiten zur Südausrichtung und damit zur passiven Nutzung von Sonnenenergie.

Die vorgesehenen baulichen Strukturen sollen sich möglichst in das bestehende bauliche Umfeld einordnen. Hier liegt ein besonderes Augenmerk auf der zur Birkenallee hin orientierten neuen Bebauung, die im starken siedlungsräumlichen Zusammenhang mit den dominierenden, bis zu 5-geschossigen Wohnungsbauten steht. Hier sollen mehrgeschossige Gebäude entstehen können, um zu starke Gegensätzlichkeiten zu verhindern. Für die übrigen Baugebiete wird eine möglichst zweigeschossige Bebauung angestrebt.

Entsprechend der starken Prägung des Bereichs an der Birkenallee durch Wohnnutzung soll auch im Plangebiet vorrangig Wohnen entwickelt werden.

Der Teilbereich des Plangebietes Ecke Ölpfuhlallee/Birkenallee liegt zentral innerhalb der Garnison und eignet sich bei wachsendem Bedarf (d.h. weitere Siedlungsentwicklung) als Standort für einen quartiersbezogenen Laden - eventuell in Kombination mit kleineren Dienstleistungseinrichtungen und ergänzenden Wohnnutzungen. Um die interne Nutzungsaufteilung des Gebiets durch Erschließungsvorgaben nicht zu sehr einzuengen, wird das WA hier ohne weitere innere Strukturierung festgesetzt.

Innerhalb des vorhandenen und für das Plangebiet nutzbaren Erschließungssystems werden notwendige Straßen ergänzt. Wichtige Zielsetzung ist dabei eine möglichst geringe Flächenversiegelungen durch einen reduzierten Ausbau zu erreichen, was neben einer hohen Wirtschaftlichkeit auch eine gute Verkehrsberuhigung gewährleistet. Zudem ist die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung der Erschließungsmaßnahmen gegeben.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes innerhalb der Garnison sowie seiner guten Erschließung und Anbindung ist der Vorrang bei der Bauflächenentwicklung zu sehen, wobei eine zusammenhängende, wirtschaftliche Siedlungsstruktur im Vordergrund stehen soll.

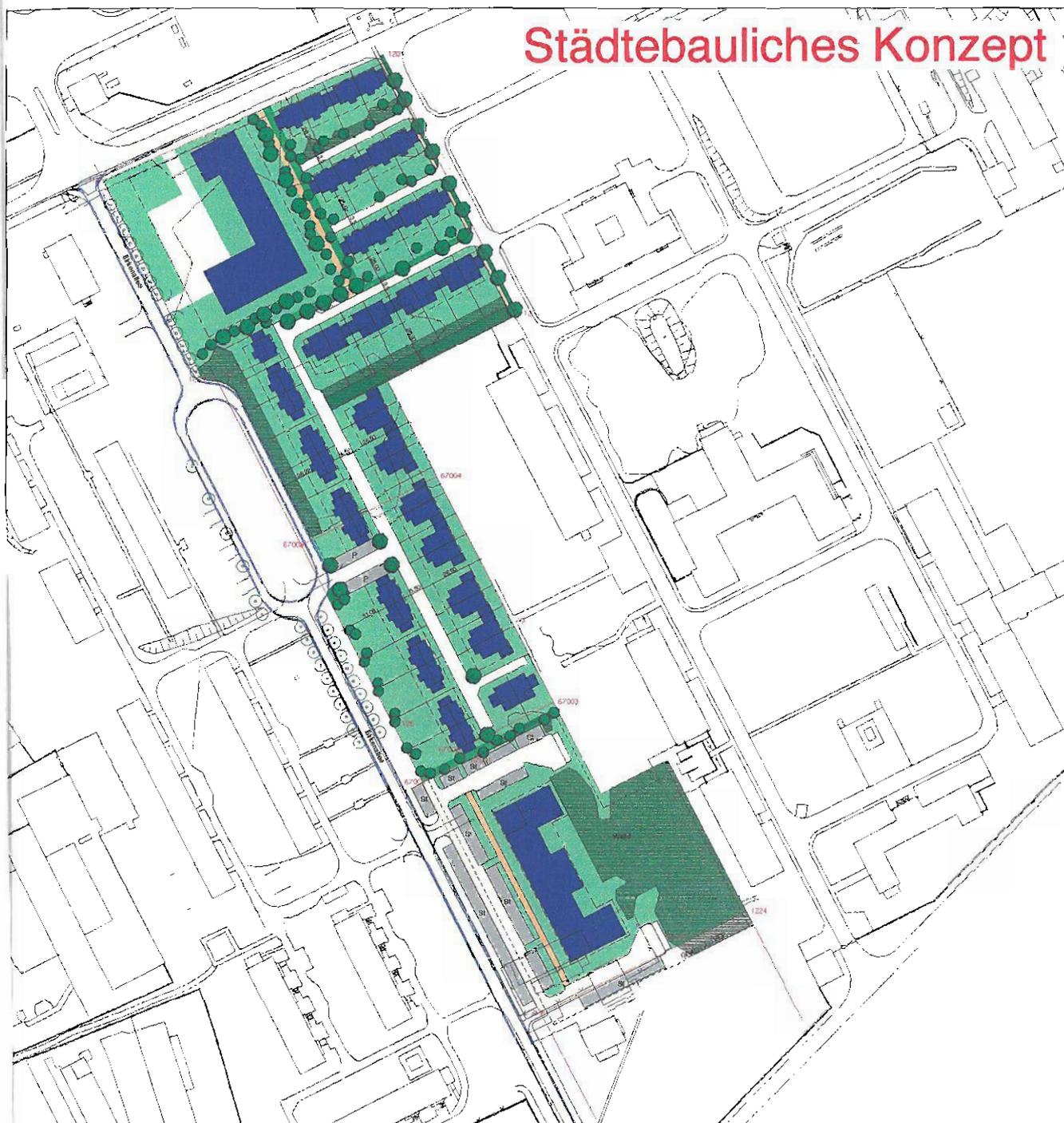
Dennoch werden die vorhandenen, zum Teil waldartigen Vegetationsbestände nach Möglichkeit erhalten und in das Siedlungskonzept eingebunden. Gesichert werden vorrangig solche zusammenhängende Grünstrukturen, die die wichtige



Randeingrünung der neuen Siedlung gewährleisten und Verbindungen zu anderen baumbestandenen Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes herstellen.

Die umzuwandelnden Waldflächen werden an anderer Stelle in der ehemaligen Garnison als zusammenhängende Pflanzmaßnahmen ersetzt (Ersatzaufforstung).

Innerhalb der vorgeschlagenen Siedlungsstrukturen entstehen vor allem durchgrünte private Freiräume, die neben ihrer Nutzungsqualität auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen.





6 Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet.

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.

Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Um den bereits vorhandenen Geschosswohnungsbau zu integrieren, werden max. vier Vollgeschosse und entsprechende Traufhöhen zugelassen. In den direkt zur Birkenallee orientierten WA-Gebieten wird, zur angemessenen baulichen Ergänzungen der vorhandenen Baustrukturen, unter Berücksichtigung der vorgesehenen neuen Bautypologien, ein Mindestmaß von 2 und ein Höchstmaß von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Für die übrigen Baugebiete wurde aufgrund der geringeren städtebaulichen Exponiertheit auf die Festsetzung des Mindestmaßes verzichtet.

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 ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern.

Unterkellerungen von Gebäuden werden ausgeschlossen, um eventuelle Konflikte mit dem relativ hoch anstehenden, kontaminierten Grundwasser zu vermeiden (vgl. zur Grundwassersituation auch Kap. 6.4.1 - Wasser/Grundwasser).

6.2 Bauweise und Grundstücksflächen

Neben der offenen Bauweise (o) wird eine besondere Bauweise (b) festgesetzt. Innerhalb der besonderen Bauweise gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung wie bei der offenen Bauweise, allerdings sind die Gebäudelängen nicht begrenzt. Diese Regelung trifft für das Baugebiet mit dem vorhandenen Geschosswohnungsbau zu, dessen Gebäudelänge mehr als 50 m beträgt. Darüberhinaus gilt diese Regelung für das WA-Gebiet an der Ecke Birkenallee / Ölpfuhlallee, wo auch ein zusammenhängender Bau z.B. mit Ladennutzungen möglich sein soll.

Generell sind eingeschossige Verbindungsbauten im Gebäudeabstand (bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig, um die gewünschte verdichtete Bauweise mit verketteten Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.



Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien werden städtebauliche Grundformen, Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, zu öffentliche Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Bauflächen nur zulässig, wenn als Ausgleich weitere Pflanzmaßnahmen und geringere Versiegelungen garantiert werden, damit wirksames Großgrün erhalten werden kann.

6.3 Erschließung, Ver-/Entsorgung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt hauptsächlich über die Birkenallee im Westen, teilweise aber auch über die Ölpfuhlallee im Norden und die Finanzrat-Albert-Straße im Osten.

Ein großer Teil der neuen Baugebiete wird über die Planstraße A erschlossen, die an die Birkenallee und die Finanzrat-Albert-Straße anbindet. Die neu geplanten Straßen werden als reduzierte Mischverkehrsflächen mit einer maximalen Ausbaubreite von 5,50m konzipiert.

Weitere Verkehrserschließungen sind für die nordöstlichen Baugebiete durch die Planstraßen B und C vorgesehen, die an die Finanzrat-Albert-Straße anbinden. Sie sind als einseitig erschließende Stichstraßen vorgesehen und deshalb mit einer reduzierten Ausbaubreite von 4,50m geplant.

Im Norden sind Grundstückszufahrten für die neuen Baugebiete von der Ölpfuhlallee her vorgesehen. Von der Birkenallee erfolgen gegebenenfalls Grundstückszufahrten für das WA-Gebiet im Nordwesten (abhängig von der zukünftigen Aufteilung des Grundstücks).

Für den Fuß- und Radverkehr ist 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 Wegführung durch das Gebiet ist vorallem erforderlich, weil entlang der östlichen Seite der Birkenallee im Bereich des BPlans 27 keine Wege für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sind.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den Baugrundstücken organisiert. Darüberhinaus werden öffentliche Parkplätze innerhalb der Planstraße A (Anschlußbereich an die Birkenallee) vorgehalten.

Für den Geschosswohnungsbau im Süden sind entsprechende Stellplatzanlagen auf dem Grundstück vorhanden.

Die Medienerschließungen des Gebietes ist durch vorzusehende Anschlüsse an die Birkenallee sicherzustellen (siehe auch weiter unten: "Entsorgung von Oberflächenwasser").



Die **Löschwasserversorgung** ist sichergestellt:

- Bedarf: 26,7 l/s
- Anliegender Druck in Leitung der Birkenallee: Ø 3,3 bar.
- Druckabfall in geplanter Leitung: 0,75 bar/100m.
- Anstehender Druck am neuen Hydranten: Ø 2,95 bar

Brandschutz

Im Bebauungsplan werden zur Sicherstellung der brand-schutztechnischen Erschließung an zwei Stellen Fahrrechte festgesetzt:

- Über die Stellplatzanlagen des südlichen Geschosswohnungsbaus bis zur Planstraße A.
- Über Teile des separaten Fuß-/Radweges zwischen den WA-Gebieten im Norden mit Anbindungen an die Ölpfuhlallee und die Planstraßen B und C. Die Feuerwehzufahrt erfolgt im Einsatzfalle über die Finanzrat-Albert-Straße, die Abfahrt kann über den Fuß-/Radweg erfolgen, sofern ein Zurückstoßen in den Planstraßen nicht möglich/zumutbar ist.

Um andere KfZ-Verkehre über das spezielle "Feuerwehr/Katastrophenschutz-Fahrrecht" auszuschließen, werden an geeigneten Stellen umlegbare Poller in die Straßenverbindungen eingelassen, die im Einsatzfalle geöffnet werden können.

In der Bauzeile entlang der Planstraße A sollten auch dreigeschossige Wohngebäude errichtet werden können. Die für diesen Fall greifende Forderung der Bauordnung LSA nach einem 2. Rettungsweg soll nicht planungsrechtlich vorab gelöst, sondern mit folgender Begründung bei tatsächlichem Eintritt im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden:

- Die Bauordnung LSA ist in jedem Falle zu beachten. Deshalb sind auch ohne dezidierte Festsetzungen im BPlan Forderungen des Brandschutzes mit der Vorlage der Bauunterlagen bei der Prüfbehörde nachzuweisen. Im Übrigen muss jeder Architekt/Bauherr auch aus Versicherungsgründen notwendigen/vorgeschriebenen Brandschutz beachten.
- Festsetzungen, die die Lage des 2. Rettungsweges festlegen (u.a. Feuerwehraufstellflächen), sollen nicht getroffen werden, weil derzeit nicht feststeht, welche Gebäude tatsächlich mehr als zweigeschossig errichtet werden.
- Bei Gefahr im Verzug kann die Feuerwehr jederzeit auch ohne eine zeichnerisch festgesetzte Aufstellfläche über die Planstraße A bis zum Ort des Geschehens vordringen.
- Zum 2. Rettungsweg können die rückwärtigen Gärten in Richtung Birkenallee bestimmt werden, weil im "Ernstfall" die Feuerwehr auch über die Birkenallee zum betroffenen Gebäude vorrücken kann und darf (Kosten für einen nach Rettungseinsatz wieder herzurichtenden Garten werden sogar von der Gebäudefeuerversicherung übernommen).

6.4 Landschaftspflegerische Planinhalte

Rahmenbedingungen:

- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden.
- Die im Grünordnungsplan als Wald dargestellten Flächen sind mit den zuständigen Forstbehörden vorabgestimmt. Alle anderen mit Bäumen bestandenen Flächen gelten nicht als Waldflächen im Sinne des Landes-



6.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Betrachtet werden die natürlicherweise ausgeprägten Schutzgüter Tiere/Pflanzen (Biotope), Boden, Wasser, (Lokal-)Klima und Landschaftsbild. Bei Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild werden Beschreibung und Bewertung zusammengefaßt.

Beschreibung Tiere/Pflanzen (Biotope)

Das Plangebiet ist Teil der früheren Garnison Roßlau. Sie wurde in den Wald hineingebaut, worauf die überall noch vorhandenen Waldreste und die im bebauten Bereich stehenden, teilweise über 100 Jahre alten Bäume schließen lassen. Als Waldbäume sind -dem sandigen Standort entsprechend- in erster Linie Eichen, Kiefern und Birken anzutreffen.

Neben großflächigen Versiegelungen fallen auf dem jetzigen Konversionsgelände auch größere unversiegelte, vergraste und baumbestandene Flächen auf, die aufgrund ihrer aufgelockert stehenden Gehölze als Haine bezeichnet werden. Die wichtigsten Baumarten in diesen Hainen, aber auch im übrigen Plangebiet sind Birken, Eichen, Kiefern und Pappeln, wobei letztere nachträglich gepflanzt wurden.

Andere größere, unversiegelte Flächen sind mit mehr oder weniger lückigen, stark vergrasteten Ruderalfluren bewachsen (Beifußgestrüppe mit dominierenden Gräsern), die auf unterschiedliche und meist sporadische frühere Nutzungen hinweisen (z.B. Lagerplatz, Befahren, militärische Übungszwecke, ...).

Während der Planaufstellung wurden im Plangebiet großflächig Gebäude und andere Bodenversiegelungen beseitigt. Auf den so entstandenen Freiflächen haben sich lückige Ruderalfluren entwickelt, vielfach steht aber auch noch der offene Boden an (z.B. im nördlichen Teil des Plangebiets - im Bestandsplan sind die bereits abgerissenen Gebäude und Bodenversiegelungen dargestellt).

Die ebenfalls frei gelegte Fläche im Süden des Plangebiets ist heute bereits wieder bebaut (V+E-Plan Nr. 2).

Bewertung Tiere/Pflanzen (Biotope)

Alle beschriebenen Vegetationsformen sind weit verbreitet, ihre naturschutzfachliche Bedeutung ist meist gering.

- Die Waldflächen im Plangebiet entsprechen nicht der herkömmlichen Ausprägung eines Waldes:
 - > sie bilden keinen räumlich geschlossenen Baumbestand mit Waldrandzone und daraus ableitbarem eigenem Innenklima;
 - > die üblichen Erholungsfunktionen eines Waldes sind aufgrund der Umgebung und insbesondere der geringen Flächenausdehnung nicht gegeben;
 - > die Lebensraumfunktion für wild lebende Tiere/Pflanzen ist aus denselben Gründen stark eingeschränkt. Nur an den Menschen angepasste Arten nutzen die Flächen:



> eine "gewisse" Bedeutung haben die allgemeinen Bodenfunktionen des Waldes, weil grundsätzlich Böden unter Waldflächen in ihrer Struktur und Entwicklung günstigen Bedingungen ausgesetzt sind (z.B. wird zur Aufbereitung von geschütteten Böden oft Pionierwald gepflanzt).

Für die Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes ist die in Anspruch zu nehmende Waldfläche also weitgehend, für die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung völlig bedeutungslos.

- Seltene/gefährdete Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Die Ruderalfluren sind weit verbreitet. Da sie sehr konkurrenzkräftig sind, finden sie sich auf geeigneten Flächen bereits nach kurzer Zeit ein.

- Die Fauna des Plangebietes ist weit verbreitet und als "an den Menschen angepaßt" zu bezeichnen (Kulturfolger). Die Beseitigung eines Teils ihres Lebensraumes führt wegen der weiten Verbreitung der Arten und wegen ihrer Anpassungsfähigkeit zu keiner Gefährdung des Bestandes.

Bemerkenswerte faunistische Wechselbeziehungen zu ungestörten Lebensräumen sind angesichts der Umgebung des Plangebietes nicht anzunehmen, weil nach Süden, Osten und Norden weitere Konversionsflächen angrenzen und nach Westen die Birkenallee sowie größere Wohnblocks (sanier) eventuelle Wanderbewegungen hemmen.

Hinweis: Erhebungen zur Fauna wurden nicht durchgeführt. Die getroffenen Aussagen basieren auf Erfahrungen/Beobachtungen aus anderen, ähnlich strukturierten Gebieten. Festzuhalten ist, dass während der Begehungen im Plangebiet keine seltenen/gefährdeten Tiere gesichtet wurden.

Beschreibung/Bewertung 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.

Beschreibung/Bewertung Wasser und Grundwasser

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.

Informationen zum Boden und zum Grundwasserflurabstand aus: Geotechn. Ing.büro Röcke, Streetz (09/2001): "Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020)".



Diese Tatsachen führen zu (eventuell zeitlich beschränkten) Einschränkungen sowohl bei der baulichen als auch bei der Gartennutzung im Plangebiet.

Beschreibung/Bewertung Klima

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 nächsten Umfeld des neu erbauten Gebäudes im Süden des Plangebiets 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.

Beschreibung/Bewertung Orts- bzw. Landschaftsbild

Etwa das nördliche Drittel des Plangebiets präsentiert sich als ein Komplex aus Waldflächen in Verzahnung mit vergrasten Ruderalfluren (die sich auf den Flächen der während der Planaufstellung abgerissenen ehemaligen Kasernengebäude angesiedelt haben) sowie ± 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 (Erschließung "steht"). Nördlich der Ölpfuhllallee stehen noch alte Kasernengebäude, umgeben von lichten Baumhainen.

Gerade wegen der vorhandenen Bebauung und der nicht übersehbaren Vornutzung kann insgesamt nur von einem vorbelasteten Landschaftsbild/Ortsbild gesprochen werden. Die vorhandenen Waldreste werten das Landschaftsbild/Ortsbild durch ihr auffälliges Grünvolumen etwas auf.



6.4.2 Eingriffsbeschreibung • Eingriffserheblichkeit

Hinweis: Die Eingriffsbeschreibung und mithin auch Fragen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs/Ersatzes beziehen sich auf den noch nicht bebauten/gestalteten Teil des Geltungsbereichs (vgl. Grünordnungs-Bestandplan).

Die vor in Kraft setzen des BPlans erforderliche Genehmigung zur Waldumwandlung umfasst die etwa im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs dargestellten Waldflächen (vgl. Kap. 6.4.4). Weil mit der erteilten Genehmigung zur Waldumwandlung der Wald beseitigt werden darf, werden die umgewandelten Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht mehr als Wald sondern als Sandacker eingestuft.

Eingriffsbeschreibung

- Die geplanten Erschließungsanlagen, Bauflächen, Stellplätze und die gärtnerischen Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beanspruchen Teile der oben beschriebenen Sandflächen (incl. ehemalige Waldflächen - s.o.), Ruderalfluren und bebauten (und während der Planaufstellung frei gelegten) 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 Boden 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.

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 Tiere/Pflanzen (Biotope) 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 das prägende Grünvolumen in Form der Waldflächen stark reduziert wird.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ("Innenentwicklung bzw. Umnutzung bestehender Bauflächen vor Außenentwicklung bzw. Erstbebauung von Flächen") müssen



diese Eingriffe akzeptiert werden, weil eine Bebauung am "auf der grünen Wiese" angesichts der Nachhaltigkeitsdebatte immer die schlechtere Alternative ist.

6.4.3 Eingriffsvermeidung, -minimierung • Ausgleich

Eingriffsvermeidung

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

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 Straßenabwässer) können zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden.
- Vor dem Hintergrund der Forderung 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 Roßlaus 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.

Ausgleich

Die unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe werden an anderer Stelle in der ehemaligen Garnison Roßlau ausgeglichen - in Form von Sukzessionsflächen mit direktem Anschluss an die Ersatzaufforstungsflächen, wie sie im Kap. 6.4.4 begründet sind. Die Maßnahmen dienen insbesondere dem Ausgleich der Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Klima und Landschaftsbild. Die Beeinträchtigungen bei Wasser und Boden infolge Flächenversiegelung lassen sich bestenfalls minimieren (s.o.), solange nicht adäquate Flächenentsiegelungen in räumlicher Nähe erfolgen.

Die Absicherung des Ausgleichserfordernisses erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag (§ 1a Abs. 3 S. 3), dessen Abschluss vor in Kraft treten des BPlans erfolgen muss.



6.4.4 Waldumwandlung

Hinweis: Die Waldumwandlung erfordert keinen Regelungsbedarf in Form von zeichnerischen/textlichen Festsetzungen.

Unabhängig von der "Abarbeitung" der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfrage muss gemäß § 8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt vom April 1994 eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart vorab vom Landkreis genehmigt werden. Das Einvernehmen mit der Forstbehörde ist dabei herzustellen.

"Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung in eine andere Nutzungsart auf die Schutz- und Erholungsfunktionen mit Nebenbestimmungen versehen werden. In Betracht kommen insbesondere Ersatzaufforstungen, Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bestände oder andere landschaftspflegerische Maßnahmen" (§ 8 Abs. 3).

Die Genehmigung zur Waldumwandlung muss erteilt sein, bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird.

Die umzuwandelnden Waldflächen werden am nördlichen Rand der ehemaligen Garnison als zusammenhängende Ersatzaufforstung realisiert, wie es der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Roßlau darstellt ("A/E-Flächen" mit der Nutzung "Wald").

Da die Waldumwandlung von der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfrage losgelöst ist, erscheint sie nicht in der Flächenbilanz zu Eingriff und Ausgleich.

6.4.5 Grünordnung

Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze (Bsp.):

B = Bäume, S = Sträucher, W = Waldbäume

Acer campestre	(Feldahorn) -B/S/W-
Acer platanoides	(Spitzahorn) -B-
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn) -B-
Betula pendula	(Hängebirke) -B-
Carpinus betulus	(Hainbuche) -B/S/W-
Coryllus avellana	(Haselstrauch) -S-
Crataegus monogyna	(Weißdorn) -S-
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen) -S-
Lonicera periclymenum	(Deutsch. 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 aucuparia	(Vogelbeere) -S-
Tilia cordata	(Winterlinde) -B-
Viburnum opulus	(Schneeball) -S-

Hinweis: Zur Anpflanzung gelangende Gehölzarten können der Tabelle entnommen werden. Diese ist nicht abschließend. Weitere Arten können in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Roßlau verwendet werden.

• Flächen mit Pflanzgeboten
 Im Bebauungsplan werden auf privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt, die als Ergänzung der zu erhaltenden Gehölzbestände insbesondere der Gestaltung des Erscheinungsbildes und der Durchgrünung im Bereich des BPlanes dienen sollen.

Die Flächen mit Pflanzgeboten werden nach Beseitigung eventuell vorhandener Befestigungen mit Sträuchern (1,5 m-Verbund) und einzelnen hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt (5 Bäume, gleichmäßig auf die Fläche verteilt).

• Flächen mit Pflanzbindung
 > Die Vegetationstrukturen auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen bleiben erhalten. Das bedeutet auf den Flächen im



mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs den Erhalt der Reste ehemaliger Waldflächen (vgl. Kap. 6.4.4 - Waldumwandlung).

> Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets im Süden des Geltungsbereichs sind auf den Flächen mit Pflanzbindung Fußwege, Zuwegungen zu Gebäuden, Fahrradabstellflächen sowie eine Feuerwehrezufahrt zulässig.

> Im Bereich des Wohngebiets im Nordwesten des Geltungsbereichs darf zur Erschließung der einzelnen Grundstücke jeweils 1 Überfahrt von maximal 6 m Breite eingeordnet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle des Grundstücks durch Anpflanzungen kompensiert wird. Als Maßstab für solche "Kompensationsanpflanzungen" gelten die Vorgaben der "Flächen mit Pflanzgeboten" (s.o.). Die "Kompensationsanpflanzungen" müssen direkten Anschluss an vorhandene/festgesetzte Anpflanzungen haben. Vor der Beseitigung von gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises geschützten Bäumen müssen entsprechende Genehmigungen eingeholt werden.

Nachpflanzungen von abgängigen Bäumen sind nur erforderlich, wenn die Fläche nicht von Bäumen dominiert und der abgängige Baum optisch auffällig ist. Dieses gilt im wesentlichen für die bereits gestalteten Grundstücksfreiflächen im Süden des Plangebiets. Die nachzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 - 16 cm haben.

Alle zu erhaltenden Gehölzbestände dienen der Gestaltung des Erscheinungsbildes und der Durchgrünung.

- Flächen für Wald

> Im Süden des Geltungsbereichs, östlich des vorhandenen Geschosswohnungsbaus, wird eine Fläche für Wald festgesetzt (privat). Auf dieser Fläche sind für die Erschließung der Kinderspielflächen notwendige Fußwege zulässig.

- Durchgrünung/Baumanpflanzungen

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraßen, der KfZ-Stellplatzflächen 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 2x2 m eingeplant werden. Diese Baumscheiben dürfen nicht befahren, verdichtet oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Bäume müssen eine Endwuchshöhe von 10-15 m erreichen, damit sie ihre visuelle Durchgrünungsfunktion auch erfüllen können.



Die Festsetzungen von einzelnen Baumanpflanzungen erfolgen durch Zeichnung (Straßenbäume) und Text (Stellplätze, Grundstücksflächen).

- **Oberflächengestaltung**

- > Um die Ressourcen Wasser und Boden so weit 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, Platten, Sand). Dies gilt auch für die Fußwegeverbindungen im Plangebiet.

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

- **Einfriedung**

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 zumindest teilweise mit Schadstoffen kontaminiert ist und die Sanierung noch einige Jahre läuft, bleibt seine Nutzung z.B. über die Anlage von Brauchwasserbrunnen untersagt (vgl. Kap. 6.4.1 "Beschreibung/Bewertung Wasser und Grundwasser"). Nach erfolgreicher Grundwassersanierung kann über das geltende Verbot erneut beraten werden.

- **Entsorgung von Oberflächenwasser**

Wie in Kap. 6.4.1 -"Beschreibung/Bewertung Boden"- dargelegt, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet weit 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 Grundwas-



ser (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. In diesem Falle stellt die für die Wasserwirtschaft zuständige Stelle beim Landkreis eine Bescheinigung aus, mit der dann die Kanalbenutzung beantragt werden kann.

- 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 10 - 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. Verbißschäden 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 18 916, ZTV La StB 92) 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).

- Hinweise

- > Zur Schonung der Tierwelt während ihrer Reproduktionsphase wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 29 des Sachsen-Anhaltinischen Naturschutzgesetzes 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.



6.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

> Alle Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Anlage neuer Waldflächen sowie die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs.3 BauGB werden dem derzeitigen Grundstückseigentümer (Echterhoff Projektentwicklungs GmbH & Co KG) zugeordnet. Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Maßnahmen werden über städtebauliche Verträge gem. § 1a Abs.3 S. 3 BauGB rechtlich abgesichert (vgl. Kap. 6.4.3 - Ausgleich).

7 Eingriff-/Ausgleichsbilanz (nach "Hessischem Modell")

Die Flächenbilanz auf der nächsten Seite versteht sich als Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Sinne des Naturschutzes. Auf die "Regelungen" in den Kap. 6.4.2. - 6.4.4 wird ausdrücklich hingewiesen (Umgang mit Waldflächen und deren Umwandlung).

Das bereits bebaute und gestaltete Grundstück 102/76 im Süden des Plangebiets wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz "neutral" behandelt (kein Ausgleichserfordernis).

Im Ergebnis ergibt sich ein Defizit von rund 41.730 Punkten. Dieses soll durch zusätzliche Sukzessionsflächen im direkten Anschluss an die vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen nördlich der Ölpfuhlallee ausgeglichen werden (vgl. Kap. 6.4.3 - Ausgleich).

Bei den dafür vorgesehenen Flächen handelt es sich um Sandflächen im Bereich ehemaliger Bebauung, die heute mit spärlicher Vegetation bewachsen sind. Deren aktueller Punktwert entspricht den "Schotter-, Kies- und Sandflächen" (= 6 P.).

Der Punktwert der als Ausgleich/Ersatz vorgesehenen Sukzessionsfläche wird als "Schlagflur, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald" eingestuft - allerdings in reduzierter Form wegen des Zeitfaktors bis zum ökologischen Wirksamwerden der Maßnahme (= 25 P.).

Damit ergibt sich ein flächenmäßiges Ausgleichserfordernis von
rund 2.200 m².

2.200 m ² Schotter-, Kies- und Sandflächen	= 13.200 P.
2.200 m ² Schlagflur, Naturverjü., Sukzess. ...	= 55.000 P.
Aufwertung um	= 41.800 P.



Bilanzierung Nutzungs-/Biototyp nach Magdeburger Modell	Wert- faktor je m2	Flächenanteil (m2) je		Biotopwert		Bemerkungen
		Biotop-/Nutzungstyp		Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4	
		vorher	nachher	vorher	nachher	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Bestand						
Sandfläche (ehemalige Waldflächen)	13	5.796	0	75.348	0	Umwandlgenehmigung liegt vor. Wert wie Sandacker
Vergraste Ruderalfluren, ausdauernd; Birkenanflug	20	6.626	0	132.520	0	1)
Sand-/Schotterfläche mit sehr spärlicher Vegetation	6	2.856	0	17.136	0	
Altbestand: Gebäude=4156 m2, sonst. Versiegel.=4846 m2	3	9.002	0	27.006	0	während der Planaufstellung freigelegt/entsiegelt
Überbautes, gestaltetes Grundstück im Süden des Plangebiets	0	4.962	4.962	0	0	bleibt unverändert erhalten; keine Wertpunktangabe
Gestaltetes Grundstück im Süden des Plangebiets: Waldfläche	0	2.352	2.352	0	0	bleibt unverändert erhalten; keine Wertpunktangabe
Gestaltetes Grundstück im Süden des Plangebiets: Baumhain	0	450	450	0	0	bleibt unverändert erhalten; keine Wertpunktangabe
Planung						
Verkehrsflächen (Versiegel.)	3		2.334	0	7.001	
Teilversiegelte Verkehrsflächen (Parkplätze, Fuß-/Radwege)	3		646	0	1.939	Wert wie versiegelte Flächen
Schotterrasen (Wegerecht für Feuerwehr)	7		130	0	910	
Verkehrsgrün	21		465	0	9.767	
Überbaubare Flächen WA; GRZ max: 0,75. Grdst.fläche: 5645 m2	3		4.234	0	12.701	Versiegelung d. Bebauung;
Nicht überbaubare Flächen, WA ungegliedert; gärtnerisch genutzt	14		576	0	8.070	Wie gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich
Flächen mit Pflanzgebot in WA ungegliedert	20		383	0	7.660	2)
Flächen mit Pflanzbindung in WA ungegliedert	25		452	0	11.295	Reste ehem. Waldflächen 3)
Überbaubare Flächen WA; GRZ max: 0,45. Grdst.fläche: 15060 m2	3		6.777	0	20.331	Versiegelung d. Bebauung/ Stellplätze/Garagen ("SG")
Nicht überbaubare Flächen WA, gärtnerisch genutzt	14		6.911	0	96.755	Wie gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich
Flächen mit Pflanzgebot in WA	20		90	0	1.790	2)
Flächen mit Pflanzbindung in WA	25		1.282	0	32.060	Reste ehem. Waldflächen 3)
Summe (gerundet)		32.044	32.044	252.010	210.280	
Biotopwertdiff. für Gesamtmaßnahme: Summe Sp. 5 minus Summe Sp. 6					41.730	

1) Abstufung wegen Lage, Vorbelastung und Artenverarmung (Gräserdominanz)

2) Wert wie Hecken-/Gebüschpflanzung, straßenbegleitend etc. (= 20 Pkte.)

3) Wert wie Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht. Wegen Lage gemindert (= 25 Pkte.)

• Gesamte Bauland-Grundstücksfläche = 20.285 m2. Davon können 10.759 m2 überbaut werden. Der Rest wird für die gärtnerische Gestaltung und für Flächen mit Pflanzgeboten/Erhaltungsgeboten genutzt.

• Nicht berücksichtigt sind in der Bilanz die 10 neu zu pflanzenden Bäume an Erschließungsstraßen.



8 Umweltbericht

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Im genannten Paragraphen des BauGB ist aufgeführt, welche Inhalte dieser Umweltbericht mindestens haben muss.

Bei Bebauungsplänen "greift" das UVP (hier § 3, Anwendungsbereich) ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m².

Diese Werte werden beim vorliegenden BPlan nicht erreicht. Damit muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 b UVP nicht durchgeführt werden. Auch die "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" gem. § 3 c UVP ist bei Werten unter 20.000 m² nicht erforderlich.

9 Kostenübersicht

Die Herstellung der Erschließung, die Pflanzmaßnahmen, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ersatzaufforstungen für die Waldumwandlung schlagen übersichtsmäßig wie folgt zu Buche:

	Einheit Anzahl lfd. m	Einheit Fläche (m ²)	Einheits- preis (Euro)	Gesamt (Euro)
Erschließung		2.980	130,00	387.400,00
Erschließung Verkehrsgrün		465	1,00	465,00
Pflanzmaßnahmen (Bäume im öffentlichen Raum)	10		153,00	1.530,00
Ausgleichsmaßnahmen (nur Flächenerwerb, keine weiteren Kosten)		2.200	0,51	1.122,00
Ersatzaufforstung (Flächenerwerb)		9.000	0,51	4.590,00
Ersatzaufforstung (Aufforstung mit Forstware incl. Einzäunung)		9.000	1,02	9.180,00
Summe (Euro)				404.287,00