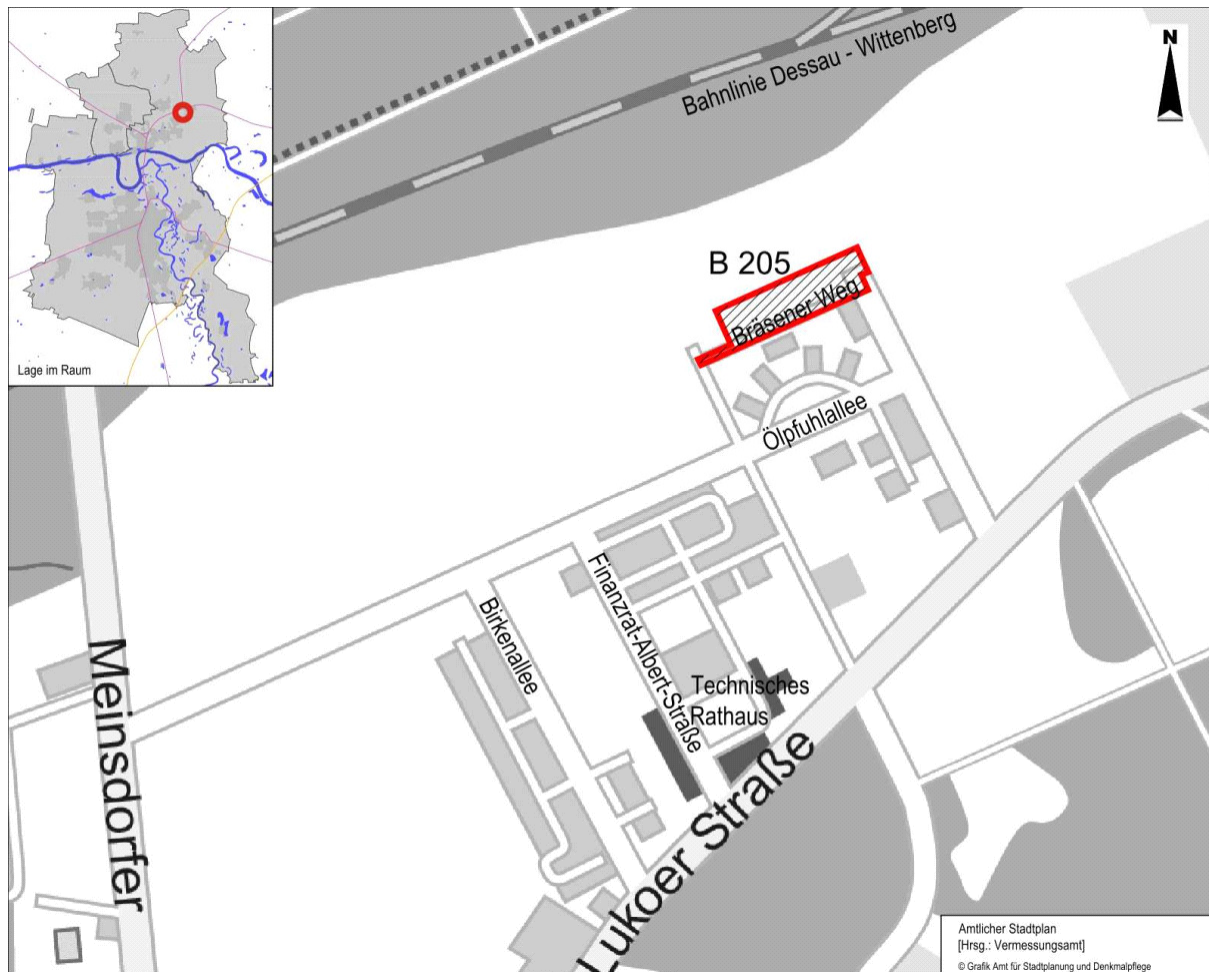


## Bebauungsplan Nr. 205 „Wohnbebauung Bräsener Weg“



- Begründung mit Umweltbericht –

**Auftraggeber:**

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 0340 / 204 – 2061  
Telefax: 0340 / 204 – 2961  
E-Mail: [stadtplanung@dessau.de](mailto:stadtplanung@dessau.de)

Ansprechpartner: Frau Neumann  
Telefon: 0340 / 204 – 2261

**Auftragnehmer:**

Bausachverständigen- und Bauplanungsbüro  
Lisso & Lisso GbR  
Meinsdorfer Straße 5  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 034901 / 93013  
Telefax: 034901 / 93014  
E-Mail: [info@bauplanung-lisso.de](mailto:info@bauplanung-lisso.de)

Ansprechpartner: Dipl. Ing. (FH) Kornelia Lisso

Stand der Planung: 18.05.2009  
Bearbeitungsbeginn: 02.02.2007  
Bearbeitungsende:

## INHALTVERZEICHNIS

### Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

	SEITE
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
<b>2. Lage, räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet	7
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
<b>3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	8
3.2 Planungsrechtliche Situation	8
<b>4. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation</b>	<b>9</b>
4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse	9
4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	9
4.3 Archäologie, Denkmalpflege	9
4.4 Baubestand (bisherige Nutzung)	10
4.4.1 Nutzung	10
4.4.2 Bebauung	10
4.5 Verkehrserschließung	10
4.5.1 Straßen	10
4.5.2 Fußwege / Radwege	10
4.5.3 Ruhender Verkehr	10
4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.5.5 Bahnanlagen	11
4.6 Stadttechnische Erschließung	11
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	11
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	12
5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept	12

<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Bauweise	13
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	14
6.2	Grünordnung	14
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.2.2	Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6.3	Verkehrerschließung	16
6.3.1	Straßen	16
6.3.2	Fußwege / Radwege	17
6.3.3	Ruhender Verkehr	17
6.4	Immissionsschutz / Lärm	17
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
6.5.1	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	18
6.5.2	Fundmunition	19
<b>7.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>20</b>
7.1	Wasserversorgung	20
7.1.1	Trinkwasser	20
7.1.2	Löschwasser	21
7.2	Entwässerung	21
7.2.2	Schmutzwasser / Regenwasser	21
7.3	Energieversorgung	22
7.3.1	Elektroenergieversorgung	22
7.3.2	Gasversorgung	22
7.3.3	Fernwärmeversorgung	22
7.4	Abfallentsorgung	22
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>24</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	24
9.2	Kostenschätzung	24
9.3	Vertragliche Vereinbarungen	24

<b>10. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
10.1 Natur und Landschaft	24
10.3 Ortsbild	25
10.4 Verkehr	25
10.5 Belange der Bevölkerung	25
10.6 Wirtschaft	26

## Teil II Umweltbericht

<b>1. Allgemeines</b>	<b>27</b>
1.1. Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes	27
1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	27
1.3. Bisheriges Planungsrecht	27
1.4. Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	28
<b>2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung</b>	<b>28</b>
<b>2.1. Schutzgut Mensch</b>	<b>28</b>
2.1.1. Bestandsbeschreibung	
2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	29
2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
<b>2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft</b>	<b>30</b>
2.2.1. Bestandsbeschreibung	30
2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	30
2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
<b>2.3. Schutzgut Boden</b>	<b>34</b>
2.3.1. Bestandsbeschreibung	34
2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	34
2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	35
<b>2.4. Schutzgut Wasser</b>	<b>35</b>
2.4.1. Bestandsbeschreibung	36
2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	36
2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	

<b>2.5. Schutzgut Luft und Klima</b>	<b>36</b>
2.5.1. Bestandsbeschreibung	36
2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	37
2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37
<b>2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>38</b>
2.6.1. Bestandsbeschreibung	38
2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	38
2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
<b>2.7. Wechselwirkungen</b>	<b>38</b>
<b>3. Zusammenfassung</b>	<b>38</b>
<b>4. Grundlagen</b>	<b>49</b>

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Fläche für die Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden, die im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Bereich stellt den nordöstlichen Abschluss der Wohnbauentwicklung in der ehemaligen Garnison Roßlau dar.

Das angrenzende Gebiet ist neben sanierten zweigeschossigen Wohngebäuden vor allem geprägt durch qualitativ hochwertige Eigenheimbebauung mit großzügigen stark durchgrüntem Grundstücken.

Um die weiter bestehende Nachfrage nach derartigen Grundstücken befriedigen zu können, soll nun im zu beplanenden Bereich Baurecht geschaffen werden.

Es gibt im Ortsteil Roßlau derzeit außerhalb der ehemaligen Garnison keine Flächen dieser Qualität, die für hochwertige Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Der zu beplanende Bereich „Wohnbebauung Bräsener Weg“ bietet die Möglichkeit, Baugrundstücke für größere Einfamilienhäuser oder „Stadtvillen“ im Randgebiet der Stadt anzubieten.

## **2. Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Roßlau zwischen der Lukoer Straße und den Bahnanlagen (Strecke nach Wittenberg) im Gebiet der ehemaligen Garnison.

Die Umgebung ist geprägt durch sanierte und neu errichtete Wohngebäude und durch Wald- und Ruderalflächen, die zu großen Teilen ungenutzt sind.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.405 m<sup>2</sup>.

Er erstreckt sich nördlich des Bräsener Weges in einer Tiefe von ca. 50 m.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 102/26 sowie Teile des Flurstückes 102 / 31 der Flur 16 Gemarkung Roßlau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Östlich durch das Flurstück 175 und die Straße Am Heidepark
- Südlich durch die Grenze des Bräsener Weges zu den angrenzenden Wohngrundstücken Am Heidepark
- Westlich und nördlich durch vorhandene ungenutzte Ruderalflächen

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Wohnungsbau soll gemäß den regionalplanerischen Zielstellungen in den zentralen Orten konzentriert werden.

Dessau-Roßlau ist gemäß Landesentwicklungsplan eines der drei Oberzentren im Land Sachsen-Anhalt.

Im Flächennutzungsplan Roßlau, der seit 2002 wirksam ist und seit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau als Teilflächennutzungsplan gilt, ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 205 als Wohnbaufläche (südlicher Teil) und Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung (nördlicher Teil) dargestellt.

Somit wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt, da er nur im südlichen Teil ein Baufeld festsetzt und der nördliche Teil entsprechend den Darstellungen des FNP als nicht überschaubar festgesetzt wird und somit Grünfläche bleibt.

Der FNP enthält keine aktuellen topografischen Angaben, weshalb bei einem Maßstab von 1:10.000 mit gewissen Toleranzen zu rechnen ist. Deshalb können sich ggf. marginale Abweichungen ergeben.

Mit den beabsichtigten Planfestsetzungen

- allgemeines Wohngebiet am Bräsener Weg und
- Grünbereichen mit konkreten Vorgaben für die Bepflanzung im nördlichen Geltungsbereich

entspricht der Bebauungsplan dem vorgegebenen Rahmen des Flächennutzungsplanes.

#### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

Die Flächen im Plangebiet mit Ausnahme des Straßenflurstückes Bräsener Weg befinden sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Der Bräsener Weg ist Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Wohnanlage Heidepark“ und ist hier als Privatstraße festgesetzt.



Die Straße behält auch gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 205 ihren Status als Privatstraße. Sie dient der Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke.

Seiner bisherigen Funktion als hintere Grundstückzufahrt für die zweigeschossige Wohnnutzung im Bereich der sanierten ehemaligen Kasernengebäude wird der Bräsener Weg weiterhin gerecht werden können.

## **4. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Die R. u. B. Dammann GbR, Sachsenbergstraße 22 a in 06862 Rosslau Elbe ist Eigentümer der Flurstücke 102/31 und 102/26 in der Flur 16 der Gemarkung Rosslau.

### **4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten**

Das zur Planung vorgesehene Grundstück liegt auf dem ehemaligen Sportplatzgelände der Garnison. Das Gelände ist relativ eben.

Zur Straße Bräsener Weg wurde ein Erdwall (ca. 3 m breit und 1,50 m hoch) angeschüttet, in welchem teilweise eine Baumgruppe steht. Durch die Anschüttung und vorhandene Eingrünung mit Ruderalvegetation ist das Grundstück derzeit von der Wohnsiedlung aus nicht erlebbar.

### **4.3 Archäologie, Denkmalpflege**

Durch das - Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt – wird darauf hingewiesen, dass die Planung ein archäologisch relevantes Gebiet berührt. Bei der Realisierung des Vorhabens ist damit zu rechnen, dass archäologische Funde und Befunde zu Tage treten können.

Alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalbehörde, die ggf. mit Nebenbestimmungen zur Absicherung von archäologischen Dokumentationen versehen werden kann.

## **4.4 Baubestand (bisherige Nutzung)**

### **4.4.1 Nutzung**

Die Fläche ist Bestandteil der ehemaligen Garnison Roßlau.

Hier befanden sich ein Sportplatz, ein Heizhaus und ein Arrestgebäude.

Die Gebäude wurden Anfang der 90-iger Jahre abgerissen, Fundamente und Befestigungen sind zum Teil noch vorhanden.

Seit 1991 findet keine Nutzung auf der zu beplanenden Fläche statt.  
Es konnte sich ein Ruderalbewuchs entwickeln.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich zweigeschossiger Wohnungsbau. Die Stellflächen und Carports für diese Wohngrundstücke werden über den Bräsener Weg erschlossen.

### **4.4.2 Bebauung**

Der Planbereich ist nicht bebaut. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauten sind freistehende zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern.

## **4.5 Verkehrserschließung**

### **4.5.1 Straßen**

Das Plangebiet ist über die Mühlstedter Straße und die Straße Am Heidepark an die Ölpfuhlallee und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **4.5.2 Fußwege / Radwege**

Im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind teilweise Fußwege vorhanden.  
Im Bereich der ehemaligen Garnison nutzt der Radverkehr die öffentlichen Straßen.

### **4.5.3 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechende Stellflächen bzw. Carports für das bestehende Wohngebiet vom Bräsener Weg aus anzufahren.

### **4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Planbereich selbst ist nicht an den ÖPNV angebunden.  
An der Ölpfuhlallee befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle für den ÖPNV in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 200 m).

#### **4.5.5 Bahnanlagen**

Der Haltepunkt Rosslau-Meinsdorf der Bahn, ist über die Ölpfuhlallee und die Meinsdorfer Straße in ca. 1 km erreichbar.

#### **4.6 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet Bräsener Weg ist derzeit stadttechnisch mit Medienträgern nicht erschlossen. Die Anschlusspunkte liegen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Über das Bebauungsplanverfahren soll Baurecht für ca. 6 bis 8 hochwertige Wohngebäude auf großzügigen, stark durchgrüneten Grundstücken geschaffen werden.

Die geplante straßennahe einreihige Wohnbebauung kann an die bereits vorhandene Straße Bräsener Weg funktionell angegliedert werden, um so eine höhere Effizienz bei der Ausnutzung der technischen Infrastruktur zu erzielen.

Vorgesehen sind einzeln stehende Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen. Die maximalen Gebäudehöhen sollten sich an der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung orientieren.

Die Baufeldtiefe von 27 m ermöglicht die Errichtung von Stadtvillen, in denen auch, dem Wohnen zugeordnet, weitere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen, wie Räume für Freiberufler, untergebracht werden können.

Alle baulichen und sonstigen Nebenanlagen sollen innerhalb des Baufeldes untergebracht werden, um die rückwärtigen Grundstücksteile von jeglicher Bebauung freizuhalten. Damit wird den Vorgaben des FNP entsprochen und der Übergang in die Landschaft entsprechend den ökologischen und gestalterisch geforderten Ansprüchen gewährleistet.

Eine Ausnahme stellt der auf Grund der Lärmprognosen der Bahn erforderliche Lärmschutzwall dar.

Dieser ist im Bereich der Grünflächenfestsetzungen zu errichten. Mit einer entsprechenden Bepflanzung der Wallanlage kann sowohl den Anforderungen des Schallschutzes als auch dem erforderlichen ökologischen Ausgleich und Ersatz entsprochen werden.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Die Stadtrandlage und die in den angrenzenden Bereichen vorhandene weiträumige Bebauung auf stark eingegrünten Grundstücken soll im B-Plan-Bereich fortgeführt werden.

Die parkähnliche Lage wird durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten unterstrichen. Die Grundstücksflächen sind groß genug, um im dies Grünbereich außerhalb des Baufeldes zu ermöglichen.

Zur Unterstreichung der planerischen Zielsetzung sind die Dachflächen von Nebengebäuden zu begrünen.  
Je Grundstück sollten Einfriedungen oder Fassadenteile begrünt werden.

Diese Festlegungen werden getroffen um bei der großen Baufeldtiefe eine übermäßige Aufheizung der Gebäude und befestigten Flächen im Baufeld zu verhindern.

## **5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

Die Straße „Bräsener Weg wird im Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzt.  
Die Straße ist für den geplanten Verkehr ausreichend breit und befestigt.

Die medientechnische Erschließung der geplanten Grundstücke wird von den Anbindepunkten im Bereich Mühlstedter Straße / Ölpfuhlallee bzw. Am Heidepark realisiert. Im Bräsener Weg werden die Leitungen im Bereich des unbefestigten Teiles für die üblichen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Elektro, Erdgas, Telefon etc.) verlegt. Für die Medienträger wird ein kostenloses Leitungsrecht in diesem Bereich der Privatstraße eingeräumt.

Die grundsätzliche Machbarkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Versorgern abgeklärt und in der Beteiligung bestätigt.

# **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

## **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet am Bräsener Weg soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.  
Alle gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden zugelassen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll auch die Ansiedlung von Freiberuflern im Gebiet ermöglichen. Aus diesem Grunde werden auch die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr. 1, 2 und 3 nicht ausgeschlossen.

Ab 30 Meter Grundstückstiefe werden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Hier ist jegliche Bebauung und Versiegelung ausgeschlossen. Dies entspricht den o. g. Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der in diesem Bereich erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß den Planfestsetzungen zu bepflanzen und wird so Teil der Grünflächen.

Auch der Wohnnutzung zugeordnete Nebenanlagen wie Schwimmbecken und deren Einhausungen, Außensaunen etc. sind deshalb ausschließlich im Bereich des Baufeldes zulässig.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass alle baulichen Anlagen einschließlich Stellflächen, Zufahrten und sämtlicher Nebenanlagen innerhalb des Baufeldes untergebracht werden müssen, wurde die Baufeldtiefe mit 27 m entsprechend großzügig bemessen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 werden die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen übernommen.

Auf die Gesamtgrundstücksgrößen bezogen stellt sich die mögliche Überbauung wesentlich geringer dar, da im rückwärtigen Bereich jegliche Überbauung ausgeschlossen wird.

Die Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen werden mit maximal 8 Meter bezogen auf die Traufe bzw. die Oberkante der Attika und mit 12 Meter bezogen auf den Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Dachgeschossnutzung, was einer Bebauung mit großzügigen Stadtvillen entspricht.

Im Ergebnis der vorgelegten Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 1, 2) werden aktive Schallschutzmaßnahmen nötig. 18,00 m hinter der hinteren Bebauungsgrenze ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,50 m zu errichten. Zusätzlich wird für die Obergeschosse der Wohngebäude der Einsatz von Schallschutzfenstern der Klasse SSK 2 mit zusätzlichen lärmgeminderten Fensterlüftern festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen auch dem vorgegebenen Maßstab der angrenzenden bereits bestehenden Wohnbebauung.

Eine Unterkellerung von Gebäuden wird gemäß textlicher Festsetzung (Nr. 6.5.1 ) ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Schäden durch das kontaminierte Grundwasser.

### **6.1.3 Bauweise**

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Eine Festsetzung besonderer Dachformen erfolgt nicht.

Um dem Charakter der umgebenden Siedlungs- und Grünbereiche und dem planerischen Ziel „Wohnen im Grünen“ zu entsprechen, erfolgen zusätzlich die Festsetzungen, dass Nebengebäude mit Dachbegrünungen zu versehen und pro Grundstück mindestens 20 m<sup>2</sup> Einfriedungs- oder andere Mauerflächen bzw. Fassadenflächen der Gebäude zu begrünen sind.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem Baufeld parallel zum Bräsener Weg festgesetzt. Es beginnt 3 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze und hat eine Tiefe von 27 m. Damit reicht es bis an die rückwärtige Grenze der Fläche des allgemeinen Wohngebietes.

### **6.1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Die nördlichen Grundstücksflächen im Plangebiet außerhalb des Baufeldes sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie dienen ausschließlich der gärtnerischen Nutzung, als Raum für die Errichtung des Lärmschutzwalls sowie zur Realisierung der Pflanzvorgaben im Rahmen der landschaftspflegerischen Planfestsetzungen (siehe 6.2.).

## **6.2 Grünordnung**

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

Im Bebauungsplangebiet liegen die befestigten Flächen des ehemaligen Sportplatzes mit Spielfeld, Laufbahn, Einlauf, Nebenanlagen etc. sowie Betonfundamente bzw. Bodenplatten ehemaliger Gebäude.

Neben dem Bräsener Weg wurde in der Vergangenheit ein Erdwall von ca. 3 m Breite und 1,50 m Höhe angeschüttet.

Der Erdwall und die Reste der ehemaliger Bebauung bzw. Bodenbefestigungen sind komplett zu entfernen. Je nach Menge des zu entsorgenden Aushubs, Schotter, Beton etc. ist der entsprechende Mutterbodenanteil einzubauen.

Damit wird auch unweigerlich die hier vorhandene Ruderalflur ebenfalls entfernt.

Die im Randbereich zum Bräsener Weg derzeit innerhalb des aufgeschütteten Walls befindliche Baumgruppe wird gefällt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die Flächen für die geplante zukünftige Nutzung gemäß den Planfestsetzungen vorzubereiten.

Der im Rahmen der gründungstechnischen Erschließung und beim Rückbau des Erdwalles sowie der Flächenversiegelung anfallende Bauschutt, Schotter, bzw. das Bodenmaterial etc. ist entsprechend den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Von den anfallenden Materialien ist eine Deklarationsanalyse durchzuführen.

Eine Entscheidung über den Verwertungs-/ Entsorgungsweg wird durch die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse getroffen. Bei dem im Rahmen der vorgesehenen o.g. Maßnahmen erforderlich werdenden Bodenaustausch (Bodenauftrag sowie -abtrag) sind die Anforderungen des Bodenschutzgesetzes beim Auf- und Einbringen von Materialien auf- oder in den

Boden gem. § 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG – vom 17 März 1998, BGBl. S. 502) i.V.m. § 12 der Bodenschutz- und Altlastenverordnung( BBoSchV vom 12. Juli 1999, BGBl. I S. 1554) einzuhalten.

Außerhalb des Baufeldes ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Grünfläche vorzusehen.

Aus diesem Grunde sind Flächen außerhalb des Baufeldes gärtnerisch zu gestalten bzw. mit einer Festsetzung zur Grünanpflanzung belegt. In diesem Bereich wird auch die aktive Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall errichtet. Der Lärmschutzwall wird aus verdichtungsfähigem Erdstoff in Regelausführung ausgeführt und mit Mutterboden abgedeckt und ebenfalls bepflanzt. Die Bepflanzung erfolgt mit den ausgewiesenen Pflanzen der Pflanzliste.

Die Pflanzen sind so gewählt, dass sie für trocken gehende Standorte pflanzbar sind.

### **6.2.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zu den grünordnerischen Festsetzungen wurde die Untere Naturschutzbehörde konsultiert, Ortsbesichtigungen durchgeführt und die Ausführungen des ökologischen Ausgleiches abgestimmt.

Im Bereich des Planes erfolgt eine komplette Neugestaltung der Grünflächen und Anpflanzungen.

Dazu zählt auch die auf Grund des Ergebnisses der Schallschutzimmissionsprognose festgesetzte Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 6,50 m in 18 m Abstand hinter der hinteren Bebauungsgrenze.

Im Sinne eines, aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten verträglichen Übergangsbereiches zwischen Wohnsiedlung und Landschaft, wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 6 m breite Baum-Strauch-Hecke grünordnerisch festgesetzt. Die Artenwahl hat entsprechend Übersicht zu erfolgen und ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen auszuführen, welche für trockene Standorte, wie hier im Plangebiet vorhanden, geeignet sind.

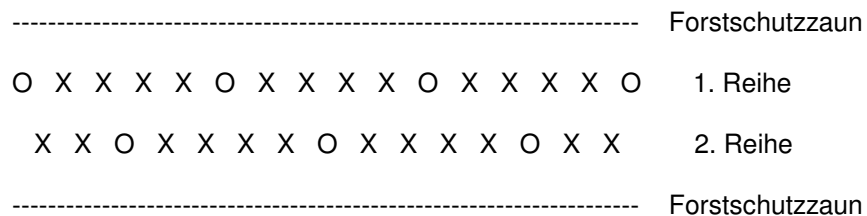
Die Grundstücke untereinander sind im Grünbereich ebenfalls mit freiwachsenden Hecken 2-reihig im aus einheimischen Bäumen und Sträuchern abzugrenzen.

Für die sonstigen Gartenflächen wird lediglich der Anteil der Nadelgehölze auf maximal 20 % begrenzt.

Als zusätzliche ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist außerhalb des Bebauungsplangebietes unmittelbar angrenzend über ca. 25 m Tiefe eine gleichartige Bepflanzung mit Gehölzen entsprechend der Artenliste auszuführen.

Die Bepflanzung ist durch Einzäunen gegen Wildverbiss zu sichern.  
 Die Bepflanzung hat nach folgendem Schema zu erfolgen:

#### Strauch-Baum-Hecke



Reihenabstand: ca. 1,5 m  
 Abstand in der Reihe: ca. 2,0 m  
 Abstand Reihe/Zaun: ca. 1,5 m

O – Bäume: Mindestpflanzqualität 2 x verschult mit Ballen, 125 bis 150 cm groß

Arten:	Traubeneiche	(Quercus petraea)	Hochstamm
	Stieleiche	(Quercus robur)	Hochstamm
	Winterlinde	(Tilia cordata)	Hochstamm
	Feldahorn	(Acer campestre)	Hochstamm

X – Sträucher (jeweils vier gleichartige):  
 Mindestpflanzqualität 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß

Arten:	Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	Crateagus monogyna
	Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Wildbirne	(Pyrus pyraster)

## 6.3 Verkehrserschließung

### 6.3.1 Straßen

Die geplante straßennahe einreihige Wohnbebauung soll an die bereits vorhandene Privatstraße „Bräsener Weg“ funktionell angegliedert werden, um so eine höhere Effizienz bei der Ausnutzung der technischen Infrastruktur zu erzielen.



Die Straße ist mit Mittelpflaster befestigt und bleibt in ihrer baulichen Struktur erhalten. Vom Bräsener Weg aus sind die Grundstückszufahrten zu den 6 bis 8 Grundstücken neu anzulegen.

### **6.3.2 Fußwege / Radwege**

Auf Grund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist der gesonderte Ausbau von Fuß- und Radwegen nicht geplant.

Das gesamte angrenzende Wohngebiet befindet sich in einer „Tempo 30 – Zone“.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr**

Auf dem Bräsener Weg wird das Parken im öffentlichen Verkehrsraum grundsätzlich möglich sein, so dass keine zusätzliche Ausweisung von Parkplätzen im Rahmen der Planfestsetzungen notwendig wird.

Für die neu zu schaffenden Wohngrundstücke sind die erforderlichen Stellflächen und / oder Garagen auf eigenem Grundstück innerhalb des Baufeldes zu schaffen.

## **6.4 Immissionsschutz / Lärm**

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend. Für allgemeine Wohngebiete sind hierbei Orientierungswerte von tags 55 und nachts 45 bzw. 40 dB(A) anzustreben. Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die geplante Wohnbebauung liegt am Bräsener Weg. Die Straße ist eine Privatstraße. Diese wird von den Anliegern des Wohngebietes Heidepark genutzt, um die über den Bräsener Weg erschlossenen Stellflächen bzw. Carports zu befahren.

Der Bräsener Weg ist somit nur eine Anliegerstraße und besitzt keine Funktion für den Durchgangsverkehr.

Eine erhöhte Lärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr, von den neuen Wohngrundstücken ausgehend, ist nicht zu erwarten.

Es ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens ca. 8 zusätzliche Wohneinheiten. Ausgehend von einer mittleren Belegung von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergeben sich somit 22 zusätzliche Einwohner.

Dadurch entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 50 Fahrten pro 24 h. Der Verkehr auf der Straße Bräsener Weg kann sich damit um unter 10 % steigern. Der Lärmpegelanstieg bleibt dabei unter einem Dezibel und ist zumutbar.

In nordwestlicher Richtung vom Bebauungsplangebiet Bräsener Weg verläuft in ca. 300 m Entfernung die Bahnstrecke Rosslau-Wittenberg bzw. Rosslau-Berlin.

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung befindet sich ein Industriestandort. (Nachfolger Brühler Stahlhandel)

Durch den Vorhabenträger wurde das Büro – Ökokontrol – beauftragt, eine Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 1 und 2) zu erarbeiten, in welcher die Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke und die Einflüsse durch den Gewerbelärm eingehend untersucht wurden.

Aus dieser Prognose geht hervor, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Zugzahlen sowie der Prognosezahlen der Deutschen Bahn für 2015 der Beurteilungspegel speziell bei den Nachtwerten an allen Immissionsorten erhebliche Überschreitungen der maßgeblichen Werte der DIN 18005 (über 11 dB) aufweist.

Auf Grund des Ergebnisses der Schallimmissionsschutzprognose (siehe Anlage 1 und 2) ist eine aktive Schallschutzmaßnahme notwendig.

Festgesetzt wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 6,50 m in 18 m Abstand hinter der hinteren Bebauungsgrenze.

Die Lärmschutzanlage wird eine Anschüttung aus Erdreich, in der zur Verringerung der Inanspruchnahme der nutzbaren Grünfläche zum Baufeld hin, Stützmauern integriert werden können.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Schallmaßnahmen am Gebäude entsprechend der DIN 4109 wird für die Obergeschosse der Wohngebäude der Einsatz von Schallschutzfenster der Klasse SSK 2 mit zusätzlich lärmgeminderten Fensterlüftern festgesetzt.

Die Untersuchung der Einflüsse aus dem Gewerbelärm ergab, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Tag und Nacht eingehalten werden.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Die Fläche ist Bestandteil der ehemaligen WGT - Liegenschaft Garnison Roßlau. Hier befanden sich teilweise ein Sportplatz, ein Heizhaus und ein Arrestgebäude sowie weiter nördlich, außerhalb des B-Plangebietes, eine Schweinehaltung. Die Gebäude sind bei der Erstbewertung im Jahre 1992 durch die Industrianlagen – Betriebsgesellschaft mbH Ottobrunn (IABG) nicht als Kontaminationsverdachtsflächen aufgenommen worden. Die ehemalige Bebauung wurde im Zuge der laufenden Sicherungs- und Sanierungsarbeiten entfernt.

Durch das Amt für Umwelt und Landwirtschaft – Altlasten / Bodenschutz – des ehemaligen Landkreises Anhalt-Zerbst wurde darauf hingewiesen, dass, sollten bei der weiteren Erschließung des Plangebietes noch kontaminierte Materialien/Bodensubstrate freigesetzt werden, diese sachgerecht zu entsorgen sind.

In etwa 130 m nordöstlich der Fläche des aufzustellenden B-Planes Nr. 205 befindet sich der Standort der ehemaligen chemischen Reinigung (Kontaminationsfläche 113).

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

Durch den Landesbetrieb Bau erfolgte eine Sanierung der nordöstlich an das Gelände des Geltungsbereiches angrenzenden Altlast.

Im Ergebnis der durchgeführten mikrobiellen Sanierung wurde der ursprünglich relativ stabile Trichlorethen - Grundwasserschaden (TRI) im Abstrombereich der Altlast im

Wesentlichen nur in mobile Abbauprodukte, wie Vinylchlorid, cis-1,2 Dichlorethen etc. umgewandelt. (Feststellung Landesbetrieb Bau).  
Der geplante Sanierungserfolg ist nicht eingetreten.

Die Kenntnisse über das Verhalten o.g. Stoffe im Grundwasser und die Sachlage zur Hydrogeologie am Standort bedingt somit erhöhte Anforderungen.

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

Aus diesem Grund wurde vom Amt für Umwelt und Landwirtschaft – Untere Wasserbehörde – des ehemaligen Landkreises Anhalt-Zerbst festgelegt, dass:

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

Diese Vorgaben wurden durch das seit der Fusion zuständige Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau bestätigt und als textliche Festsetzungen verbindlich in den Plan aufgenommen.

### **6.5.2 Fundmunition**

Auf Grund der Lage des B-Plangebietes in der ehemaligen Garnison Roßlau sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Es ist deshalb entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.06.2006 zu verfahren.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

Die Straße „Bräsener Weg“ ist eine Privatstraße. Die Neuverlegung der Erschließung der Grundstücke erfolgt im unbefestigten Randstreifen des Bräsener Weges.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erschließung entsprechend den Vorgaben der Versorger zu realisieren. Alle erforderlichen Erschließungsaufwendungen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke werden durch den Investor des Baugebietes, die R. und B. Dammann GbR, als privater Bauträger getragen

Zur Umsetzung der Planung insbesondere zur Sicherung der Erschließung werden dementsprechende Verträge zwischen der Stadt Dessau - Roßlau und der R. und B.

Dammann GbR abgeschlossen, in denen die Verantwortlichkeit für die verkehrliche und sonstige medientechnische Erschließung geregelt, sowie die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen abgesichert wird.

Die Nutzung des städtischen Flurstückstücks (Mühlstedter Straße) wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Im Bebauungsplan erfolgt im Bereich der Straßenfläche des Bräsener Weges die Festsetzung einer mit Leitungsrechten für die Versorger zu belastende Fläche. Nach Abstimmung mit dem Eigentümer und Vorhabenträger erfolgt die Eintragung und Gewährung von Leitungsrechten für die Versorger kostenfrei.

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasser**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme des damaligen Versorgungsunternehmens ROWA (jetzt DESWA GmbH) ergab, dass die Trinkwasserversorgung ausgehend vom Anschlusspunkt Ölpfuhlallee / Mühlstedter Straße erfolgen kann.

Die erforderliche Neuverlegung der Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches kann im unbefestigten Teil des Flurstückes 102/48 (Eigentümer Stadt Roßlau) erfolgen.

Die Weiterverlegung der Leitung erfolgt im unbefestigten Bereich des Bräsener Weges.

An der Grundstücksgrenze zur Privatstraße „Bräsener Weg“ ist ein Wasserzählerschacht zu errichten, von wo aus jedes Baugrundstück mit einem eigenen Zähler und privater Anschlussleitung zu versorgen ist.

## **7.1.2 Löschwasser**

Durch das Bauleitplanverfahren soll die Errichtung von ca. 6 bis 8 neuen Einfamilienhäusern bzw. Stadtvillen ermöglicht werden. Diese erfordern gemäß dem Grundsatz nach DVGW – W 405 einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> für 2 Stunden (entspricht 800 l / min). Dieser musste auch bisher für die bestehende Wohnanlage sichergestellt sein.

Der Grundsatz wird über die vorhandenen Hydranten im Bereich der Ölpfuhlallee sichergestellt. Laut Information des Medienträgers besitzt der Hydrant in der Ölpfuhlallee eine Leistung von 1600 l / min.

Zur Verringerung der Verlegung von Schlauchlänge durch die Feuerwehr ist es notwendig einen neuen Hydranten im Kreuzungsbereich Bräsener Weg / Mühlstedter Straße bei Verlegung der Trinkwasserleitung Nennweite 80 zu setzen. Dieser wird die Leistung von 800 l / min erfüllen.

Damit ist der Grundsatz für das Baugebiet „Wohnbebauung Bräsener Weg“ gewährleistet.

## **7.2 Entwässerung**

### **7.2.2 Schmutzwasser / Regenwasser**

Entsprechend den Angaben in der vorliegenden Stellungnahme des Versorgungsunternehmens ROWA (jetzt DESWA GmbH) ist die Abwasserentsorgung in Richtung des Anschlusspunktes Ölpfuhlallee / Mühlstedter Straße auszuführen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Freispiegelleitung, welche im unbefestigten Bereich des Straßenflurstücks der Privatstraße „Bräsener Weg“ verlegt wird. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Anschluss ab Hauptleitung. Die Einleitung erfolgt am Anschlusspunkt Ölpfuhlallee / Mühlstedter Straße.

Mit der Ausführung einer Freispiegelleitung wird das natürliche Gefälle des Geländes ausgenutzt, da die Leitung in Richtung des tiefsten Punktes verlegt wird. (Anschlusspunkt Ölpfuhlallee / Mühlstedter Straße)

Durch den Vorhabenträger wurde ein Baugrundgutachten (siehe Anlage 4) beauftragt. Aus diesem geht hervor, dass im Bereich des Plangebietes unter einer max. 1 m starken Auffüllungsschicht mehrere Meter sandige Bodenschichten liegen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 5 bis 6 m unter Gelände. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist problemlos möglich.

Es erfolgt im B-Plan die Festsetzung, dass das auf den Baugrundstücken und auf der Privatstraße anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern ist.

Die schadlose Versickerung ist der unteren Wasserbehörde vom jeweiligen Bauherrn im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die Erschließung des Baufeldes mit Elektroenergie durch die envia M ist ab dem Anschlusspunkt Ölpfuhlallee / Ecke Am Heidepark möglich.

### **7.3.2 Gasversorgung**

Die MITGAS Verteilnetz GmbH hat in der Straße Am Heidepark eine Gasmitteldruckleitung verlegt. Von dieser ist die gastechnische Erschließung des B-Plangebietes möglich.

### **7.3.3 Fernmeldeversorgung**

Die Deutsche Telekomaktiengesellschaft plant zur Versorgung des Baugebietes eine Neuerrichtung von Telekommunikationslinien. Sie betreibt bereits in der südlich liegenden Bebauung einige Telekommunikationslinien.

Es wird im Bebauungsplan die unterirdische Verlegung der Erschließungsleitungen festgesetzt. Die Verlegung der Medienanschlüsse soll im unbefestigten Bereich des Straßenkörpers des Bräsener Weges erfolgen.

Die Kosten für die erforderlichen Tiefbauarbeiten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Die bei der späteren Nutzung anfallenden Abfälle im Baugebiet werden entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung einer Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.

Nicht wieder verwertbarer Bodenaushub ist entsprechend den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Von den zu entsorgenden Materialien ist auf Grund der Vornutzung des Geländes (Teilfläche einer WGT - Liegenschaft) eine Deklarationsanalyse durchführen zu lassen.

Eine Entscheidung über den Verwertungs-/Entsorgungsweg wird durch die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse getroffen.

## 8. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche:</u>		ca. 12.404,75 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche		ca. 6.106,50 m <sup>2</sup>
davon Baufeldfläche	ca. 5.508,00 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Wohnbaufläche	ca. 598,50 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		ca. 2.085,25 m <sup>2</sup>
Grünflächen		ca. 4.213,00 m <sup>2</sup>

Bei einer Baufeldlänge von circa 200 m und einer Parzellenzahl von circa 8 Grundstücken ergibt sich eine Grundstücksbreite von ca. 25 m.

Die Grundstücksgröße wird somit pro Parzelle ca. 1.250 m<sup>2</sup> betragen.

Für eine Parzelle ist unter maximaler Ausnutzung der Bebaubarkeit innerhalb des 30 m tiefen als allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Bereiches eine bebaute Fläche von max. 450 m<sup>2</sup> möglich (eine 50-prozentige Überschreitung der Obergrenze der GRZ durch Nebenanlagen i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO bereits eingerechnet).

Die Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze werden ausschließlich als Grünflächen im Sinne der Konformität mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenstruktur (Sportplatz, Schotter, teilweise Betonfläche, teilweise Fundamente, Sprunggruben etc.) wird eine komplette Neugestaltung und Bepflanzung der Grundstücke durch die Erwerber durchgeführt.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird eine 2-reihige 6,00 m breite Hecke mit Baumbestand und heimischen Sträuchern angelegt.

In diesem Bereich wird ebenfalls der Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet. Die Oberflächen der Wallanlage werden in die Bepflanzung einbezogen.

Für den Baukörper wird unterstellt, dass die Maximalgröße von 0,4 ausgeschöpft wird.

Dachflächen für Nebengebäude und Garagen werden als begrünt festgelegt.

Je Grundstück ist eine Mauer- oder Fassadenfläche von mind. 20 m<sup>2</sup> als begrünt auszubilden.

Die Restflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als sonstige Grünanlage zu gestalten.

## **9. Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind insofern nötig, als dass entsprechende Grundstücksteilungen auszuführen sind. Dabei stellt die unter Punkt 8 angesetzte Grundstücksgröße, nur eine Annahme dar. Zukünftige Grundstücksgrenzen gehören nicht zu den Planfestsetzungen.

### **9.2 Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung beinhaltet die Aufwendung für die Baufeldfreimachung. Dazu zählen die Abtragung des Walles neben der Bräsener Straße, das Fällen und Roden der Baumgruppe, das Entsorgen der im Baugebiet vorhandenen Flächenbefestigungen des ehemaligen Sportplatzes bzw. Fundamente ehemaliger Gebäude. Weiterhin die Aufwendung für die Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches zum Ausgleich für den ökologischen Eingriff in die Landschaft.

	Flächen in m <sup>2</sup>	Kosten in Euro
Baufeldberäumung	10.300	30.000
Erschließung mit Medienträgern	6.106	92.000
Errichtung des Lärmschutzwalls	3.500	110.000
Ausgleichsmaßnahmen	5.300	<u>42.000</u>
Summe in Euro		274.000

### **9.3 Vertragliche Vereinbarungen**

Die Erschließung der Baugrundstücke sowie die Durchführung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen und der festgesetzten externen A/E-Maßnahmen werden vom Vorhabenträger (R. und B. Dammann GbR) beauftragt und finanziert. Dies ist im Durchführungsvertrag sowie im Vertrag über die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Durch Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes wird der bisher nicht bebaute und derzeit ungenutzte Bereich einer Wohnbebauung mit zugehöriger Gartennutzung zugänglich gemacht. Das führt zu neuen und zusätzlichen Flächenversiegelungen und Umnutzungen zu Lasten der vorhandenen Ruderalvegetation.



Im Gegenzug werden durch die Entfernung der Wallanschüttung und der noch im Gelände vorhandenen Altbefestigungen und Fundamente landschaftspflegerisch und ökologisch aufwertende Maßnahmen vorgesehen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Belange durch Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Gehölzen führt ebenfalls landschaftlich zu einer Aufwertung des bestehenden Bereiches. Es wird ein optisch und ökologisch wertvoller Übergang zwischen Bebauung, Natur und Landschaft geschaffen.

siehe Teil II - Umweltbericht -

### **10.3 Ortsbild**

Der Plan nimmt mit seinem planerischen Konzept Rücksicht auf die vorhandenen großzügig und locker bebauten Grundstücke des angrenzenden Wohngebietes. Die Festlegungen gestatten im Plangebiet ähnlich großzügig und weiträumig zu bauen, um somit den Charakter dieses Wohngebietes im Grünen zu erhalten. Der Siedlungsbereich findet durch das Plangebiet einen städtebaulichen Abschluss.

### **10.4 Verkehr**

Das Wohngebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen der Stadt und ist aber an diese über die vorhandenen Anliegerstraßen im angrenzenden Wohngebiet (z. B. Straße Am Heidepark oder Ölpfuhlallee) angebunden.

Durch die Bebauung im B-Plan Bereich wird auf Grund der geringen Anzahl der möglichen Wohngrundstücke zusätzlich nur eine geringfügige Erhöhung des Anliegerverkehrs erfolgen. Dies wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation haben.

### **10.5 Belange der Bevölkerung**

Durch das Baugebiet werden Möglichkeiten geschaffen, in dieser schönen Lage bauen und wohnen zu können. Das Siedlungsgebiet im Bereich der ehemaligen Garnison wird mit dem B-Plan in nordöstlicher Richtung abgeschlossen. Für die dort wohnende Bevölkerung ist ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig gut erreichbar.

Der Haltepunkt der Deutschen Bahn Rosslau – Meinsdorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Ärztehaus und Einkaufsmöglichkeiten sind in angemessener Entfernung ebenso erreichbar.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der im Gebiet lebenden Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

## **10.6 Wirtschaft**

Das Planungskonzept geht davon aus, dass Wohnen und Arbeiten am Standort, wie im allgemeinen Wohngebiet üblich, ausgeführt werden kann.

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

# Umweltbericht

## 1. Allgemeines

### 1.1. Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Rosslau zwischen der Lukoer Straße und den Bahnanlagen (Strecke nach Wittenberg) im Gebiet der ehemaligen Garnison.

Die Umgebung ist geprägt durch sanierte und neu errichtete Wohngebäude, durch Wald- und Ruderalflächen, die zu großen Teilen ungenutzt sind.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.405 m<sup>2</sup>.

Er erstreckt sich nördlich des Bräsener Weges in einer Tiefe von ca. 50 m.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 102/26 sowie Teile des Flurstückes 102/31 der Flur 16 Gemarkung Roßlau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- östlich durch das Flurstück 175 und die Straße Am Heidepark
- südlich durch die Grenze des Bräsener Weges zu den angrenzenden Wohngrundstücken Am Heidepark
- westlich und nördlich durch vorhandene ungenutzte Ruderalflächen

Das Plangebiet wird zurzeit nicht genutzt.

### 1.3 Bisheriges Planungsrecht

Dessau-Roßlau ist gemäß Landesentwicklungsplan eines der drei Oberzentren im Land Sachsen-Anhalt.

Wohnungsbau soll entsprechend den regionalplanerischen Zielstellungen konzentriert werden.

Im Flächennutzungsplan Roßlau, der seit 2002 wirksam ist und seit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau als Teilflächennutzungsplan gilt, ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 205 als Wohnbaufläche (südlicher Teil) und Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung (nördlicher Teil) dargestellt.

Mit den beabsichtigten Planfestsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ am Bräsener Weg und Grünbereichen mit konkreten Vorgaben für die Bepflanzung im nördlichen Teil des Geltungsbereich entspricht der Plan dem vorgegebenen Rahmen des Flächennutzungsplanes.

Die Flächen im Plangebiet mit Ausnahme des Straßenflurstückes Bräsener Weg befinden sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Der Bräsener Weg ist Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Wohnanlage Heidepark“ und ist hier als Privatstraße festgesetzt.

Die Straße behält auch nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 205 ihren Status als Privatstraße. Sie dient der Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke.

Seiner bisherigen Funktion als hintere Grundstückzufahrt für die zweigeschossige Wohnnutzung im Bereich der sanierten ehemaligen Kasernengebäude wird der Bräsener Weg weiterhin gerecht werden können.

#### **1.4. Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Im Plangebiet ist der Bau von 6-8 Wohnhäusern geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan dient Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung.

## **2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung**

### **2.1. Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend.

Für WA-Gebiete sind hierbei Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) anzustreben. Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

#### **2.1.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der ehemaligen Garnison Rosslau.

Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und sind ungenutzt.

Die im Plangebiet befindliche Straße Bräsener Weg ist derzeit eine Privatstraße. Diese wird von den Anliegern des Wohngebietes Heidepark genutzt, um ihre privaten Stellflächen bzw. Carports zu erreichen. Der Bräsener Weg ist somit nur von den Anliegern genutzt und besitzt keine Funktion für den Durchgangsverkehr.

In ca. 300 m Entfernung nordwestlich vom Bebauungsplangebiet verläuft die Bahnstrecke Rosslau-Wittenberg bzw. Rosslau-Berlin, auf der laut Angaben der Bahn in den nächsten Jahren mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

In ca. 700 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet befindet sich ein Industriestandort.  
(Nachfolger Brühler Stahlhandel)

### **2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Zusätzlich zu den Lärmbelastungen durch die Bräsener Straße können sich weitere mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch erhöhten Lärm durch den mit den ca. 8 Wohneinheiten einhergehenden Autoverkehr ergeben.

Ausgehend von einer mittleren Belegung von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergeben sich somit 22 zusätzliche Einwohner.

Laut Statistik besitzt jede zweite Person ein Fahrzeug. Demnach ist mit ca. 11 zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen. Erfahrungsgemäß werden diese Fahrzeuge 3 - 4 mal pro Tag bewegt.

Das würde einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 44 Fahrzeugen pro 24 h entsprechen. Besucher und Versorgungsdienste erhöhen das Verkehrsaufkommen auf rd. 50 Fahrten pro 24 h.

Es ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 50 Fahrten pro 24 h.

Der Verkehr auf der Bräsener Straße kann sich damit um unter 10 % steigern.

Der Lärmpegelanstieg bleibt dabei unter einem Dezibel und ist als verträglich einzustufen.

Bezüglich der Bahnlinien nordwestlich des Plangebietes wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Bahn mitgeteilt, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Auf Grund dieser Mitteilung wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt und durch die öko-control GmbH erstellt (siehe Anlage 1 und 2).

Hieraus geht hervor, dass es auf Grund des Bahnverkehrs bereits derzeit, aber noch verstärkt in den künftigen Jahren zu Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte im Plangebiet kommen wird.

Es ergibt sich die Notwendigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen.

Durch das in 700 m Entfernung liegende und durch einen Waldsaum abgeschirmte Industriegebiet werden keine Lärmwerte im Plangebiet erzeugt, die über das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Maß hinausgehen.

### **2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Auf Grund des Ergebnisses der vorgelegten Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 1 und 2) werden im Plangebiet zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das bedeutet, dass zusätzlich zu den allgemein durchzuführenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (entsprechend der DIN 4109) in den Obergeschossen Schallschutzfenster der Klasse 2 mit zusätzlich schallgedämmten Lüftungselementen einzubauen sind. Außerdem ist als aktive Schallschutzmaßnahme in 18 m Entfernung hinter der rückwärtigen Bebauungsgrenze ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 6,5 m zu errichten.

Der Lärmschutzwall wird aus verdichtungsfähigem Erdstoff in Regelausführung ausgeführt und mit Mutterboden angedeckt. Die Bepflanzung erfolgt mit den ausgewiesenen Pflanzen der Pflanzliste.

## **2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Das Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt, die Richtlinie über Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, der bei einem Eingriff in Natur und Landschaft abzuarbeiten ist. Hierbei steht der Erhalt der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

### **2.2.1. Bestandsbeschreibung**

Entsprechend der Aussage der Unteren Naturschutzbehörde sind im Plangebiet keine gemäß § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope sowie das Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt.

Der Planungsbereich (ehemaliger Sportplatz) besteht zu ca. 90 % aus Ruderalflächen. Auf Grund der vorhandenen Untergrundverfestigung durch Schotter, Betonflächen, Restflächen von abgerissenen Gebäuden, Sportplatzeinbauten, Tribünenanschüttungen etc. hat sich auch nach mehr als 15-jähriger Nichtnutzung des Bereiches keine andere Vegetation eingestellt.

Unmittelbar im vorgesehenen Planbereich am Bräsener Weg befindet sich eine Baumgruppe aus Kiefern und Birken, welche zu Teilen in einer Erdanschüttung stehen. Einige der Bäume sind bereits abgestorben und werden bei der weiteren Betrachtung nicht mehr berücksichtigt.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist im Allgemeinen trotz der brachliegenden Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ geringwertig einzustufen. Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Schadstoffe treten nur im direkten Bereich des Bräsener Weges auf.

Natura 2000-Gebiete entsprechend den Europäischen Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder anderweitige Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen worden.

Die Lage im gesamtstädtischen Raum, die Ausstattung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Biotoptypen und die Nutzung lassen nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten gem. Anhang I, II oder IV der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie schließen.

### **2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Die für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche befindet sich derzeit nach § 35 BauGB im Außenbereich. Aus diesem Grunde ist mit Aufstellen eines Bebauungsplanes ein Ausgleich für die Eingriffe vorzunehmen.

Als wesentliche Eingriffe sind somit zu verzeichnen:

- a. Fällung einer Baumgruppe auf einer Gesamtfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>
- b. Verlust von ca. 9.819 m<sup>2</sup> Ruderalflur
- c. die zusätzliche Vollversiegelung von ca. 2.442 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,4)
- d. die zusätzliche Teilversiegelung von ca. 1.221 m<sup>2</sup> (GRZ Überschreitung von 0,2)

Der Verlust der Baumgruppe wird anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) im Geltungsbereich des B-Planes der Stadt Rosslau basierend auf dem Landesnaturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, bewertet.

Aus der ökologischen Bilanz (s. Punkt 6.4.1 der Begründung zum B-Plan) geht hervor, dass der beanspruchte Bestand einem Flächenwert von 108.865,50 Biotopwertpunkten entspricht.

Die Auswirkungen auf das Stadt-/Landschaftsbild sind im Hinblick auf die heute vorhandene Abschirmung des ehemaligen Sportplatzes durch eine Anschüttung und die damit einhergehende fehlende Einbeziehung der Fläche in einen größeren optisch erlebbaren Landschaftsraum als gering einzustufen. Zwar ergibt sich nach Realisierung der Bebauung ein anderes, durch die Bebauung geprägtes Bild, welches sich aber durch die maßstäbliche Einfügung der Architektur und die aufgelockerte Stellung der Gebäudeteile als Einheit in diesem Straßenabschnitt darstellt. Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes auszugehen.

### **2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Plangebiet werden neben den versiegelten Flächen für die Erschließung, Zufahrten und Gebäude ca. 1.221 m<sup>2</sup> als wasserdurchlässige Wegbefestigung und mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Die vorhandenen 2.085,25 m<sup>2</sup> Straßenbefestigung mit Mittelpflaster sind vorhanden und werden nicht in die Bewertung einbezogen, da sie erhalten bleiben sollen.

Die Flächen im B-Plangebiet außerhalb des Baufeldes bleiben als Grünflächen erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass bei dem verfestigten Untergrund für die festgesetzte Grünordnung im B-Plangebiet eine entsprechende Bodenauflockerung und Bodenverbesserung notwendig wird.

Über 6 m Tiefe wird entlang der gesamten nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Baum-Strauch-Hecke mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

In diesem Bereich ist auch auf Grund der Lärmschutzprognose als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalles aus verdichtungsfähigem Erdstoff auszuführen. Dieser Wall ist im Rahmen des Pflanzgebotes zu bepflanzen.

Die Bepflanzung sorgt gleichzeitig für eine aktive Verfestigung der Wallhänge.

Durch die Errichtung und Bepflanzung des Walles verändern sich die Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht.

Die Grundstücke sind untereinander gemäß den Planfestsetzungen mit freiwachsenden Hecken 2-reihig aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu trennen.

Der Biotopwert ergibt sich mit 28.932.

Für die Restfläche wird davon ausgegangen, dass sonstige gestaltete Grünanlagen entstehen. Der Planwert ergibt sich mit zu 33.380,20 Biotopwertpunkten.

Zusätzlich wird festgelegt, dass begrünte Dächer für Nebenanlagen in Größenordnungen von 0,1 der GFZ entstehen. Je Grundstück werden begrünte Mauer- bzw. Fassadenflächen ausgeführt. Dies führt zu einer Aufwertung der Ökobilanz von 6 935.85 Biotopwertpunkten.

Aus der Bewertung all dieser Maßnahmen geht hervor, dass sie eine Wertigkeit von insgesamt 77.082,45 Einheiten erreichen.

Im Vergleich zum Bestandswert von 108.865,50 Einheiten ergibt sich ein Defizit von 31.783,05 Biotopwertpunkten (BWP).

Es sind somit 31.783,05 Biotopwertpunkte zu kompensieren.

Dieses Defizit wird durch eine Strauch-Baum-Bepflanzung aus überwiegend einheimischen Gehölzen mit einer Größe von 5.300 m<sup>2</sup> ausgeglichen. (\* 16 BWP/m<sup>2</sup> = 84.800 BWP)

Diese Anpflanzung wird auf der bestehenden Restfläche des Sportplatzes, außerhalb des Plangebietes, nördlich an dieses angrenzend ausgeführt.

Die Flächen befinden sich ebenfalls im Besitz der Dammann GbR.

Vorhanden ist auf dieser Fläche ebenfalls Ruderalflur mit 10 Biowertpunkten / m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich eine Flächenbilanz für die Ausgleichsfläche von 53.000 BWP.

(84.800 – 53.000 = 31.800 BWP)

Das durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches entstehende Defizit wird somit ausgeglichen



## Flächenbilanz

entsprechend Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

### Bewertung der Flächenbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung

		vorher		nachher	
		m <sup>2</sup> * Punkte	Summe	m <sup>2</sup> * Punkte	Summe
1	Straße, gepflastert VSA	2085,25	2	4170,50	4170,50
2	Baumgruppe HED	500,00	13	6500,00	
3	Ruderalflur URB	9819,50	10	98195,00	
4	Baufeld GRZ 0,4 BX			2442,60	0
5	Überschreitung 0,2 VWB			1221,30	3
6	begrünte Dächer 0,1 BME			610,65	9
7	berankte Mauer BMD			160,00	9
8	Strauch-Baumhecke HHB			1257,00	16
9	Hecke zw. Parzellen HHA			630,00	14
10	Sonst. Grünanlage PYY			4768,60	7
	<b>SUMME</b>	12404,75		108865,50	
11	Strauch-Baumhecke außerh. d.B-Plangeb. zum Ausgleich HHB			5300,00	16
12	Ruderalflur URB	5300,00	10	53000,00	
	<b>SUMME</b>	17704,75		161865,50	
				17704,75	<b>161882,45</b>

Der Eingriff wird durch die geplante Heckenverbreiterung außerhalb des Grundstücks um ca. 25,00 m über die gesamte Baufeldlänge kompensiert.

## **2.3. Schutzgut Boden**

### **2.3.1. Bestandsbeschreibung**

Die Plangebietsflächen waren Bestandteil der ehemaligen WTG-Liegenschaft der Garnison Roßlau.

Hier befanden sich teilweise ein Sportplatz, ein Heizhaus und ein Arrestgebäude. Die betreffenden Bereiche sind nicht als Kontaminationsverdachtsflächen aufgenommen worden. Aufgrund der bereits im Rahmen der Anlage des ehemaligen Sportplatzes durchgeführten Bodenarbeiten sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine betriebene bzw. stillgelegte Deponie.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Parallel zum Bräsener Weg ist unmittelbar neben der Straße eine Erdaufschüttung von ca. 3 m Breite und 1,50 m Höhe vorhanden.

Von den vorhandenen im Boden befindlichen Materialien wie Beton, Schotter etc. geht keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser aus.

Die dennoch bestehende Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist durch eine Altlast auf einer angrenzenden Fläche begründet und wird unter Pkt. 2.4 (Schutzgut Wasser) beschrieben.

### **2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Im Bereich des Plangebietes werden ca. 2.442,60 m<sup>2</sup> Boden abgetragen, um die Gründung für die Baukörper ausführen zu können.

Bei einer Fläche von 1.221,30 m<sup>2</sup> wird die Verfestigung durch Schotter und Beton entfernt, um entsprechende Grundstücksgestaltungen ausführen zu können.

Für die Anlage der Grundstückseingrünung sind zur Bodenverbesserung und zur entsprechenden Pflanzlochherstellung Aufbrucharbeiten notwendig. Dabei werden ebenfalls Verfestigungsprodukte wie Schotter und Beton der ehemaligen Flächenbefestigungen abtransportiert werden müssen.

Gleiches trifft für die Ausgleichsfläche außerhalb des B-Plangebietes zu.

Der nicht wieder verwendbare Bodenaushub (Schotter, Beton etc.) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallbehörde zu verbringen. Hierüber ist der übliche Nachweis zu führen.

Die auf Grund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose erforderliche aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) stellt keinen zusätzlichen Eingriff dar.

Im Rahmen der auszuführenden Begrünung wird der Wall bepflanzt. Beim Aufbau des Walles ist verdichtungsfähiger Erdstoff einzubauen. Die rückzubauenden Schotterflächen aus der Befestigung des ehemaligen Sportplatzes sind für die innere Befestigung des Walles einsetzbar.

Aufgrund der Lage in der Altlastenfläche Garnison Rosslau ist auf dem Plangebiet eine Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend KampfM-GAVO v. 27.06.2006 zu verfahren.

### **2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden werden im § 12 BBodSchV geregelt. Die Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wurden bei Maßnahmen des Garten- und Landschaftsbaus sowie im Zusammenhang mit der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten in einer Vollzugshilfe zum § 12 BBodSchV (Stand 2002) fachlich konkretisiert. Die Materialien müssen im Hinblick auf die Vermeidung der Entstehung einer Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einhalten.

## **2.4. Schutzgut Wasser**

Hier steht der Schutz der Gewässer und ihrer Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

### **2.4.1. Bestandsbeschreibung**

Die Fläche befindet sich innerhalb des ehemaligen Garnisonsgeländes Rosslau, ehemals genutzt durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT). Circa 130 m nordöstlich der Fläche des aufzustellenden B-Planes Nr. 32 befindet sich, verursacht durch die WGT, eine erhebliche Belastung des Bodens und des darunter liegenden Grundwasserleiters mit leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Hauptursache für diese Belastung ist der Standort eines ehemaligen Lösemitteltanks der chemischen Reinigung der WGT.

Durch den Landesbetrieb Bau NL Ost erfolgt eine Sanierung auf dem Gelände nördlich des aufzustellenden B-Plangebietes.

Im Ergebnis der in Auftrag gegebenen mikrobiologischen Sanierung wurde der ursprünglich relativ stabile Trichlorethenschaden (TRI) in einem im Abstrombereich wesentlich mobileren Vinylchlorid-Schaden (VC) umgewandelt. (Feststellung Landesbetrieb Bau).

Der geplante Sanierungserfolg ist nicht eingetreten.

Die Kenntnisse über das Verhalten o. g. Stoffe im Grundwasser und die Sachlage zur Hydrogeologie am Standort bedingt somit erhöhte Anforderungen.

Die Grundwasserfließrichtung wird für den Schadensherd mit SSW bis SW angegeben.

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass kontaminiertes Grundwasser in Richtung des Plangebietes fließt.

Bohrungen zur Nutzung des Grundwassers sind aus diesem Grund unzulässig.

Auch das bloße Niederbringen einer Bohrung ohne eine nachfolgende Nutzung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht der Unteren Wasserbehörde als gefährlich angesehen.

Weiterhin ist das Niederbringen von Tiefensonden (ca. 50 m) zur Nutzung von Erdwärme im Rahmen des B-Planes verboten. Bei der Niederbringung dieser Bohrungen können vorhandene Grundwasserleiter trennende Schichten durchbohrt werden und eine dauerhafte Verbindung vorher getrennter Schichten nach sich ziehen.

Für den Standort handelt es sich um elsterkaltzeitlichen Geschiebemergel, welcher flächenhaft im Bereich der Konversationsfläche KF 113 (o. g. Standort der Wäscherei) ausgebildet ist. Die Oberfläche dieses Geschiebemergels wurde im Rahmen der bisher errichteten Sanierungsbohrungen zwischen 20 und 24 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Die Mächtigkeit dieses Liegendstauers wird mit 10 m eingeschätzt. Die Stauerschicht bildet auf Grund seiner flächenhaften Verbreitung und der hohen Mächtigkeit einen wirksamen Schutz gegenüber den tiefer gelegenen Grundwasserleitungen.

Kanalisation ist derzeit in der Straße Am Heidepark vorhanden. Regenwasser wird vor Ort versickert bzw. versickert im Randbereich der Straße Bräsener Weg. Zur Ausnutzung des vorhandenen geringen Geländegefälles wird eine Freispiegelleitung im Bräsener Weg verlegt und am Anschlusspunkt Ölpfuhlallee / Mühlstedter Straße eingebunden. Das Regenwasser im Plangebiet soll ebenfalls vor Ort versickern. Das Plangebiet gehört abwassertechnisch zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Dessau.

#### **2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die umfangreichen Restriktionen der Unteren Wasserbehörde, die in die Planfestsetzungen übernommen wurden, sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Dadurch das die Grundwassernutzung ausgeschlossen ist, wird der Standort überwiegend für Pflanzen geeignet sein, die auf Trockenstandorten gedeihen.

#### **2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Minimierung von entsprechenden Gefahren wird eine Unterkellerung von Gebäuden ausgeschlossen, um eventuelle Konflikte mit dem kontaminierten Grundwasser zu vermeiden.

Die Entnahme von Grundwasser über Brunnen sowie die Anlage von Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme werden untersagt.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort schadlos zu versickern und wird somit dem normalen Wasserkreislauf nicht entzogen.

### **2.5. Schutzgut Luft und Klima**

#### **2.5.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet innerhalb des Klimatops "Siedlungsklima / Parkklima". Zum Klimatop Siedlungsklima gehören überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen. Der geringe Versiegelungsgrad und die gute Durchgrünung wirken einer starken Überwärmung entgegen und unterstützen die Durchlüftung.

Die schwache bis mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie vom Autoverkehr und vom Hausbrand. Die Mehrfamilienhäuser besitzen moderne Gasheizungen. Die gegenüber liegenden Einfamilienhäuser werden mit Gas bzw. Öl beheizt bzw. besitzen Wärmepumpen. Insgesamt besitzt das Siedlungsklima für den Menschen günstige bioklimatische Eigenschaften.

Durch den vorhandenen Bewuchs des bestehenden Wohngebietes sind sowohl die Lufttemperatur und der Strahlungsgang als auch die Windgeschwindigkeit stark gedämpft. Es sind bioklimatisch wertvolle Stadtrandoasen, die durch Größe und Lage auch klimatische Ausgleichsfunktionen für ihre unmittelbare Umgebung übernehmen können, zumeist aber keine bedeutende klimatische Fernwirkung besitzen. Der Bereich könnte auch als Klimatop "Parkklima" gewertet werden.

### **2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die Anlage von Zufahrten u. ä. sowie die Bebauung selbst werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Durch die locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlung wirkt die Durchgrünung negativen Auswirkungen, wie Aufheizungen entgegen. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen übermäßigem Aufheizungseffekten und nächtlicher Abstrahlung kommt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauung eine Beeinträchtigung des Luftaustausches mit sich bringt.

### **2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Errichtung einer 2-reihigen Hecke mit einheimischen Laubgehölzen sowie die Abgrenzung der Grundstücke untereinander mit freiwachsenden Hecken dienen als Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Bebauung.

Um dem Charakter der umgebenden Siedlungs- und Grünbereiche und dem planerischen Ziel „Wohnen im Grünen“ zu entsprechen, erfolgen zusätzlich die Festsetzungen, dass Nebengebäude mit Dachbegrünungen zu versehen und pro Grundstück mindestens 20 m<sup>2</sup> Einfriedungs- oder andere Mauerflächen bzw. Fassadenflächen der Gebäude zu begrünen sind.

Die Befestigung der Einfahrten bzw. sonstige befestigte Flächen sind zu pflastern. Ausgeschlossen werden versiegelte oder teilversiegelte Befestigungen. Durch wassergebundene Decken bzw. Pflasterflächen oder Spurbahnen zum Beispiel mit Rasengitterplatten wird sichergestellt, dass eine örtliche Versickerung der Niederschlagswässer gewährleistet werden kann.

Die Beheizung der Wohnbauten wird über moderne Heizungssysteme erfolgen. Als Medienträger ist geplant eine Erdgasleitung in der Bräsener Straße zu verlegen.

## **2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.6.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet berührt ein archäologisch relevantes Gebiet. Bei der Realisierung des Vorhabens ist damit zu rechnen, dass archäologische Funde und Befunde zu Tage treten können.

### **2.6.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes erforderlichen Erd- und Tiefbauarbeiten kann es zu Berührungen mit archäologischen Funden oder Befunden kommen.

### **2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalbehörde.  
Die im Rahmen der Bautätigkeit entdeckten Bodenfunde sind zu melden.

## **2.7. Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

## **3. Zusammenfassung**

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

### **Schutzgut Mensch**

Unter Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie der Errichtung des oben beschriebenen Lärmschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahme und der Einhaltung der auf Grund der bestehenden Grundwasserbelastung festgesetzten Nutzungseinschränkungen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Unter Berücksichtigung der Eingriffsbewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- die Anlage von 610,65 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche der Nebengebäude
- die Anlage von 160 m<sup>2</sup> berankter Mauer- und Wandflächen

- die Anlage von 1.188 m<sup>2</sup> überwiegend einheimischer Strauch-Baum-Hecke
- die Anlage von 4.768,60 m<sup>2</sup> sonstige Grünanlagen
- die Anlage von 630 m<sup>2</sup> überwiegend einheimischer Strauchhecke
- die Anlage von Zufahrten, Parkplätzen und Wegeflächen mit Rasenfugenpflaster
- die Anlage einer 5.300 m<sup>2</sup> Strauch-Baum-Hecke auf der angrenzenden Ruderalfläche hinter dem Plangebiet zur Kompensation des Eingriffs

Diese Maßnahmen führen zur Minimierung des Eingriffs und zur Kompensation der Eingriffsfolgen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der Landschaft erfolgen.

### **Schutzgut Boden**

Zur Abwehr möglicher Gefährdungen durch die im Boden befindlichen Schadstoffe (kontaminiertes Grundwasser im ersten Oberflächenleiter) ist keine Unterkellerung der Gebäude vorzusehen.

Die Entnahme von Grundwasser über Brunnen sowie die Anlage von Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme werden untersagt.

Durch das Vorhaben ist mit keiner wesentlichen neuen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

### **Schutzgut Wasser**

Im ersten Grundwasserleiter sind kontaminierte Wässer vorhanden, welche durch das Plangebiet abfließen. Die Lage der wasserführenden Schicht (Geschiebemergel) ist mit 20 bzw. 24 m unter Gelände festgestellt worden.

Zur Sicherung der tiefer gelegenen Grundwasserleiter sind Bohrungen zur Erschließung von Grundwasser sowie Tiefenbohrungen zur Nutzung von Erdwärme aus wasserrechtlicher Sicht untersagt.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen ist von keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

## **4. Grundlagen**

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt  
Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, RdErl. Des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685 vom 27.12.2004), zuletzt geändert durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA S. 743)
- NatSchG LSA des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVbl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) Geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom  
23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

## Anlagen

- Anlage 1  
Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH
- Anlage 2  
Ergänzende Untersuchungen zur Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH
- Anlage 3  
Systemschnitt durch das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bräsener Weg“
- Anlage 4  
Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen  
des Geotechnischen Ingenieurbüro R. Röcke GmbH