

**2. Änderung**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2**  
**„Wohngebiet ehemaliger Hundeplatz“**  
**der Stadt Oranienbaum**  
(Landkreis Wittenberg)

**BEGRÜNDUNG**

Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0  
Fax 03385 53406-9

E-Mail:  
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand: 18.12.2009

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite   |
|---|---------|
| 1. Rechtsgrundlagen .....   | 4       |
| 2. Anmerkungen .....  | 4       |
| 3. Veranlassung der Änderung des V + E-Planes .....                                   | 5       |
| 4. Ziele und Zwecke der Änderung des V + E-Planes.....                                | 5       |
| 5. Anmerkung zum Verfahren der 1. Änderung .....                                      | 5 - 6   |
| 6. Ausgangssituation und Planungsentwurf .....  | 6 - 7   |
| 6.1 Lage und Größe .....  | 7       |
| 6.2 Topographie und natürliche Verhältnisse .....                                     | 7       |
| 6.3 Umfeld .....  | 7       |
| 6.4 Eigentumsverhältnisse .....   | 7 - 8   |
| 7. Ziel und Zweck des V + E-Planes .....  | 8       |
| 7.1 Grundsätzliche Planungsziele .....  | 8       |
| 7.1.1 Begründung des Standortes und des Bedarfs .....                                 | 8 - 9   |
| 7.2 Bebauung .....  | 9       |
| 7.2.1 Art der baulichen Nutzung und städtebaulichen Form .....                        | 9       |
| 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 9 - 10  |
| 7.2.3 Garagen und Nebenanlagen .....  | 10      |
| 7.3 Verkehrs- und Straßenbauplanung .....   | 10 - 11 |
| 7.4 Ver- und Entsorgung .....   | 11      |
| 7.5 Begrünung und landschaftspflegerische Maßnahmen .....                             | 11 - 12 |
| 7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....   | 12 - 13 |
| 8. Städtebauliche Daten .....   | 13      |
| 8.1 Flächenverteilung .....   | 13      |
| 8.2 Bau- und Bevölkerungsdichte .....   | 13      |
| 9. Zeitliche Durchführung der Erschließung .....                                      | 13      |
| 10. Auswirkungen .....  | 14 - 16 |
| 11. Umweltbericht .....   | 16      |
| 11.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts .....                                    | 16      |
| 11.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....  | 17      |
| 11.3 Szenarienaufstellung .....   | 17      |
| 11.3.1 Szenario I – Nullvariante .....  | 17      |
| 11.3.2 Szenario II - Planumsetzung der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung     | 17      |
| 11.3.3 Szenario III - Planaufstellung als Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung | 18      |
| 11.4 Derzeitiger Umweltzustand .....  | 18      |
| 11.4.1 Schutzgut Boden .....  | 18      |

|        |   |         |
|--------|---|---------|
| 11.4.2 | Schutzgut Wasser .....  | 18      |
| 11.4.3 | Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume .....   | 19      |
| 11.4.4 | Schutzgut Klima / Luft .....  | 19      |
| 11.4.5 | Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft .....  | 20      |
| 11.4.6 | Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG) .....   | 20      |
| 11.5   | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes .....  | 20      |
| 11.6   | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....  | 20 - 21 |
| 11.7   | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....   | 21      |
| 11.8   | Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....   | 21      |
| 11.9   | Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere .....  | 22      |
| 11.10  | Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft .....                                   | 22      |
| 11.11  | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG) .....  | 22      |
| 11.12  | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....  | 23      |
| 11.13  | Alternative Planungsmöglichkeiten .....   | 23      |
| 11.14  | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 23 - 24 |
| 12.    | Anlagen .....   | 25      |
|        | - Bilanzierung Eingriff und Kompensation gemäß Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt |         |

## 1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet ehemaliger Hundeplatz“ sind:

- das Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, (BGBl. I. S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Neufassung vom 23.Juli.2004 durch Bekanntmachung vom 29.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004)
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauLSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I /02 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

## 2. Anmerkungen

Die Änderungen gegenüber der Begründung zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen. Ergänzungen sind kursiv geschrieben. Die Begründung wird neu gegliedert, immer mit dem Hinweis auf den alten Gliederungspunkt des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 3. Veranlassung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlass der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Änderung folgender Punkte:

#### 3.1. Änderung der GRZ / GFZ – Flurstücke 634 + 635:

- rechtskräftiger V + E-Plan → GRZ 0,2 / GFZ 0,4
- 2. Änderung → GRZ 0,4 / GFZ 0,8

#### 3.2. Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flurstück 640:

- rechtskräftiger V + E-Plan → Aufforstung von 1.345 m<sup>2</sup> mit Traubeneichen und Hainbuchen
- 2. Änderung → Aufforstung von 1.852 m<sup>2</sup> mit Traubeneichen und Hainbuchen

### 4. Ziele und Zwecke der Änderung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgt das Ziel auf den beiden kleinsten Grundstücken des Plangebietes eine Bebaubarkeit auch mit eingeschossigen Bungalowbauten mit einer größeren Grundfläche zu ermöglichen.

Aufgrund der GRZ von 0,2 auf den Flurstücken 634 und 635 war eine Bebauung mit einem Bungalow mit einer „normalen Grundfläche“ nicht möglich.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfüllt den Zweck durch eine Veränderung der GRZ auf den kleinsten Grundstücken auch hier eine Vermarktungsfähigkeit zu gewährleisten und somit die Attraktivität des Wohngebietes zu steigern.

### 5. Anmerkung zum Verfahren der 2. Änderung

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die geplanten Änderungen nicht berührt, da der Geltungsbereich, die festgesetzten Baufelder und die Anliegerstraße nicht verändert werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der Geschossigkeit und der Bauweise bleibt unverändert.

Die geplanten Änderungen beziehen sich lediglich auf die Änderung der GRZ/GFZ für 2 Grundstücke. Die Gesamtversiegelung des Wohngebietes wird leicht erhöht. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird angepasst. Die Veränderung der GRZ/GFZ auf den beiden Grundstücken ist dem Orts- und Landschaftsbild nicht abträglich.

Die geplanten Änderungen sind in der Gesamtbetrachtung des vorhandenen Verfahrens prozentuell gering.

Die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vertragen sich mit den Zielen aus dem Flächennutzungsplan.

## **6. Ausgangssituation und Planungsentwurf**

Der Vorhabensträger beabsichtigt auf den *Flurstücken 623 bis 637 und 512/14* des Flur 3 ein Wohngebiet zu errichten.

Oranienbaum liegt im Landkreis Wittenberg und ist ca. 10 km von Dessau entfernt. Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle (BAB 9) beträgt 6 km.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist die Stadt Oranienbaum als Grundzentrum eingestuft. Innerhalb der Gemarkung soll der Entwicklung der Forstwirtschaft, des Tourismus und der Entwicklung von Natur und Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt werden, was aber einer Entwicklung Oranienbaums als Industrie- und Gewerbestandort sowie als Ort des Wohnungsbaus nicht entgegensteht.

Das geplante V + E-Gebiet ist im Flächenutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt am Stadtrand von Oranienbaum in Richtung Dessau und ist deshalb als Wohngebiet besonders geeignet.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.1996 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines V + E-Planes gefasst. Am 26.03.1996 wurde der V + E-Plan als Entwurf und die Auslegung desselben vom Stadtrat beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde vom 13.05.1996 bis 14.06.1996 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass eine Bebauung in der geplanten Größenordnung nicht möglich ist. In der Stadtverordnetenversammlung wurde der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des V + E-Planes gefasst. Das Plangebiet wurde auf 1 ha verkleinert. Der geänderte Entwurf des V + E-Planes wurde am 27.01.1998 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Auslegung beschlossen, die vom 16.03.1998 bis 17.04.1998 durchgeführt wurde. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen (Beschluss Nr. 25/2007). *Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 27.11.2007 die 1. Änderung als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 11.12.2007 wird die 1. Änderung rechtskräftig.*

*Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum hat in seiner Sitzung am 01.12.2009 die 2. Änderung der Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen (Beschluss Nr. 101-2009).*

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (Zone III). Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Biosphärenreservatverordnung zu ändern und das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herauszulösen. Der Beschluss dazu wurde am 28.05.1998 vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum gefasst. Das Plangebiet wurde 1999 aus dem LSG herausgelöst.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger schließt zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Oranienbaum ab.

Die Entwurfs- und Verfahrensbetreuung erfolgt durch das Ingenieur- und Planungsbüro Hirt in Rathenow.

### **6.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Oranienbaum in Richtung Dessau. Der V + E-Plan umfasst das Flurstück 512/14 und *die Flurstücke 623 – 637* des Flur 3 der Gemarkung Oranienbaum mit einer Größe von ca. 1,00 ha. *Ein Grundstück ist bereits bebaut.*

### **6.2 Topographie und natürliche Verhältnisse**

Das Baugebiet liegt ca. 65,00 m über HN. Das Relief der Oberfläche ist eben. Der größte Teil des Plangebietes ist eine extensiv genutzte Wiese.

Im Norden befindet sich ein Mischwald und ein Garten, der größtenteils als Lagerfläche genutzt wird. Im Plangebiet befinden sich einige Bäume und Baumgruppen, die erhalten werden oder durch Neuanpflanzung ersetzt werden.

Der Boden des Plangebietes ist sandig. Mit Grundwasser ist ca. 1,50 m unter Flur zu rechnen.

### **6.3 Umfeld**

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung an. Die Erschließung und Verkehrsanbindung erfolgt über die Heidestraße. Im Süden und Westen ist das Gebiet von Wald und Wiese umgeben.

### **6.4 Eigentumsverhältnisse**

Die unter 6.1 aufgeführten Grundstücke sind ~~privates~~ Eigentum des Vorhabenträgers, *ausgenommen die Flurstücke 633, 637, die in das Eigentum der Stadt Oranienbaum bereits übergegangen sind.* ~~Vor Baubeginn werden die entsprechenden Teilstücke der Flurstücke 521/27, 521/12 und 512/10 vom Investor erworben.~~ *Die Flurstücke 626/627 wurden bereits verkauft und bebaut.*

Das Flurstück 512/14 ist Eigentum der Stadt Oranienbaum. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dieses Grundstück in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und den entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festlegungen unterworfen.

## **7. Ziel und Zweck des V + E-Planes**

### **7.1. Grundsätzliche Planungsziele**

Der Vorhabensträger will das Gebiet zu Wohngebiet entwickeln. Entsprechend der Nachfrage sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Mit der Erarbeitung des V + E-Planes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen.

#### **7.1.1 Begründung des Standortes und des Bedarfs**

Seit 1993 besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Flächennutzungsplan wurde ein Minimalbedarf von 317 WE und ein Maximalbedarf von 351 WE errechnet. Der Bedarf an Wohnbauflächen wird sowohl von der Stadt als auch von Immobilienfirmen bestätigt. Durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen wird der Minimalbedarf zu 50 % gedeckt. Eine besondere Nachfrage besteht nach individuellen, bezahlbarem sowie familiengerechten Wohnraum.

Die Stadt Oranienbaum hat einen historischen Ortskern. Der größte Teil des Stadtgebietes (ca. 51 ha) unterliegen der Erhaltungssatzung. Dadurch bestehen keine Möglichkeiten der Vorhaltung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Potentielle Bauplätze sind nur vereinzelt vorhanden.

Zur Deckung des beschriebenen Bedarfs ist ein Ausweichen auf Gebiete am Stadtrand, die sich durch die vorhandene Siedlungs- und Infrastruktur für die Bebauung anbieten, unumgänglich.

Oranienbaum liegt sowohl in der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft als auch im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“. Auf Grund dessen wurden die vorgehaltenen Wohnbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes drastisch reduziert. Das Plangebiet gehört zu den wenigen Flächen, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind. Zusammen mit zwei weiteren Wohnbauflächen bildet es in Oranienbaum den Siedlungsschwerpunkt Wohnen.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand in Richtung Dessau. Der DESSORA-HGI Park, der sich zwischen Oranienbaum und Dessau befindet, bietet durch seine kontinuierliche Weiterentwicklung die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Betriebe und der Schaffung neuer Arbeitsplätze, was neuen Bedarf an Wohnraum nach sich zieht. Hier liegt das Plangebiet besonders verkehrsgünstig.

Das Gebiet bietet sich auf Grund der Siedlungs- und Infrastruktur für die Wohnbebauung an. Es grenzt direkt an die Bebauung der Heidestraße und der Weststraße und stellt somit eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Der städtebauliche Charakter wird durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (z. B. Traufhöhe, Dachform) der vorhandenen Siedlung angepasst.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben im Plangebiet gering. Vorhandene Bäume werden so weit wie möglich erhalten und erhöhen so die Attraktivität des Wohnstandortes.

Oranienbaum will sich als Ort des Wohnungsbaus profilieren. Die Stadt bietet gute soziale Voraussetzungen durch das Vorhandensein von Kindertagesstätte, Schule, Sportvereinen usw.. Kulturell tritt Oranienbaum vor allem durch das Schloss mit Lustgarten und die Nähe zum Wörlitzer Park hervor.

Das Plangebiet eignet sich in besonderem Maße für die Deckung des Bedarfs an individuellem und bezahlbarem sowie familiengerechtem Wohnraum. Es zeichnet sich durch seine attraktive Lage sowie gute und günstige Erschließungsmöglichkeiten aus.

## **7.2 Bebauung**

### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung und städtebaulichen Form**

Das geplante Wohngebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, weil hier künftig dem allgemeinen Wohnen der Vorrang eingeräumt wurde. Um den Charakter eines Wohngebietes zu betonen und Konflikte zu vermeiden, sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt.

Da zur Zeit eine hohe Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern besteht, wurden im V + E-Plan nur diese Haustypen festgesetzt.

Es entstehen 11 neue Wohngrundstücke, wobei der Hausstandort auf der überbaubaren Grundstücksfläche variabel gewählt werden kann.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt, da hier eine lockere Wohnbebauung mit hohem Freiflächenanteil entstehen soll. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl können die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes verringert werden.

*Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die Flurstücke 634 und 635 mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 weitestgehend angepasst.*

*Durch die Änderung für die beiden kleinsten Grundstücke des Baugebietes soll eine Bebaubarkeit mit einem Bungalowhaus auch für diese Grundstücke ermöglicht werden. Die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind vertretbar.*

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal II festgesetzt. Dabei ist das zweite Vollgeschoss aber nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Um diese Aussage zu präzisieren, wurde die Traufhöhe mit maximal 4,00 m, gemessen ab OK Anliegerstraße höchster Punkt HS160 = 65,77, festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine optimale Ausnutzung der Hausgrundflächen. Die Gebäude fügen sich gut in die Umgebung ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen so festgelegt, dass die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück optimale Besonnung und genügend Gestaltungsfreiheit ermöglichen, wobei auch darauf geachtet wurde, dass hierbei die gleichen Ansprüche der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Um die Gestaltungsfreiheit zu erhöhen, ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile möglich. Dies gilt nicht für in den Dachraum ragende Bauteile, da dadurch die Besonnung der Nachbarhäuser eingeschränkt werden könnte.

### **7.2.3 Garagen und Nebenanlagen**

Die geforderten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie mindestens 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Offene Stellplätze sind zusätzlich im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erlaubt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern für diese Flächen keine anderen Festsetzungen getroffen wurden (z. B. Anpflanzen oder Erhalten von Sträuchern).

### **7.3 Verkehrs- und Straßenbauplanung**

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die Heidestraße durch eine öffentliche Straße. Grundlage für die Planung bildet die „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)“.

Danach besteht für das Befahren des Wohngebietes reiner Anliegerverkehr mit herabgesetzter Geschwindigkeit bis 40 km/h.

Die Ausbaubreite der Anliegerstraße beträgt 5,50 m. Die Straße ist für den Begegnungsfall LKW / PKW großzügig bemessen. Bei Schrittgeschwindigkeit ist auch die Begegnung LKW / LKW möglich. Dieser Begegnungsfall ist bei der Größe des Baugebietes kaum zu erwarten.

Flächen für den ruhenden Verkehr wurden auf den Grundstücken ausgewiesen.

Die Anliegerstraße wurde von einem Fachplaner Tiefbau geplant, ausgeschrieben und von einer Fachfirma gebaut. Die Überprüfung durch den Fachplaner ergab, dass die Anliegerstraße unter Berücksichtigung des folgenden Punktes ausreichend bemessen ist:

Die Einfriedungen im Bereich der Wendehammer Anliegerstraße sind erst 1,00 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig.

Die festgesetzten 5,50 m Anliegerstraße sind als Straße ausreichend bemessen. Beim Wendehammer muss allerdings eine 1,00 m Freihaltezone zu allen Seiten berücksichtigt werden. Dies kann mit der Festsetzung zur Einfriedung gewährleistet werden.

Die Anliegerstraße im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet auf dem Flurstück 512/14 wird geringfügig verschoben, um den Kurvenradius von 6,00 m zu gewährleisten. Die öffentlichen Grünfläche wird auf die andere Seite gelegt.

*Die Anliegerstraße wurde bereits von der Stadt Oranienbaum abgenommen und der öffentlichen Hand übergeben.*

#### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Stadt Oranienbaum ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, wodurch die Versorgung des Baugebietes mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt ist. Die Versorgung erfolgt durch die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH.

Das Oberflächenwasser der Straße und das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird versickert.

Es wird eine Schmutzwasserleitung verlegt. Das Schmutzwasser wird im Klärwerk gereinigt. Die Schmutzwasserentsorgung übernimmt der Wasserzweckverband Oranienbaum – Wörlitz - Vockerode.

Das Baugebiet wird in Absprache mit den Versorgungsträgern an das öffentliche Strom- und Gasnetz angeschlossen.

Die Erschließungsstraße ist für die Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Wendemöglichkeiten bestehen. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

#### **7.5 Begrünung und landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Baumgruppen. Sie sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Die zu erhaltenen Bäume werden im Plan festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Baugebiet ein Gebüsch aus Ziersträuchern und eine junge Kiefernreihe. Zur Erhaltung der Ziersträucher wurden an der Westgrenze Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

~~Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, hier die Kiefernreihe an der Westseite des Grundstückes entfällt. Die Vermessung ergab, dass die Kiefernreihe nicht am Rande des Plangebietes liegt, sondern 5,00 m eingerückt. Eine optimale Ausnutzung des Grundstückes wäre nicht mehr gegeben. Die geplante Strauchbepflanzung wurde auf diesem Bereich ausgedehnt und verlängert sich damit um 35,0 m. Die Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 640 521/12 mit Traubeneichen und Hainbuchen wird um 507 m<sup>2</sup> erhöht.~~

Die privaten Freiflächen sind großzügig bemessen. Sie bieten Platz für Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Ein Spielplatz ist in der Nähe vorhanden.

Auf die Einrichtung eines weiteren Spielplatzes wird auf Grund der geringen Größe des Baugebietes verzichtet.

Die Hausgärten sind strukturreich zu gestalten. Es sollen bevorzugt einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Weiterhin wird empfohlen Fassaden zu begrünen.

Um den Wasserhaushalt zu schonen sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit Ökopflaster zu befestigen. Das Niederschlagswasser der Dächer ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Durch die Verwendung von Ökopflaster wird das Regenwasser der Straße direkt in den Boden versickert.

Die Verwendung von Ökopflaster bewirkt den gleichen Effekt des Abflusses von Niederschlagswasser wie bei Rasengittersteinen. Im Gegensatz zu Rasengittersteinen entspricht es aber dem heutigen Standard und wird den Wünschen des Bauherrn besser gerecht.

Der Vorhabensträger ist für die Umsetzung der Begrünung und landschaftspflegerischen Maßnahmen verantwortlich.

Als Ausgleich sollen 1.852 m<sup>2</sup> Traubeneichen-Hainbuchenwald im Anschluss an den vorhandenen Wald auf dem Flurstück 640 521/12 aufgeforstet werden. ~~Weiterhin werden die Gebäude auf dem ehemaligen Hundeplatz abgerissen. Die Gebäude auf dem Hundeplatz sind bereits abgerissen.~~

~~Diese Flächen sind werden entsiegelt und wurden zu extensiven Rasenflächen entwickelt (siehe Planzeichnung und GOP).~~

## **7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Wunsch der Gemeinde bleiben die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

Um den Häusern im Plangebiet ein ortstypisches Aussehen zu geben, können durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen Einschränkungen im V + E-Plan festgelegt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass dem Bauherrn trotzdem genügend Gestaltungsfreiheit bleibt.

Das Plangebiet liegt nicht im Denkmalsbereich „Dessau-Wörlitzer-Gartenreich“. Aus diesem Grund sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Dacheindeckung sind die Farben Rot RAL 2002 u. 3000 – 3004, Braun RAL 8002 - 8016 und Anthrazit RAL 7010 – 7015 zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Eindeckungen aus Bitumen- und Kunststoffbahnen zulässig.

Um ein einheitliches Bild des Wohngebietes zu erhalten, wurden Höhen und Arten der Einfriedungen festgesetzt. Spanndrähte wurden aus gestalterischen Gründen nur zwischen den Grundstücken zugelassen.

Das Wohngebiet soll sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen auszeichnen. Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Ausführung des Walmdaches ist für das Orts- und Landschaftsbild nicht abträglich und die nachbarschaftsrechtliche Wirkung wird auch nicht beeinträchtigt.

## **8. Städtebauliche Daten**

### **8.1 Flächenverteilung**

- a) Gesamtfläche des Plangebietes (Bruttobauland): ca. 1,00 ha
- b) Bebaubare Fläche (Nettobauland): ca. 0,7906 ha

### **8.2. Bau- und Bevölkerungsdichte**

- a) Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser: 11 WE
- b) Geschätzte Einwohnerzahl

Ausgehend von Erfahrungswerten und der derzeitigen erkennbaren Bevölkerungsentwicklung wird ein Wert von 3,0 Personen je Wohneinheit zugrundegelegt:

$$11 \text{ WE} \times 3,0 = 33 \text{ Einwohner}$$

- c) Bruttowohndichte = Einwohner / Bruttobauland = 33 E/1 ha
- d) Nettowohndichte = Einwohner / Nettobauland = 33 E/0,7906 ha = 42 E/ha

## **9. Zeitliche Durchführung der Erschließung**

Der Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt, das Baugebiet innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen.

*Die Erschließungsstraße wurde bereits im Jahre 2009 fertiggestellt und der Stadt Oranienbaum übergeben.*

Im Durchführungsvertrag sind die zeitlichen Fristen mit der Stadt Oranienbaum geregelt.

## 10. Auswirkungen

Laut § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 ist zur Vorbereitung und Ergänzung von Bebauungsplänen ein Grünordnungsplan zu erstellen. Somit ist auch zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein solcher Plan zu erarbeiten.

Der aufgestellte Grünordnungsplan soll sowohl als Grundlage für das Verfahren zum Herauslösen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NatSchG LSA als auch zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Auf Grund des § 8 a BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild zu erhalten.

Dazu sind zuerst die Beeinträchtigungen zu beschreiben und hinsichtlich ihrer Wirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Ein Eingriff gemäß § 8 NatSchG LSA liegt vor, wenn Veränderungen der Nutzung oder Gestalt von Grundflächen die Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, nicht vermeidbare sind durch entsprechende Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Eingriffsort auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ist ein Ausgleich nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind die zerstörten Werte und Funktionen in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen. § 13 a NatSchG LSA ermöglicht auch eine Ersatzzahlung.

Die folgende Tabelle zeigt kurz die Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Beeinträchtigungen</b>  | <b>Vermeidungsmaßnahmen</b>   | <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>  |
|------------------|--|---|---|
| Boden            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung</li><li>- Einschränkung der Bodenfunktion auf Zufahrten und Stellplätze</li><li>- erhebliche Beeinträchtigung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Abschieben und Wiederverwenden des Oberbodens</li><li>- Versiegelung geringhalten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Entsiegelung von 176 m<sup>2</sup> Bodenfläche</li><li>- Beeinträchtigung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zu Biotopen und Vegetation ausgeglichen</li></ul> |
| Klima            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Schadstoffemissionen durch Heizungen</li><li>- durch Versiegelung Beeinträchtigung des Mikroklimas</li><li>- keine erhebliche Beeinträchtigung</li></ul>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verwendung von hellen Pflastersteinen</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li><li>- Bepflanzung der West-, Süd- und teilweise Ostseite als Windschutz</li></ul>                                    |

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Beeinträchtigungen</b>   | <b>Vermeidungsmaßnahmen</b>   | <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>   |
|------------------------|---|---|--|
| Wasser                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- erhöhter Oberflächenabfluss</li> <li>- negative Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes</li> <li>- Beeinträchtigung erheblich</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasser der teilversiegelten Flächen versickern</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, bzw. Sammeln in Zisternen</li> <li>- Niederschlagswasser der Straßen in Ökopflaster versickern</li> <li>- Beeinträchtigungen ausgeglichen</li> </ul>  |
| Biotope und Vegetation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von Vegetationsfläche und damit Verlust an Lebensräumen</li> <li>- erhebliche Beeinträchtigungen</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalten vorhandener Bäume und Sträucher</li> <li>- Schutz der Bäume während der Bauarbeiten nach DIN 18920</li> <li>- Versiegelung gering halten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bepflanzung der Erschließungsstraße mit Laubbäumen auf privatem Grund</li> <li>- Bepflanzung der Süd-, West- u. teilweise Ostseite mit Sträuchern</li> <li>- gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen</li> <li>- Aufforstung von 1.852 m<sup>2</sup> Laubmischwald</li> </ul> |
| Landschaft/ Erholung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> <li>- nicht erheblich</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldächer und Walmdächer zulässig, in Ausnahmesituationen auch andere Dachformen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bepflanzung der Erschließungsstraße mit Laubbäumen auf privatem Grund</li> <li>- Bepflanzung der Süd-, West- und teilweise Ostseite mit Sträuchern</li> </ul>   |

Die Bilanzierung nach den Regelungen des Rd Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zeigt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können. Laut § 20 Abs. 2 NatSchG LSA sind in diesem Fall Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen an anderer Stelle im vom Eingriff betroffenen Raum die Funktionen oder Werte von Natur und Landschaft in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

Mögliche Maßnahmen wären:

- die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- die Anlage von ökologisch bedeutsamen Saumstrukturen wie Hecken, Wald- und Wegrändern
- die Aufforstung von Flächen als Laubmischwald oder Mischwald
- die Neuanlage von Biotopen, wie Kleingewässer oder Streuobstwiesen

Die Stadt Oranienbaum stellt dazu geeignete Flächen zur Verfügung. Um die Durchführung der Ersatzmaßnahmen sicherzustellen, wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Wittenberg und der Stadt Oranienbaum geschlossen.

Mit dem V + E-Plan wird vorliegenden Baugesuchen entsprochen, da der Bedarf an Wohnraum sehr hoch ist. Oranienbaum will sich als Ort des Wohnungsbaus profilieren. Diesem Ziel entspricht der V + E-Plan.

## **11. Umweltbericht**

### **11.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts**

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden.

Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

## **11.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das am Stadtrand gelegene Areal aufgrund neuer städtebaulicher Zielstellungen geändert und angepasst werden. Die Brachfläche am Stadtrand soll für eine zukünftige Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Zuschnitt der Baufelder innerhalb des Gebietes orientiert sich an der Nachfrage zur Baugrundstücksgröße in Oranienbaum.

## **11.3 Szenarienaufstellung**

Für den Bauleitplan der wurden drei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. keine weiteren Beplanungen und Bauungen auf dem Gelände stattfinden. Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der rechtskräftigen Bauleitplanung. Ein weiteres Szenario behandelt die Änderung der Bauleitplanung als Vorbereitung der Objektplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

### **11.3.1 Szenario I - Nullvariante**

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für die vorliegende rechtswirksame Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet. Die Flächen bleiben dauerhaft brach und können sich zu einer städtischen Grünlandbrache entwickeln. Eine bauliche Gestaltung der Flächen findet nicht statt.

Das Verharren auf dem Status Quo führt dazu, dass bauliche Entwicklungen in dem Gebiet nicht möglich werden. Durch die Begrenzung einer baulichen Entwicklung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.

Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass langfristig andere Standorte im Stadtgebiet für die Verwirklichung von Wohnbebauung genutzt werden.

### **11.3.2 Szenario II**

#### **- Planumsetzung der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung**

Nach den vorliegenden Planungen kann das gesamte Gelände mit Wohnhäusern sowie einer neuen Erschließungsstraße bebaut werden. Durch die Neubebauung würden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Der Lebensraum wird überprägt und geht durch Überbauung und Flächenversiegelung vollständig verloren.

### **11.3.3 Szenario III**

#### **- Planaufstellung als Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung**

Im Szenario III wird von der Änderung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf den Flächen eine Wohnbebauung zu verwirklichen. Die Gebietskategorie trägt dem Standortcharakter Rechnung da sich in der Umgebung bereits Wohnhäuser befinden. Mit der Planänderung wird die Bebauungsdichte des Gebietes verringert. Durch die Reduzierung der Hausanzahl und der damit verbundenen größeren Baugrundstücksflächen führt zu einer lockereren Bebauung. Die Erschließungsanlagen bleiben unverändert. Die Wohnbebauung wird im Wesentlichen analog der rechtskräftigen Bauleitplanung beibehalten. Mit der Umsetzung der Bebauung werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt.

### **11.4 Derzeitiger Umweltzustand**

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Grünordnungsplan für den V + E-Plan "Wohngebiet ehemaliger Hundeplatz" entnommen.

#### **11.4.1 Schutzgut Boden**

Alle Flächen des Plangebietes sind durch sandige Standorte geprägt. Teilweise sind humose Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden. Durch die frühere Nutzung als Hundeplatz sind durch Bebauung vor allem die westlichen Bereiche angrenzend an den Geltungsbereich überprägt.

#### **11.4.2 Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser:

Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse relativ oberflächennah an. Der Grundwasserflurabstand wird mit 1,5 m angegeben. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

##### Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.

### **11.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

#### Potenziell natürliche Vegetation (PNV):

Die „potenziell natürliche Vegetation“ stellt das theoretische Artengefüge der Vegetation dar, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ohne anthropogene Einflüsse einstellen würde (vgl. Ellenberg 1986). Die Verbreitung der potenziell natürlichen Vegetation in der Region folgt im Wesentlichen den Feuchteverhältnissen der Böden.

Entsprechend den geologischen, edaphischen und klimatischen Bedingungen würde sich im Planungsgebiet ein Kiefern-Stieleichenwald einstellen.

#### Reale Vegetation und Flächennutzung:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemals als Hundepplatz genutzte Fläche. Durch langjährige Nutzung wurde die Fläche überprägt. Das halboffene Gelände ist geprägt von weisenartigen Strukturen mit randlich aufkommenden Kiefernbeständen und einzelnen Bäumen. Restflächen tragen ruderale Pioniervegetation. Biotopstrukturen die gemäß § 37 NatSchG LSA unter Schutz stehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Fauna:

Spezielle faunistische Untersuchungen fanden im Plangebiet nicht statt. Aufgrund der Biotopstruktur ist überwiegend mit Tierarten der Siedlungsränder und der überprägten Waldränder zu rechnen. Anspruchsvollere Tierarten finden im Bearbeitungsgebiet keine ausreichenden Habitate. Am Vorhabensstandort ist durch die langjährige Nutzung und Geländegestaltung mit den typischen anthropogenen Störungen zu rechnen, die nur angepassten Tierarten dauerhafte Habitate bietet.

### **11.4.4 Schutzgut Klima / Luft**

Für das Bearbeitungsgebiet sind durchschnittliche Jahresniederschlagsmengen von 540 mm typisch. Damit gehört dieser Bereich zu den niederschlagsärmsten Territorien Deutschlands.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° C, der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -0,5° C, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,9° C.

Die Hauptwindrichtung ist West bis Süd-West mit einem Jahresdurchschnitt von 4,3 m/s.

Die Vegetationsperiode umfasst im Mittel den Zeitraum vom 25. März bis zum 13. November (ca. 235 Tage). Die Hauptwachstumszeit liegt zwischen dem 30. April und dem 12. Oktober (ca. 165 Tage).

#### **11.4.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft**

Das Gebiet befindet sich am Rande des bebauten Stadtgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung. Die unbebauten Flächen sind durch wiesenartige Freiflächen mit Einzelbaumbestand und Strauchgruppen im Übergang zum Wald geprägt. Die Flächen haben nur im Zusammenhang mit der wohnungsnahen Feierabenderholung eine Bedeutung.

#### **11.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Denkmalpflegebereichs „Dessau- Wörlitzer – Gartenreich“. Das Siedlungsgebiet ist durch den Baustil des Klassizismus geprägt. Im Bearbeitungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine Baudenkmäler.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### **11.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Es müssen erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hervorgerufen werden.

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

#### **11.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe durch Flächenversiegelung

können durch Rückbaumaßnahmen (Abriss von befestigten Flächen in Benachbarung des Plangebietes) und Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert werden.

### **11.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Auswirkungen auf Grundwasser:

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Einfahrten) einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Eine Abführung der anfallenden Niederschläge in eine Kanalisation ist nicht beabsichtigt. Die Dachflächenentwässerung ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versickerung auf den Flächen nicht gemindert. Verdunstungsverluste auf befestigten Flächen sind zu vernachlässigen. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in eine neu zu errichtenden geschlossene Kanalisation eingeleitet.

#### Auswirkungen auf die Oberflächengewässer:

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

### **11.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Bäumen und die Zunahme von Flächenversiegelungen und Überbauungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht.

Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im besiedelten und bebauten Gebiet liegen alle Beeinträchtigungen durch das Vorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Vegetationsverlust im Bereich des Plangebietes erfolgt nur punktuell und in verhältnismäßig kleinen Umfängen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist daraus nicht abzuleiten.

### **11.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere**

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Der Lebensraum im Bereich der Bebauung steht nur noch eingeschränkt zur Verfügung. So ist davon auszugehen, dass die Flächen als Habitat für viele Tierarten nur wenig genutzt werden können. Durch die Überprägung mit größeren baulichen Anlagen, die für viele Tierarten störend wirkt, werden die Flächen zukünftig nicht angenommen werden. Für manche Tiere wird die Bebauung aber auch zukünftig kein Hindernis darstellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits siedlungstypisch überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Mit der Gestaltung von Freiflächen inklusive einer Baum- und Strauchpflanzung können für die Fauna des Siedlungsraumes und des Siedlungsrandes nutzbare Habitate geschaffen werden.

### **11.10 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft**

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Die zukünftige erweiterte Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zur der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Bebauung des Gebietes zu einer Überprägung und Veränderung des Gebietes. Unter Berücksichtigung der geplanten Art der Bebauung und der Strukturierung des Geländes sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Bebauung und beabsichtigte Nutzung wird die Erholungseignung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

### **11.11 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)**

Durch die geplanten Bauungen können Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen hervorgerufen werden.

### **11.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Überprägung der Flächen durch die baulichen Anlagen bestehen und einen Teilverlust des Lebensraumes darstellen. Versiegelungen können zum Teil am Vorhabensstandort selbst ausgeglichen werden. Durch Rückbau werden überprägte Flächen renaturiert. Mit der Neuanlage von gestalteten Grünflächen inklusive der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können neue Strukturen geschaffen werden.

### **11.13 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Die Nutzung eines bereits vorgeprägten Standortes zur Neubebauung ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenschutz. Die Verwirklichung ähnlicher Planungsabsichten an einem anderen Standort würde in der Regel zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und zur weiteren Zersiedlung der Landschaft beitragen.

### **11.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Gemeinde ist es, auf den am Rand der Stadt gelegenen und in weiten Teilen brach liegenden Flächen eine neue Wohnbebauung zu etablieren. Die Flächen sollen zur Erweiterung des Gebäudebestandes mit neuer Wohnbebauung ergänzt werden. Eine neue Straße wird zur Erschließung des Gebietes errichtet. Die Erschließung mit Medien erfolgt ebenfalls. Weite Teile der Planungen sind bereits aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan entwicklungsfähig, durch die veränderten Rahmenbedingungen insbesondere dem Wunsch nach größer zugeschnittenen Baugrundstücken muss die Planung angepasst werden. Dafür ist die Änderung des V+E-Planes zwingend erforderlich.

Durch die Änderung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet. Die Bebauung bleibt ausschließlich auf die Errichtung von Wohnbebauung und den Bau von Erschließungsanlagen beschränkt. Gleichzeitig werden auch nicht bebaubare Flächen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Bebauung und Erschließung der Flächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Erschließung verursacht werden.

Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen finden in größerem Umfang statt, können aber durch Rückbaumaßnahmen und Begrünungen vollständig kompensiert werden. Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor.

Die Planungen führen zu einer Neugestaltung der Flächen am Siedlungsrand. Mit der Neubebauung im Zusammenhang mit den Begrünungsmaßnahmen findet eine Veränderung des Lebensraumes statt.

Zur Planung bestehen im Gemeindegebiet keine Alternativlösungen oder Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Mit der Umsetzung der Planungen wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen geleistet, da auf die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und vorgeprägter Flächen verzichtet werden kann. Die dargestellte Nullvariante ist für die Gemeinde kein ernsthafter Lösungsansatz.

## **12. Anlagen**

Bilanzierung Eingriff und Kompensation gemäß Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

## 2. Änderung des VE-Planes Nr. 2 "Wohngebiet ehemaliger Hundeplatz" Oranienbaum

Bilanzierung Eingriff und Kompensation gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2)

Mit der 2. Änderung des V+E-Planes wird auch die naturschutzfachliche Bilanzierung der Eingriffe und der erforderlichen Kompensation an die aktuelle Rechtslage angepasst. In einem ersten Arbeitsschritt, wird das gesamte Plangebiet entsprechend der Biotopausstattung untersucht und nach dem Schema gem. o.g. Runderlasses bewertet. Im Folgenden wird die geplante Bebauung und Erschließung gem. Entwurf des V+E-Planes auf die Flächen projiziert und die Veränderung / Verschlechterung des Gebietes nach dem selben Punkteschema analysiert. Aufgrund der abstrakten Eingriffe durch die vorbereitende Bauleitplanung werden die Festsetzungen des V+E-Planes zur Ermittlung der Eingriffe herangezogen. Hier wird insbesondere die Grundflächenzahl und die Anordnung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Baufelder berücksichtigt. Gemäß der Rechtslage wird die maximal mögliche Bebauung des Gebietes in die Bilanz eingestellt, obwohl diese maximale Überbauung nicht auf allen Baugrundstücken erreicht wird. Die geplante Durchgrünung des Gebietes wird ebenfalls berücksichtigt, hier wird für die jeweiligen Flächenanteile der entsprechende Planwert aufgeführt.

| <b>Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich<br/>Gesamtfläche 9.583 m<sup>2</sup></b>   |   |                          |                      |                     |
|---|---|--------------------------|----------------------|---------------------|
| Code <sup>1</sup>   | Biototyp  | Biotopwert               | Flächenanteil        | Gesamtpunkt<br>wert |
| GSB   | Extensivrasen   | 7                        | 7.350 m <sup>2</sup> | 51.450              |
| XGX   | Kiefern-Stieleichen Mischwald   | 12 (14-2)                | 630 m <sup>2</sup>   | 7.560               |
| HEY   | Einzelbäume   | 12                       | 43 Stk               | 516                 |
| VWA   | Unbefestigter Feldwege  | 6                        | 532                  | 3.192               |
| AKC   | Ziergarten<br>Strukturarmer Hausgarten  | 6                        | 647                  | 3.882               |
| XY  | Kiefernreihe  | 8 (10-2)                 | 108                  | 864                 |
| HHD   | Gebüsch aus Ziergehölzen  | 7                        | 140                  | 980                 |
| BW  | Überbaute Fläche, Dachfläche<br>nicht begrünt, Terrasse                         | 0                        | 176                  | 0                   |
| Gesamtpunktbewertung des Plangebietes vor Durchführung der Eingriffe:   |   |                          |                      | <b>68.444</b>       |
| <b>Biotopwert nach den voraussichtlichen Eingriffen durch die Bebauung und<br/>Bepflanzung im Geltungsbereich, Gesamtfläche 9.583 m<sup>2</sup></b> |   |                          |                      |                     |
| Code  | Biototyp  | Biotopwert /<br>Planwert | Flächenanteil        | Gesamtpun<br>ktwert |
| XGX   | Kiefern-Stieleichen Mischwald   | 12 (14-2)                | 630 m <sup>2</sup>   | 7.560               |
| AKC   | Ziergarten / Hausgarten   | 6                        | 4.557 m <sup>2</sup> | 27.342              |
| HHD   | Gebüsch aus Ziergehölzen  | 7                        | 140 m <sup>2</sup>   | 980                 |
| VS  | Straßen vollversiegelt  | 0                        | 1.188 m <sup>2</sup> | 0                   |
| BW  | Überbaute Fläche,<br>Dachfläche nicht begrünt,<br>(vollversiegelt) <sup>2</sup> | 0                        | 1.699 m <sup>2</sup> | 0                   |
| VWB   | Terrassen, Wege und<br>Nebenanlagen (teilversiegelt) <sup>3</sup>               | 3                        | 761 m <sup>2</sup>   | 2.283               |
| HGA   | Feldgehölzhecke mit<br>heimischen Arten   | 15                       | 380 m <sup>2</sup>   | 5.700               |

<sup>1</sup> Gemäß SCHUBOTH, J. (2004) Kartiereinheiten zur Kartierung nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope und sonstigen Biotope

<sup>2</sup> Bei Festsetzung einer Grundflächenzahl 0,2, können 20 % der 7.608 m<sup>2</sup> großen, überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuden überdeckt werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 auf ca. 890 m<sup>2</sup> des gesamten Baufeldes können weitere 178 m<sup>2</sup> versiegelt oder überbaut werden. Die maximal mögliche vollversiegelte Fläche beträgt demnach 1.699 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Durch die 50% Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 BauNVO können noch einmal weitere 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen überbaut werden. Diese werden als teilversiegelte Flächen in die Bilanz eingestellt.

|   |                      |    |                    |               |
|---|----------------------|----|--------------------|---------------|
| VWB   | Wassergebundene Wege | 3  | 228 m <sup>2</sup> | 684           |
| HEY   | Einzelbäume          | 12 | 12 Stk             | 144           |
| HEY   | Einzelbäume          | 5  | 22 Stk             | 110           |
| Gesamtpunktbewertung des Plangebietes <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe: |                      |    |                    | <b>44.803</b> |
| Gesamtverschlechterung des Plangebietes nach Wertpunkten:                     |                      |    |                    | <b>23.641</b> |

Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. In Benachbarung des Plangebietes soll eine bisher gehölzfreie Fläche mit standortgerechten Laubmischbeständen aufgeforstet werden.

Weiterhin ist geplant, die Seitenbereiche der Dessauer Straße flächig zu begrünen. Dafür ist eine Landschaftsrassenansaat geplant und die Flächen werden mit standortgerechten Alleebäumen in der Pflanzqualität Hochstamm bepflanzt. Der Ausgangszustand der Flächen wird jeweils betrachtet sowie die Inwertsetzung gem. dem Punkteschema wird dokumentiert.

| <b>Naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</b> |   |            |                            |                 |
|---|---|------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Ausgangszustand der Flächen</b>  |   |            |                            |                 |
| Code  | Biotoptyp   | Biotopwert | Flächenanteil              | Gesamtpunktwert |
| GSB   | Extensivrasen   | 7          | 1.800 m <sup>2</sup>       | 12.600          |
| VPX   | Unbefestigte Flächen, Schotter, Sand etc.                   | 2          | 1.300 m <sup>2</sup>       | 2.600           |
| Gesamtpunktbewertung der Kompensationsflächen <u>vor</u> Durchführung der Maßnahmen:                      |   |            |                            | <b>15.200</b>   |
| <b>Inwertsetzung der Flächen nach Kompensationsmaßnahme</b>   |   |            |                            |                 |
| Code  | Biotoptyp   | Planwert   | Flächenanteil              | Gesamtpunktwert |
| XQV   | Mischbestand Laubholz Traubeneichen / Hainbuchenaufforstung | 16         | <b>1.852 m<sup>2</sup></b> | <b>29.632</b>   |
| HEY   | Einzelbäume   | 5          | 24 Stk                     | 120             |
| GSB   | Scherrasen  | 7          | 1.300 m <sup>2</sup>       | 9.100           |
| Gesamtpunktbewertung der Kompensationsflächen <u>nach</u> Durchführung der Maßnahmen:                     |   |            |                            | <b>38.852</b>   |
| Gesamtverbesserung der Kompensationsflächen nach Wertpunkten:   |   |            |                            | <b>23.652</b>   |

Nach der Durchführung der Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes gehen im Gebiet ca. **23.641** Wertpunkte verloren. Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen kann eine Wertsteigerung der ausgewählten Flächen um **23.652** Punkte erreicht werden.

**Bei qualitätsgerechter und vollständiger Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und der Umsetzung der Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereichs können die zu erwartenden Eingriffe vollständig kompensiert werden!**