

Bebauungsplan BP Vo 6/99 „Gartenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Auftraggeber: KEV GmbH
Dessauer Straße 29
06786 Vockerode

Landkreis: Anhalt – Zerbst

Plangebiet: Das Plangebiet wird umgrenzt:

Norden: Gartenstraße (Flurstück 107/55)
Süden: Wall (Flurstück 107/57)
Wohngrundstück (Flurstück 107/50)
Wohngrundstück (Flurstück 107/25)
Westen: Wohngrundstück (Flurstück 107/29)
Osten: Kapenweg (Flurstück 82/3)

Gemarkung: Vockerode

Flur: 2

Entwurfsverfasser: UTV – Ingenieurgesellschaft mbH
Markt 89
06786 Wörlitz

HORTEC GbR
Förstergasse 55
06786 Wörlitz

Wörlitz, August 2002

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Geltungsbereich	3
3	Anlaß	3
4	Vorgaben	4
4.1	Planerische Situation	4
4.2	Ökologische, klimatische und landschaftliche Bedingungen	5
4.3	Historische Bedingungen	5
4.4	Städtebauliche Bedingungen	6
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
6	Gesamtplanung	7
6.1	Städtebau	6
7	Flächenverteilung	9
8	Erschließung der Planfläche	9
8.1	Verkehrerschließung	9
8.2	Erschließung durch Versorgungsträger	9
8.3	Wasser und Abwasser	10
8.3.1	Wasser	10
8.3.2	Abwasser	10
8.4	Elektroenergie	10
8.5	Fernmeldetechnik	10
8.6	Abfallentsorgung	11
8.7	Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz	11
8.8	Ruhender Verkehr	11
9	Grünordnungsplanung	12
9.1	Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen	12
9.2	Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen	13
9.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	15
9.4	Lage im Biosphärenreservat	16
9.5	Pflanzenlisten	17
9.6	UVP-Pflicht	18
10	Kostenschätzung	19

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Vockerode liegt mit ca. 2000 Einwohnern im Bundesland Sachsen-Anhalt. Verwaltungstechnisch gehört Vockerode zum Landkreis Anhalt-Zerbst und wird von der Verwaltungsgemeinschaft „Wörlitzer Winkel“ vertreten. Vockerode liegt in der Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches und dem Landschaftsschutzgebiet des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“.

Vockerode hatte aufgrund seines ehemals großen Arbeitsplatzangebotes mehrere Kinderbetreuungsstätten. Durch den Wegfall vieler Arbeitsplätze nach der politischen Wende sowie die Auswirkungen der geburtenschwachen Jahrgänge zeigte sich der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen rückläufig; verschiedene Kinderbetreuungsstätten wurden stillgelegt.

Vockerode unterhält gegenwärtig eine Kindertagesstätte, die die komplette Betreuung aller Altersgruppen gewährleistet. Unter diesen Umständen musste über eine weitere Nutzung des brachliegenden Grundstückes des ehemaligen Kindergartens befunden werden. Da mehrere Anfragen zu Baugesuchen auf diesem Gelände vorlagen, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Baurecht für Wohnen auf der gesamten Fläche geschaffen werden.

Vockerode plant westlich des Kapenweges und südlich der Gartenstraße auf einer Fläche von ca. 1,3699 ha ein allgemeines Wohngebiet.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Vo 6/99 „Gartenstraße“ wurde von der Gemeinde Vockerode am 14.09.1999 gefaßt.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der Gemeinde Vockerode. Es grenzt im Norden an die Gartenstraße und im Osten an den Kapenweg. Im Süden wird das Plangebiet durch einen ehemaligen Hochwasserwall abgegrenzt. Im Westen, Norden und Süden schließt vorhandene Wohnbebauung an; im Norden und Westen von Einfamiliengrundstücken, im Osten von Wohnblöcken.

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung BP Vo 6/99 „Gartenstraße“ mit einer Fläche von 1,3699 ha. Der Geltungsbereich umfasst die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke der Flur 2.

3 Anlaß

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die komplette Nutzung des brachliegenden Grundstückes des ehemaligen Kindergartens der Gemeinde Vockerode.

Die im unmittelbaren Anschlussbereich der angrenzenden Gartenstraße und des Kapenweges liegenden Grundstücke sind baurechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Da jedoch die dahinter liegenden Grundstücke ebenfalls für Wohnbebauung genutzt werden sollen und dafür eine neue Straße gebaut werden muß, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 Vorgaben

4.1 Planerische Situation

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Nach § 2 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 2 BauGB werden 2 Arten von Bauleitplänen unterschieden:

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.
Der Flächennutzungsplan bildet in der Regel die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 2, 3 und 4 BauGB).
Der Flächennutzungsplan ist behördenintern verbindlich, aus ihm können keine unmittelbaren Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er ermöglicht jedoch Schlußfolgerungen zu möglichen Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)
Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die rechtliche Grundlage für den Vollzug von städtebaulichen Planungen.
Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und ist dadurch für jedermann verbindlich. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Vockerode wird in ihren Grundzügen im derzeit rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde mit Stand vom Juli 1992 dargestellt.

Im September 1999 wurde der Beschluß zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode gefaßt. Die Ursachen hierzu basierten sowohl in der Anpassung der Zielstellungen der bisherigen Inhalte des Teilflächennutzungsplanes als auch in den veränderten rechtlichen Grundlagen sowie den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Gebiet der Gemeinde Vockerode.

Das Verfahren des Bebauungsplanes BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ der Gemeinde Vockerode wurde ebenfalls im September 1999 begonnen.

Terminierung	Flächennutzungsplanung der Gemeinde Vockerode	Bebauungsplan BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“
27.07.1992	genehmigter Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode:	
14.09.1999	Aufstellungsbeschuß für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode	Aufstellungsbeschuß
05.11.1999	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
16.10. bis 20.10.2000	frühzeitige Bürgerbeteiligung	
03.01.2000	Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
27.03.2000		1. Auslegungsbeschuß
07.04.2000		öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt
17.04. bis 19.05.2000		Öffentliche Auslegung
11.04.2000		Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
11.09.2000	1. Auslegungsbeschuß	
06.10.2000	öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt	
23.10. bis 24.11.2000	Öffentliche Auslegung	
20.10.2000	Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden	
29.01.2001	Abwägungsbeschuß	
29.01.2001	2. Auslegungsbeschuß	
09.02.2001	öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt	
19.02. bis 20.03.2001	Öffentliche Auslegung	
12.02.2001	Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden	
29.05.2001	Abwägungsbeschuß	
26.06.2001	Feststellungsbeschuß	
16.10.2001		Abwägungsbeschuß
16.10.2001		2. Auslegungsbeschuß
02.11.2001		öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt
12.11. bis 14.12.2001		Öffentliche Auslegung
12.11.2001		Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
25.04.2002		Abwägungsbeschuß

Die Fläche des Plangebietes lag mit Stand vom Juni 2001 im gültigen Teil des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode (Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode) und wurde darin als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode konnte mit Schreiben des Regierungspräsidiums Dessau vom 10.12.2001 (Genehmigungsbehörde) nicht genehmigt werden. Gegenwärtig befindet sich der Flächennutzungsplan in Überarbeitung, um die durch das Regierungspräsidium Dessau geäußerten Auflagen zu erfüllen.

Die Handlungsgrundlage für die Steuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde bildet somit noch immer der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan. Die Ausweisung des Plangebietes im Teilflächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche – ehemals zum Zeitpunkt der Planerstellung noch erhaltener Kindergarten – entspricht jedoch nicht der in Teilen in den darauffolgenden Jahren bereits realisierten noch der zukünftig im Interesse der Gemeinde stehenden Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche, wie sie mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes fixiert werden soll. In diesem Sinne zeigt sich der Bebauungsplan BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ nicht aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich in Folge der Ableitung der Zielstellungen für dessen Geltungsbereich aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode um ein Verfahren, das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (sog. Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Diese Regelung kann hinsichtlich der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Zielstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode in vollem Umfang Berücksichtigung finden. In diesem Sinne wurde bzw. wird der Bebauungsplan BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ Vockerode im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde aufgestellt.

Zur Begründung der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann herangeführt werden, daß:

- die Aufstellung des Bebauungsplans vorrangig dem Ziel dient, den Standort der ehemaligen Kindertagesstätte einer sinnvollen städtebaulichen Funktion zuzuführen und die damit verbundene Neuordnung des Bereiches zu ermöglichen.
- In diesem Sinne städtebaulich und der Situation im unmittelbaren Umfeld angepaßte Strukturen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sowie bauordnungsrechtliche Regelungen fixiert werden, um eine optimale Einpassung neuer Strukturen zu gewährleisten und den Bereich städtebaulich sinnvoll nachzunutzen.
- der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht.

Der angestrebte Charakter der Baufläche und die Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) stimmt sowohl mit der Ausweisung im nicht genehmigten Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Juni 2001) als auch im überarbeiteten Entwurf mit Stand 2002 überein.

Von planungsrechtlicher Relevanz ist die Tatsache, dass der gesamte bebaute und unbebaute Bereich der Gemarkung Vockerode Bestandteil des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs ist, was bei der Planung entsprechende Berücksichtigung finden muß. Des weiteren grenzt die Gemeinde an die Bereiche des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ an. Das Plangebiet soll mit öffentlichem und hauptsächlich auch privatem Grün durchgrünt werden.

4.2 Ökologische, klimatische und landschaftliche Bedingungen

Die Gemeinde Vockerode liegt geologisch gesehen im Elburstromtal, wobei der größte Teil des Ortes in einer Höhe von 60 – 61 m ü. NN auf einer holozänen Sandinsel steht, die von tonig-lehmigen Bestandteilen umgeben ist. Diese Insel erhebt sich nur geringfügig über das Auenniveau. In der Regel liegen unter einer bis zu 4,0 m mächtigen humosen, tonigen bis sandigen Auelehmschicht holozäne und pleistozäne Sande und Kiese, die von Lockergesteinen des Tertiärs unterlagert werden.

Durch die Herausbildung der Elbniederungen entstanden in diesem Landschaftsraum weitläufige Sumpfgebiete mit ausgedehnten Auen- und Bruchwäldern, die noch heute von Altwassern der Elbe und Kolken durchsetzt sind.

Mit dem Eingriff des Menschen wurde dieses Gebiet, u.a. durch Deichbauten, durch Anlagen von Entwässerungsgräben, Ausholzen und Zurückdrängen der Wälder, zur heute bekannten Kulturlandschaft verändert. Die Vegetation dieser Landschaft setzt sich in den ausgedehnten Auenwäldern hauptsächlich aus Eschen und Ulmen mit den typischen feuchten Untergesellschaften (Wasserpflanzen, Röhricht, Wiesen- und Flutrasen) zusammen. Auf trockeneren Standorten ist die Gesellschaft der Hainbuche und der Vogelkirsche anzutreffen. Besondere landschaftliche Veränderungen begannen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Durch die Reisen des Fürsten Franz von Anhalt nach England, Holland und Italien angeregt, wurde 1764 damit begonnen, die parkähnliche Landschaft in einer Synthese aus Kunst und Natur zu gestalten. Damit erlangte der Kulturraum eine Bedeutung, welche in der Verschmelzung von Kunst und Landschaft, der gärtnerischen Gestaltung und freien Feldflur sowie der Entstehung größerer und kleinerer Anlagen zu erkennen ist, die in ihrer Art immer auch eine weitere Bedeutung haben (Wallwachhäuser, Drehberg, Solitüde, Sieglitzer Park etc.).

So sind die Grenzen zwischen Parklandschaft und Landschaftspark bewusst fließend gehalten. Weiträumige Auenwälder mit eingestreuten Lichtungen, mit Baumgruppen und solitär stehenden Bäumen gehen in die gestaltete Landschaft über, deren räumliches Gefüge durch das bewusste Offenhalten von Sichtachsen zu Einzelobjekten und zu Fernsichten, erkennbar ist. Damit ist das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ein touristischer Hauptanziehungspunkt im Land Sachsen-Anhalt geworden, dessen Grundzüge mit den großräumigen landschaftsgestalterischen Maßnahmen möglichst vielen Menschen nahe gebracht werden sollten. Auf der anderen Seite stellt dieses Gebiet einen überaus sensiblen Natur- und Landschaftsraum dar, welches in der Einordnung des gesamten Dessau-Wörlitzer Gartenreiches in das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ seinen Ausdruck findet.

Bedingt durch den Regenschatten des Harzes ist die mittlere jährliche Niederschlagsmenge mit 539 mm relativ niedrig. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 8,4 °C. im Jahresverlauf ist der Januar der kälteste und der Juli der wärmste Monat. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Nordwest.

4.3 Historische Bedingungen

Die erste urkundliche Erwähnung Vockerodes trägt die Jahreszahl 1400. Eine weitere ist auf 1540 datiert und erwähnt die Kapelle und den Kirchberg. Um 1549 wohnten in Vockerode neun Hufner, darunter der Richter, neun Kossäten, die kein Land besaßen und der Inhaber des Pfarrgutes. Da sie Hand- und Spanndienste für das Dessauer Schlossvorwerk und Wasserbauarbeiten (Muldebrücke 1406) leisteten, brauchten sie keinen Zins zu entrichten.

Ab 1594 ist das Fischereigewerbe nachweislich in Vockerode ansässig. Befischt wurde die Elbe vom Schenkenbusch bis zum Sieglitzer Berg. 1672 werden erstmalig vier Familien namentlich erwähnt, die auch heute noch in Vockerode ansässig sind.

1707 wurde der Elbwall angelegt, der die Dorffluren jedoch nicht vor den großen Überschwemmungen in den Jahren 1770/ 71, 1780 und 1788 schützen konnte. An 1788 verband eine Fähre das Vockeroder mit dem Kliekener Ufer. Nach der Fertigstellung der Autobahn wurde der Fährbetrieb 1939 eingestellt.

Das älteste noch erhaltene Haus in Vockerode (Dessauer Straße 3) wurde 1791 als Erbrichterhaus gebaut. Das erste Schulgebäude baute man 1794, doch schon seit 1701 war die dörfliche Schule im Haus von Christian Simon eingerichtet. Als schönster Sakralbau des Gartenreiches wird neben der Wörlitzer St. Petri Kirche die Vockeroder Kirche bezeichnet, die Fürst Franz 1812 errichten ließ. Auf dem Kirchberg stehend, bilden ihre beiden Türme einen markanten Punkt in der Landschaft, an dem sich der Wanderer orientieren konnte. Wie die Wörlitzer und Riesigker Kirche ist sie im neugotischen Stil errichtet. Seit der Zeit des Fürsten Franz kommt dem Dorf eine ganz besondere Bedeutung als Zwischenstation der Wörlitz-Reisenden zu.

Gefangene aus dem deutsch-französischen Krieg mussten 1870 das Hafenbecken ausheben. Im Jahre 1937 wurde mit dem Bau des Kraftwerkes und der Wohnsiedlung begonnen, ein Jahr später begann das Werk zu arbeiten. Nach dem Krieg wurde das Werk demontiert. Im Jahr 1953 begann der Neuaufbau. 1969 wurde die Versorgung der Stadt Dessau mit Fernwärme aufgenommen, 1971-75 das Gasturbinenwerk errichtet und in Betrieb genommen. Mit der Errichtung der Gewächshausanlage entstand in Vockerode ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde und die Region. Aufgrund des abnehmenden Energiebedarfes wurde die Energieerzeugung in Vockerode 1994 eingestellt.

4.4 Städtebauliche Bedingungen

Die vorzufindende Wohnbebauung im Ort Vockerode gliedert sich recht deutlich in mehrere zeitliche Entstehungsbereiche. So ist das sogenannte alte Dorf mit einer typischen landwirtschaftsgerechten Bebauung – Höfe – anzutreffen. Die folgenden Bebauungsphasen sind im wesentlichen durch die Errichtung und den späteren Wiederaufbau des Kraftwerkes gekennzeichnet. In den 30er Jahren wurde der Kleinsiedlungsbau, wie er heute noch in der Kraftwerkssiedlung anzutreffen ist, typisch. Für die 60/70er Jahre ist die Großblockbauweise im Ort dominierend, parallel dazu begann jedoch auch der Bau von Einfamilienhäusern im Bereich der Gartenstraße. Die jenseits des Walls, am Waldblick und am Kapenweg angrenzenden Wohnbaugebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern sind in den Zeiträumen von 1989 bis 1995 und 1995 bis 1998 realisiert worden.

5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Vockerode verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes in diesem Bereich, dass der sinnvollen Nachnutzung des ehemals als Kindergarten genutzten Grundstückes dient sowie die in den vergangenen Jahren begonnene und beabsichtigte Bebauung innerhalb dessen Geltungsbereiches ordnet bzw. regulierenden Festsetzungen unterwirft.

Das Plangebiet „Gartenstraße“ umfasst eine Fläche von insgesamt 1,3699 ha und hat 17 Wohnbaugrundstücke, wobei das Flurstück 431 mit drei Häusern bebaut wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode begründet sich in der Notwendigkeit der Erschließung neuer Wohnbauflächenpotentiale in Vockerode. In diesem Sinne erfolgte eine Veränderung hinsichtlich der Zielstellungen für dessen Geltungsbereich, wie sie sich demgegenüber noch im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan darstellen:

Stand	Inhalte des Teilflächennutzungsplanes / Entwurfes der Neuaufstellung des FNP
genehmigter Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode	
27.07.1992	<p>„II. Ziele und Voraussetzungen, 2.2. Gründe für die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes: ... Die Gemeinde Vockerode will ihre zukünftige Entwicklung vorausschauend planen. Durch die veränderten Rahmenbedingungen seit Wiedervereinigung, gilt es auf die Gemeinde bezogene Entwicklungsziele zu formulieren. Vockerode mit seinen ca. 2500 Einwohnern ist eine Gemeinde, die durch das ansässige Kraftwerk und die Gewächshausanlage eine erhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen für die Gemeinde und die angrenzende Region zur Verfügung stellen konnte ... Diese bevorstehenden strukturellen Veränderungen veranlaßten die politisch Verantwortlichen dazu, einen Beschluß zur Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes zu fassen.“</p> <p>Im genehmigten Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode erfolgt eine Ausweisung des Gebietes des Bebauungsplanes BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ als Gemeinbedarfsfläche.</p>
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode	
August 2000	<p>„Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Vockerode hat der Rat der Gemeinde Vockerode in seiner Sitzung am (.....) beschlossen, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet durchzuführen. Die Ursachen hierzu basieren sowohl auf den bisherigen Inhalten des Teilflächennutzungsplanes als auch den veränderten rechtlichen Grundlagen sowie den aktuellen städtebaulichen Anforderungen.“</p> <p>Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Veränderungen vorgesehen: „1.0 Planungsanlaß und Vorgehensweise ... 3. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche an der „Gartenstraße“ (ehemaliger Kindergarten) wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt ...“</p> <p>unter „4.0 Szenarien zum Wohnbauflächenbedarf“ wird ein Bruttowohnbauflächenbedarf von ~ 8,08 ha ermittelt.</p> <p>„5.1 Bauflächenentwicklung, Wohngebietsentwicklung: Im Süden von Vockerode sind bislang unbebaute Wohnbauflächen (ca. 12 ha) dargestellt. In diesem Bereich sind die Bebauungspläne „Gartenstraße“ und „Am Kapenwäldchen“ in Aufstellung. Die geplante Bebauung sieht insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete mit max. 1- bis 2-geschossiger Bauweise vor. Da in Vockerode eine ausreichende Anzahl an Geschosßwohnungen im Bereich der Plattenbausiedlungen existiert, wird u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser ein Wohnbedarf für die Eigenentwicklung von Vockerode sowie zur Eigentumsbildung gesehen. Die Wohnbauflächenausweisung ist bedarfsgerecht. Die Belange des Denkmalschutzes sollen, da das Gemeindegebiet innerhalb einer Denkmalzone von nationaler Bedeutung gelegen ist, auch durch eine unter ökonomischer Sicht und an die Ziele der Gemeinde angepaßten Festlegung der Maße der baulichen Nutzung angemessen berücksichtigt werden. Begleitend werden landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsplan der VWG, die auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll sind.“</p>

Januar 2001	<p>Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ wurden im Rahmen der Überarbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Veränderungen vorgesehen:</p> <p>unter „4.0 Szenarium zum Wohnbauflächenbedarf“ wird ein Bruttowohnbaulandbedarf von ~ 9,3 ha ermittelt.</p> <p>„5.1 Bauflächenentwicklung, Wohngebietsentwicklung: Im Süden von Vockerode sind bislang unbebaute Wohnbauflächen (ca. 8 ha) dargestellt. In diesem Bereich sind die Bebauungspläne Nr. 2 „Am Waldblick“, Nr. 6 „Gartenstraße“ und Nr. 5 „Am Kapenwäldchen“ in Aufstellung. Die geplante Bebauung sieht insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete mit max. 1- bis 2-geschossiger Bauweise vor. Da in Vockerode eine ausreichende Anzahl an Geschoßwohnungen im Bereich der Plattenbausiedlungen existiert, wird u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser ein Wohnbedarf für die Eigenentwicklung von Vockerode sowie zur Eigentumsbildung gesehen. Zusätzlich ist im Bereich der allgemeinen Wohngebiete südlich der Fischteiche auf einer Fläche von ca. 1 ha keine Bebauung. Die Wohnbauflächenausweisung ist bedarfsgerecht. Die Belange des Denkmalschutzes sollen, da das Gemeindegebiet innerhalb einer Denkmalzone von nationaler Bedeutung gelegen ist, auch durch eine unter ökonomischer Sicht und an die Ziele der Gemeinde angepaßten Festlegung der Maße der baulichen Nutzung angemessen berücksichtigt werden. Begleitend sind landschaftspflegerische Maßnahmen im Landschaftsplan der VWG ..., die auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll sind, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Grünordnungsplanung wie folgt zu beachten: ... Bebauungsplan Nr. 6 „Gartenstraße“: Auf dieser Fläche befand sich der ehemalige Kindergarten. Einige Einfamilienhäuser sind bereits entstanden, die gemäß Bebauungsplanentwurf als reines Wohngebiet festgesetzt sind Als landschaftspflegerische Maßnahmen sollte der Wallbereich als naturnaher Grünzug gestaltet werden ... Ansonsten sind Vermeidungs- und Minimierungsaufgaben durchzuführen. Nettobauland, bebaut ~ 0,7 ha, unbebaut ~ 0,5 ha, Verkehrsflächen ~ 0,2 ha, Summe ~ 1,4 ha.“</p>
2002	<p>Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ wurden im Rahmen der erneuten Überarbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Veränderungen vorgesehen:</p> <p>unter „4.0 Szenarien zum Wohnbauflächenbedarf“ wird ein nunmehr gegenüber dem vorherigen Entwurf reduzierter Bruttowohnbaulandbedarf von 5,70 ha / 95 Bauplätzen ermittelt.</p> <p>Unter „5.1 Bauflächenentwicklung“ werden u.a. folgende, die Ausweisung von Wohnbauland im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bekräftigende Aussagen getroffen: „Im Süden von Vockerode sind bislang teilweise unbebaute Wohnbauflächen (ca. 5,5 ha) dargestellt. In diesem Bereich sind die Bebauungspläne Nr. 2 „Am Waldblick“, Nr. 6 „Gartenstraße“ und Nr. 5 „Am Kapenwäldchen“ in Aufstellung ... Die Wohnbauflächenausweisung ist bedarfsgerecht ... und weiter ... Einem Wohnbaulandbedarf von ~ 5,7 ha für Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser steht ein bedarfsgerechtes Angebot von ~ 5,5 ha unbebauter Wohnbaufläche gegenüber.“</p>

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen in konsequenter Weise den Zielstellungen des im Parallelverfahren in der Erarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode – Aspekt Eigenentwicklung der Gemeinde – wie sie aus dem Entwurf des nicht genehmigten (siehe Abschnitt 4.1 Planerische Situation) Flächennutzungsplanes mit Stand 2001 (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann, Dr.-Ing. Schlichting GmbH) abzuleiten sind. Unter „2.0 Die Gemeinde Vockerode, Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung“ wird festgehalten:

„... Die in Planung befindlichen Bauflächen liegen vor allem am westlichen Ortseingang und südlich der Ortslage. Diese Planungen haben eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes zum Ziel ... Im Süden wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die am südlichen Ortsrand schon vorhandene Einfamilienhausbebauung kann somit arrondiert werden. Der südliche Ortsrand wird durch eine weitere Grünfläche begrenzt.“

Im nunmehr überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes Vockerode werden die Aussagen des nicht genehmigten Entwurfes bzgl. der weiteren Wohnbauflächenentwicklung des Ortes gestärkt. Darin wird unter Punkt „4.0 Szenarien zum Wohnbauflächenbedarf“ ein nunmehr gegenüber dem vorherigen Entwurf reduzierter Bruttowohnbaulandbedarf von 5,70 ha / 95 Bauplätzen ermittelt (vormals 9,3 ha / 155 Wohneinheiten).

Unter „5.1 Bauflächenentwicklung“ werden u.a. folgende, die Ausweisung von Wohnbauland im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bekräftigende Aussagen getroffen: „Die folgenden städtebaulichen Ziele für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind zu beachten:

- Darstellung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen und –gebiete auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ...
- Erhalt und sinnvolle Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstrukturen sowie historischen städtebaulichen Strukturen ...
- Entwicklung der Flora und Fauna im Bereich bedeutsamer Biotopstrukturen mit der Absicht des Biotopverbundes bzw. dem Schaffen von Trittsteinbiotopen ...“

Des weiteren untersetzt im Abschnitt „Wohngebietsentwicklung“:

„Im Süden von Vockerode sind bislang teilweise unbebaute Wohnbauflächen (ca. 5,5 ha) dargestellt. In diesem Bereich sind die Bebauungspläne Nr. 2 „Am Waldblick“, Nr. 6 „Gartenstraße“ und Nr. 5 „Am Kapenwäldchen“ in Aufstellung. Die geplante Bebauung sieht insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete mit max. 1- bis 2-geschossiger Bauweise vor. Da in Vockerode eine ausreichende Anzahl an Geschoßwohnungen im Bereich der Plattenbausiedlungen existiert, wird u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser ein Wohnbedarf für die Eigenentwicklung von Vockerode sowie zur Eigentumsbildung gesehen ... Die Wohnbauflächenausweisung ist bedarfsgerecht ... und weiter unter „Erläuterungen zu den unbebauten allgemeinen Wohngebieten“: ... Einem Wohnbaulandbedarf von ~ 5,7 ha für Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser steht ein bedarfsgerechtes Angebot von ~ 5,5 ha unbebauter Wohnbaufläche gegenüber.“

Um den Forderungen bzw. Zielstellungen einer der Entwicklung der Gemeinde Vockerode angepaßten Ausweisung an geplanten Wohnbauflächen im parallel laufendem Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Vockerode nachzukommen, erfolgten in umfangreich geführten Abstimmungen zwischen verschiedenen, an der Planung beteiligten Akteuren Flächenreduzierungen, die nunmehr dem tatsächlich abzuschätzenden Bedarf entsprechen.

im Entwurf der Neuaufstellung des FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche	Stand des Verfahrens der Flächennutzungsplanung		
	August 2000	Januar 2001	2002
BP Nr. 5 „Am Kapenwäldchen“		0,8 ha	0,8 ha
BP Nr. 2 „Am Waldblick“		6,5 ha	4,2 ha
BP Nr. 6 „Gartenstraße“		0,5 ha	0,5 ha
Summe	ca. 12 ha	ca. 8 ha	ca. 5,5 ha

Im diesem Zusammenhang muß darauf verwiesen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan BP Vo – 6/99 „Gartenstraße“ in seinem gesamten Umfang in allen Verfahrensschritten und unter Verzicht auf die Ausweisung anderer Wohnbauflächen favorisiert wurde. In Anbetracht der Reduzierung der im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten geplanten Wohnbauflächen wurde die Ausweisung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ jederzeit aufrecht erhalten und stellt ob seiner Lage eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des Bereiches des ehemaligen Kindergartens und zugleich Arrondierung des bebauten Siedlungskörpers in diesem Bereich dar.

6 Gesamtplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die baurechtlich zulässigen Bereiche am Kapenweg und an der Gartenstraße sind in den Gesamtplanungsumfang des Bebauungsplanes aufgenommen worden, um eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für den gesamten Bebauungsplanbereich zu schaffen.

6.1 Städtebau

Die geplante Bebauung soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen. Die Festlegung von einem Vollgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß bzw. zwei Vollgeschossen mit ausbaubarem Dachgeschoß soll der Entwicklung des Wohncharakters entsprechend den Vorgaben zum allgemeinen Wohngebiet dienen.

Das Plangebiet wird über den Kapenweg und die Gartenstraße versorgungs- und verkehrstechnisch erschlossen. Die auf dem Planbereich neu vorgesehene Straße wird an den Kapenweg und die Gartenstraße höhenmäßig angepaßt angeschlossen und dient der versorgungs- und verkehrstechnischen Erschließung der hinterliegenden Grundstücke.

Das Flurstück 436 ist dem Flurstück 439 zugehörig und in diesem Sinne als ein potentielles Baugrundstück zu betrachten, d.h. es wird lediglich die Bebauung vergleichbar der eines Grundstückes vorgesehen. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über eine Stichstraße auf dem Flurstück 443.

Der ruhende Verkehr ist generell auf die privaten Grundstücke zu verlegen. Für jede Wohneinheit ist mit zwei Stellplätzen / Garagen / Carport zu rechnen. Für Besucher sind an der Ostseite des Plangebietes öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Das geplante Gebiet befindet sich im Dessau-Wörlitzer-Gartenreich, welches ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ist. Vockerode selbst ist als eines der Tore zum Dessau-Wörlitzer-Gartenreich als besonders sensibler Bereich zu betrachten. Diesem Umstand gerecht werdend wird die Wandhöhe der eingeschossigen Bauten auf 4,50 m, die der zweigeschossigen auf 6,50 m beschränkt, um die höhenmäßige Einpassung der Neubebauung in das als Kulturdenkmal und Weltkulturerbe der UNESCO eingetragene Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu gewährleisten.

Die geplante Neubebauung ist für den Ortsrand von Vockerode an dieser Stelle mit bestimmend. Dies berücksichtigend, werden Satteldächer für Hauptgebäude zwingend vorgeschrieben und Krüppelwalme nicht zugelassen. Krüppelwalmdächer sind als Dachform historisch gesehen im Grundsatz nur für eine kurze Zeitspanne im 18. Jahrhundert im Gartenreich nachzuweisen und deshalb untypisch.

Darüber hinaus wird aufgrund der Lage des Plangebietes und der Bedeutung des Ortes im Dessau-Wörlitzer Gartenreich die Farbe der Dachdeckung auf den Bereich Anthrazit-Rot-Rotbraun eingegrenzt, um störenden Fernwirkung andersfarbiger Dachdeckungsmaterialien auszuschließen. Darüber hinaus sind Dachsteine als festes Bedachungsmaterial zu verwenden. Ebenfalls in diesem Sinne dem § 12 BauO LSA bzw. diesem Anspruch der Lage im Dessau-Wörlitzer Gartenreich sowie am Ortsrand von Vockerode gerecht werdend, wird das Farbspektrum für die Fassadengestaltung auf die Bereiche „Elfenbein – beige / grau beige / grünbeige – sandgelb – oxidrot bzw. ziegelfarben – schilfgrün – signalgrau / moosgrau / olivgrau / betongrau / seidengrau / kieselgrau“ in Verhinderung der Auswahl greller Farben eingeschränkt. Die Farbe weiß sowie Imitationen wie Riemchen, Bitumenfassaden etc. werden ausgeschlossen.

In Hinsicht auf die Gestaltung von Werbeanlagen wird auf § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA verwiesen. Bezugnehmend auf die o.g. Ansprüche bei der Gestaltung des allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder und an der Stätte der die Werbung betreffenden Handelseinrichtung zulässig. Bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung sind nicht zulässig sowie Türen und Fenster von Werbeanlagen freizuhalten.

Immissionsschutz

Folgende schallschutztechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten:

tags:	50 dB,
nachts:	35 bis 40 dB.

Das Plangebiet liegt im Randgebiet von Vockerode und an der ungünstigsten Stelle ca. 1100 m von der BAB 9 entfernt. Zur Beurteilung der von der Bundesautobahn 9 ausgehenden potentiellen schallschutztechnischen Belastungen des Plangebietes, sind die Planunterlagen der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH herangezogen worden. Ausführungen werden unter anderem in Kapitel 11 Schalltechnische Untersuchungen – 11.1 Schalltechnische Berechnungen sowie 11.2 Lageplan der Schallschutzmaßnahmen – getätigt. Darin wird festgestellt, daß die Grenzwerte für die Lärmvorsorge nicht überschritten werden. Bei der Planung des Ausbaus der BAB 9 von vier auf sechs Spuren wurden für den Ort Vockerode keine schallschutztechnischen Maßnahmen vorgesehen. Abgeschirmt wird das gesamte Plangebiet durch den südwestlich liegenden, ruhenden Hochwasserwall und die verstreut liegenden Hochwald- und Buschbereiche, die zwischen Plangebiet und BAB liegen.

Um im Sinne allgemeiner schallschutztechnischer Anforderungen im Städtebau den Schutzanspruch gegenüber potentiell auftretenden Verkehrslärmbelastigungen im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes zu gewährleisten und um Schlafstörungen vorzubeugen, wird die Anordnung der sensiblen Räume (Kinder- und Schlafzimmer) in entgegengesetzter Richtung zur Straße empfohlen. Falls diese bautechnisch nicht realisierbar ist, sollte an den entsprechenden Immissionsorten (in den Schlaf- und Kinderzimmern des 1. Stockwerkes und der Dachgeschoßwohnungen) passiver Schallschutz (Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungen entsprechend den Ergebnissen einer durchzuführenden Einzelfallprüfung, schallschutztechnische Ausbildung der Gebäudeaußenwände sowie der Dächer) in Erwägung gezogen werden. Da der Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erreicht wird, ist unter Umständen ein zusätzlicher Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen notwendig. Die Wirksamkeit der Schallschutzfenster hängt in großem Maße von ihrem sorgfältigen Einbau ab.

7 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 1,3699 ha mit folgender Unterteilung:

Bauland	1,1984 ha	87,48 %
(überbaut	0,4645 ha	33,91 %
privates Grün	0,7339 ha	53,57 %)
Verkehrsflächen	0,1300 ha	9,49 %
Öffentliches Grün	0,0415 ha	3,03 %
	1,3699 ha	100,00 %

8 Erschließung der Planfläche

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde Vockerode erfolgt über die Landesstraße Nr. 133, die von Dessau-Waldersee nach Griesen und Wörlitz führt. An das überregionale Verkehrsnetz ist Vockerode über die BAB 9 angebunden, die nordwestlich am Ort vorbeigeführt wird und ihre Auf- und Abfahrten zur o.g. Landesstraße hat.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den an die Landesstraße angebotenen Kapenweg und die Gartenstraße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die versorgungs- und verkehrstechnische Erschließung der (hinterliegenden) Grundstücke durch eine neu vorgesehene Anliegerstraße gewährleistet, die höhenmäßig an den Kapenweg und die Gartenstraße angepaßt wird. Die höhenmäßig korrekte Anpassung der neuen Anliegerstraße an die Gartenstraße und den Kapenweg soll einen verkehrstechnisch unproblematischen Zugang zur äußeren Erschließung des Plangebietes, insbesondere auch für Fußgänger, ermöglichen. Die Anliegerstraße wird als Wohngebietsstraße mit farblich ausgewiesenem, überfahrbarem Fußweg ausgebildet und ist so gestaltet, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Sie entspricht in ihrer Gestaltung und städtebaulichen Einordnung den notwendigen Anforderungen. Im Bereich der im Planteil A gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsflächen nicht zulässig. Diese Bereiche befinden sich in Abschnitten entlang der Kurve im Verlauf der neuen Anliegerstraße, in denen ein Zugang von den privaten Grundstücken zu dieser verkehrstechnisch problematisch wäre und ggf. einen potentiellen Gefahrenpunkt darstellen würde. Der Erschließung des gemeinsamen Baugrundstück der Flurstücke 439/436 dient eine Stichstraße im Bereich des Flurstückes 443. Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit am Ende dieses Erschließungsstiches ist in Abstimmung mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Anhalt-Zerbst nicht erforderlich.

8.2 Erschließung durch Versorgungsträger

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderliche Infrastruktur wird im öffentlichen Straßenbereich angeordnet. Für die Erschließung des geplanten Bereiches sind die Anbindepunkte im Kapenweg und in der Gartenstraße heranzuziehen. Die vorgesehene Straßenfläche im Plangebiet ist mit den erforderlichen Leitungsrechten für alle Versorgungsträger zu versehen.

8.3 Wasser und Abwasser

8.3.1 Wasser

Vockerode wird aus dem Trinkwasser der VEAG Vereinigte Energiewerke AG mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren abgestimmt und muß im Zuge der an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger konkretisiert und vertraglich geregelt werden.

Trinkwasserbedarf für das Plangebiet „Gartenstraße“

Trinkwasser	2,8 m ³ /h	
Löschwasser	48,0 m ³ /h	(Löschwasser: Bedarf für 2 Stunden laut DVGW)

8.3.2 Abwasser

Die Gemeinde Vockerode ist an das zentrale Abwassernetz des Wasserzweckverbandes Oranienbaum / Wörlitz / Vockerode mit dem zur Zeit vorhandenen Leitungsnetz angeschlossen. Im Straßenraum des Plangebietes ist die Schmutzwasserleitung neu verlegt und an das vorhandene System angeschlossen.

Der Anschluß der einzelnen Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben in der Satzung des Wasserzweckverbandes.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser muß über eine neu zu errichtende Leitung abgeleitet werden. Die Anbindung dafür ist vorgesehen.

Das auf den Grundstücken und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser hat auf den Grundstücken zu verbleiben, ist zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

8.4 Elektroenergie

Die Elektroenergiewerte können zur Zeit nur geschätzt und überschlägig angegeben werden.

Überschlägige Energieanschlusswerte für das Plangebiet (2. Bereich):

	kW-Anschlußwerte P _{max}
allgemeines Wohngebiet	200 kW
Straßenbeleuchtung	1 kW
Anschlusswert P _{max}	201 kW

Die weitere Verfahrensweise für die Energieversorgung wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geklärt.

8.5 Fernmeldetechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit fernmeldetechnischen Anlagen muß mit der Deutschen Telekom abgestimmt werden. Es ist mit dem Anschluß von ca. 30 bis 40 Telefon- und Telefaxanschlüssen zu rechnen.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der anfallenden Müllarten muß sich der im gesamten Ort Vockerode üblichen Entsorgung anschließen. Anfallender Sondermüll aus den Bauzeiten ist, den gesetzlichen Bestimmungen des Landkreises Anhalt-Zerbst folgend, nachweislich zu entsorgen. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen ist im Rahmen der Planungen durchzuführen. Die Stellplätze für die erforderlichen Mülltonnen der Grundstücke sind im Bauantrag auf dem Grundstück nachzuweisen.

8.7 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz

Nach der DVGW-Richtlinie ist im Planungsgebiet mit einem Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für einen Zeitraum von zwei Stunden zu rechnen.

Ein vorliegendes Meßprotokoll vom 23.05.2000 gibt für den Kapenweg eine Löschwassermenge von 34,8 bis max. $52,2 \text{ m}^3/\text{h}$ an. Der Hydrant mit dem Meßwert von $52,2 \text{ m}^3/\text{h}$ ist der, der den geringsten Abstand zum Kraftwerk (Trinkwasserlieferant) hat. Schlußfolgernd ist demzufolge festzustellen, dass sich mit der Erschließung der Gartenstraße auch die Entfernung zum Kraftwerk vergrößert und somit auch die Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ nicht hinreichend erfüllt werden kann.

Da die notwendig sicherzustellende Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von zwei Stunden durch den Trinkwasserversorger VEAG nicht bereitgestellt werden kann, wird die Einrichtung eines Löschwasserbrunnens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Dieser wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes, im nördlichen Abschluss der die Wohngrundstücke zu den Parkplätzen hin trennenden Grünfläche / südlich an der Gartenstraße angrenzend hergestellt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird damit ausreichend sichergestellt.

8.8 Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Parkplätze für Besucher im Fahrbahnbereich ausgewiesen. Es sind die öffentlichen Parkplätze am Kapenweg im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes zu nutzen. Der gesamte sonstige ruhende Verkehr ist auf den Anliegergrundstücken unterzubringen und entsprechend den Festsetzungen auszubilden. Stellflächen und deren Zufahrten sind als Rasenflächen zu gestalten (Rasenpflaster, Schotterpflaster).

Durch die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes wird die Intention verfolgt, das Parken im Verlauf der Anliegerstraße im Plangebiet, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, auszuschließen. Damit wird der Zielstellung entsprochen, eine Ausrichtung dieses neuen Baugebietes nach in diesem Bereich potentiell übertriebenen Anforderungen des ruhenden Verkehrs von Beginn an zu vermeiden. Der Eindruck bzw. das Bild des Plangebietes soll demzufolge nicht von parkenden Fahrzeugen bestimmt werden, was durch die Anordnung von Stellflächen im Verlauf der Anliegerstraße zu erwarten wäre.

Stellflächen für die Anwohner sind somit auf den Grundstücken herzustellen. Öffentliche Parkplätze bzw. ergänzende Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl am östlichen Rand des Plangebietes, am Kapenweg festgesetzt. Diese sind hinsichtlich ihrer Anzahl ausreichend bemessen. Die relativ geringe Größe des Plangebietes gewährleistet kurze Wege zwischen den Parkplätzen und den Wohngrundstücken. Zur visuellen Trennung und aus Gründen des Immissionsschutzes werden zwischen den öffentlichen Parkstellflächen im östlichen Bereich des Plangebietes und den westlich anschließenden Wohngrundstücken öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung ausgewiesen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden den diesbezüglichen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerecht.

9 Grünordnungsplanung

Im Interesse einer mit Natur- und Umweltschutzbelangen weitestgehend einvernehmlichen Planung erfolgte für das Vorhabensgebiet parallel zur Bauleitplanung die Erstellung eines **integrierten Grünordnungsplanes**.

Mit der Aufstellung dieses Planes wird den gesetzlichen Forderungen der §§ 1 und 1a BauGB nachgekommen, welche die Einstellung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung verlangen.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes im Vorhabensgebiet (Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna) vorgenommen worden, um daraus Schlußfolgerungen und Maßnahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ableiten zu können. Damit wird die gesetzliche Forderung des § 1 Abs. (5) BauGB erfüllt, welcher verlangt:

„Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen.....

Ziff. 7.: die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.“

Gleichzeitig wird der Forderung des § 7 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.92 (geänd. 27.01.1998) entsprochen, welcher festsetzt, daß die Gemeinden Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne zu erarbeiten haben.

Mit der Bestandserfassung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter werden wesentliche Inhalte eines Grünordnungsplanes erarbeitet und die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Es werden zunächst die natur- und landschaftsräumlichen Grundlagen und der Ausgangszustand der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasserhaushalt, Klima/ Luft, Flora, Fauna) dargelegt und bewertet sowie die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Konflikte erläutert. Hieraus wird der erforderliche Handlungs- und Maßnahmenbedarf für angemessene Begrünungs-, Umweltschutz- und landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung abgeleitet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt von Naturwerten innerhalb der Vorhabensfläche, für die Grüngestaltung und Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes werden im Text und Plan dargestellt.

Der integrierte Grünordnungsplan wurde parallel zum jeweiligen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanentwurfs erarbeitet. So entwickelten sich die grundlegenden Strukturvorstellungen aus dem städtebaulichen Konzept, gleichzeitig wurden Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert und durch textliche Festsetzungen und Planzeichen umgesetzt. Mit der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgt die Sicherung einer relativen Durchgrünung sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen sind wichtige Bestandteile „Grüner Bereiche“ im Dorf.

Die nachfolgenden Planungsgrundsätze dienen der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Aufwertung der Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet:

- Für die Gehölzpflanzungen sollten standortgerechte, einheimische Laubgehölze in breitem Pflanzenartenspektrum entsprechend der Pflanzlisten verwendet werden. Eine standorttypische Pflanzenauswahl begründet geringe Pflegekosten.
- Innerhalb des Ziergartens (Vorgartenfläche) sollte auf eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen / Koniferen verzichtet werden.
- Zur Minderung der klimatischen Veränderungen wird eine Begrünung von großflächigen Fassaden (mindestens 30 % der fensterlosen Mauern der Gebäude und aller weiteren Wände) durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll auf der Grundstücksfläche versickert bzw. in Wasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Stellplatzanlagen und Wegeflächen der Grundstücke sollen nicht geschlossen versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine solche Versiegelung erforderlich ist. Es wird empfohlen, für die Stellplätze und Wege eine Flächenbefestigung mit Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen zu verwenden.
- Es wird empfohlen auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden bei der Gehölzpflege und bei der Pflege der Grünflächen zu verzichten.
- die Pflanzung nicht einheimischer Laubbäume und Koniferen werden nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

9.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

Die folgenden Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind durch den Erschließungsträger durchzuführen. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen werden die Pflanzperioden des auf die Fertigstellung des Hausbaus folgenden Jahres (Frühjahr / Herbst) festgesetzt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs.1 u. 4 BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA werden auf den öffentlichen Flächen folgende grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen für die nachteilig veränderten Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt:

Straßenraumbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Im östlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Abpflanzung zwischen den privaten Grundstücken und den PKW-Stellplätzen sind die Vegetationsflächen mit kleinblättrigen, freiwachsenden Sträuchern / Hecken zu bepflanzen, um das Wohngebiet gegen den Kapenweg und die öffentliche Parkfläche abzugrenzen.
- An den Straßeneinmündungen sind Bäume der I. Ordnung und zwischen den öffentlichen Parkplätzen im östlichen Teil des Plangebietes Bäume II. Ordnung zu pflanzen; sonstige Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Die Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 16 cm zu verwenden.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im öffentlichen Bereich wird der Forderung des NatSchG LSA entsprochen, Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird gleichzeitig eine Gestaltungsabsicht formuliert, deren Realisierung durch die Festsetzung im Bebauungsplan geregelt wird.

9.2 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen

Der Straßenraum der geplanten Anliegerstraße weist keine Flächen für straßenbegleitendes Grün aus. Es sind Bäume I. und II. Ordnung auf den Privatgrundstücken zu pflanzen, die auf die grünordnerischen Festlegungen der Privatflächen angerechnet werden. Die lagemäßige Anordnung ist dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Die genaue Lage des Straßenbaumes kann vom Grundstückseigentümer, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten selbst festgelegt werden, jedoch ist auf der festgesetzten Abstandslinie zum Straßenraum zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen mit Pflanzbindung werden die Pflanzperioden des auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Jahres (Frühjahr / Herbst) festgesetzt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs.1 u. 4 BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA werden auf den privaten Flächen folgende grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen für die nachteilig veränderten Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt:

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA

- Es ist bindend festgesetzt, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mindestens folgende Gehölzpflanzung als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahme zu erfolgen hat:
ein einheimischer, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (siehe Pflanzenliste) in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum als Hochstamm. Die Pflanzpflicht beinhaltet auch die Pflege-, Schutz- und Ersatzverpflichtung. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.
- Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Pflanzflächen (Nutzgarten, Gehölz- und Staudenpflanzungen) gärtnerisch anzulegen. Flächen mit Anpflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot für Hecken sind anzurechnen.
- Die privaten Grünflächen auf dem Gesamtgrundstück sind als Grünflächen vom Charakter von Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen und mit Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste).
- Es ist bindend festgesetzt, dass der Bereich zwischen Anliegerstraße und Baulinie als Ziergarten (Vorgartenfläche) anzulegen ist. Diese Flächen sind mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.
- Die Abgrenzung der Vorgärten zum Straßenraum kann mit niedrigen, freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis max. 0,80 m Höhe erfolgen. Die Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 1,50 m Breite darf die Gehölzhöhe von 0,80 m nur auf 20 % der Fläche überschreiten. Eine Einfriedung mit anderen baulichen Anlagen wie Zäune, Mauern etc. ist in diesem Bereich nicht zugelassen, mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m. Diese müssen jedoch einen Abstand von 1,00 m zur Grenze haben und sich in den Gehölzpflanzungen befinden, so dass sie eingewachsen werden.
- Die Einfriedung der Grundstücke an der Geltungsbereichsgrenze ist an der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück zu errichten. Zulässig sind hier nur geschlossene, freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m in Verbindung mit geschlossenen, freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken. Die Drahtzäune sind dann in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze hin aufzustellen und müssen sich in Gehölzpflanzungen befinden, so dass sie eingewachsen werden. Ein Hinauswachsen der Sträucher in die angrenzenden

öffentlichen Flächen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (Pflegeschnitte) zu unterbinden.

- Zwischen den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen als geschnittene Hecken, Holzzäune und grüne Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im privaten Bereich wird der Forderung des NatSchG LSA entsprochen, Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Grundsätze der Gestaltung formuliert, die dem Plangebiet eine eigene Gebietscharakteristik verleihen und dennoch der Prägung der umgebenden Siedlungsräume unterliegen.

9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Ermittlung des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleichs wurde anhand der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz ermittelt.

Die Ausgangssituation ergibt folgende Bilanzwerte:

Biototyp	Ausgangssituation			geplanter Zustand		
	Flächen- größe in m ²	ökolog. Wert- einheit	Biotop- wert	Flächen- größe in m ²	ökolog. Wert- einheit	Biotop- wert
Grundbewertung (grundflächenwirksame Biotope)						
Gebüsch						
Feldgehölz	200	56	11.200	200	56	11.200
Hecke	70	39	2.730	215	39	8.385
Zierhecke	40	23	920			
Ruderalflächen						
Ruderalflur*	2.758	20	55.160			
Grünland*	3.825	14	53.550			
Gärtnerisch genutzte Flächen						
Ziergarten, Grünfläche	4.041	14	56.574			
Hausgarten				7.339	20	146.780
Gebäude, Stellflächen, Zufahrten, Straßen						
Gebäude	1.405	3	4.215	3.251	3	9.753
private Wege- / Stellflächen	780	7	5.460	1.394	7	9.758
Straße, versiegelt	350	3	1.050	1.015	3	3.045
öffentliche PKW-Stellplätze, Rasenpflaster	200	7	1.400	285	7	1.995
Flächensumme	13.669			13.669		
Zusatzbewertung **						
Einzelbaum						
Baum, einheimisch	175	31	5.425	201	31	6.231
Baum, fremdländisch	340	26	8.840	218	26	5.668
sonstiges						
Aufwertung von Flächen unter einh. Bäumen (Beschattung)	175	10	1.750	201	10	2.010
Aufwertung von Flächen unter fremdl. Bäumen (Beschattung)	340	5	1.700	218	5	1.090
Wertesumme			209.974			205.915

* wenig strukturiert, vergleichsweise artenarm, "Allerweltsarten", Kulturfolgerarten

** Notwendige zusätzliche Wertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. bestimmter Vorteile einer Ersatzmaßnahme; die flächenmäßig die Biotopstrukturen der Grundbewertung überlagernden Biotopstrukturen der Zusatzbewertung werden nicht in die Ermittlung der Flächensumme einbezogen (da sonst doppelte Flächenwertung).

Ökologische Werteinheit	Ausgangszustand	209.974
	Endzustand	205.915
	Bilanzdefizit	4.059

Hinweis:

Die gemäß dem NatSchG LSA gebotenen Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter wurden innerhalb der Bauleit- und Grünordnungsplanung in einem weitestgehend möglichen Maß berücksichtigt. Aus der Gegenüberstellung der Ausgangssituation mit dem geplanten Zustand ist ersichtlich, dass nach Realisierung aller Maßnahmen 43,40 % der Fläche versiegelt bzw. überbaut sein wird (davon 33,91 % privat überbaut, 9,49 % öffentliche Verkehrsflächen).

Mit den im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Anlagen von Hecken entlang der Zäune, Pflanzung von einem standortgerechten einheimischen Laubbaum pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und die Anlage von Grünflächen (Garten), kann der Eingriff in den Naturhaushalt dennoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Festsetzung des Pflanzgebotes von jeweils einem Baum pro angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche bedeutet, das auf den privaten Grundstücksflächen insgesamt 73 Bäume der in Punkt 9.2 angegebenen Qualität zu pflanzen sind, insofern nicht bereits vorhandene angerechnet werden können. Im Bereich privater Grundstücksflächen sind die Standorte von 4 Bäumen festgesetzt – ihre Lage ist dem Planteil A zu entnehmen. Im öffentlichen Bereich werden 7 Bäume neu gepflanzt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Ausgleich nicht vollständig auf der Eingriffsfläche erfolgen kann, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst wird der naturschutzfachliche Ausgleich in Form einer Pflanzung von Obstbäumen (alte Obstsorten) südlich entlang (parallel) des den Kapenweg mit dem Vasenwall verbindenden Deiches (unmittelbar östlich am Kapenweg anschließend) festgesetzt. Entsprechende rechtliche Voraussetzungen dafür sind mit dem Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Vockerode und dem Landkreis Anhalt-Zerbst sowie zwischen dem Vorhabenträger KEV GmbH und der Gemeinde Vockerode zu schaffen, um die Realisierung der Umsetzung des Ausgleiches sicherzustellen. Die Ersatzmaßnahme umfaßt die Pflanzung von 33 Bäumen (historische Obstsorten).

Die neu entstehenden Biotop (Hecken, Garten u.a.) im Plangebiet bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsbiotop für verschiedene bereits jetzt vorkommende Kulturfolgerarten. Durch die geplante Bebauung wird die Siedlung verdichtet und eine Bebauung auf ökologisch wertvollen Flächen im Außenraum vermieden. Zu dem wird das bestehende Ortsbild mit der Umsetzung der geplanten Bebauung und den grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich aufgewertet.

9.4 Biosphärenreservat

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst ist das gesamte Plangebiet, auch nicht in Teilbereichen, in naturschutzfachlicher Sicht nicht dem Außenbereich zugehörig einzustufen. Demzufolge unterliegt das Plangebiet am Siedlungsrand Vockerodes nicht dem Schutzstatus „Landschaftsschutzgebiet“ (hier: Schutzzone III des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“).

9.5 Pflanzenlisten

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden zur Begrünung des Wohngebietes festgesetzt:

Liste der Bäume (einheimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

Mittelkronige Laubbäume mit 10-20 m Höhe (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Laubbäume bis 10 m Höhe (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstamm Obstbäume

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche / Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne

Liste der Sträucher für freiwachsende Hecken (einheimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste der Gehölze für geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuch
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster

Liste der Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in versch. Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gem. Efeu
Lonicera in versch. Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in versch. Arten und Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen

9.6 UVP-Pflicht

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltschutzgesetz 2001) vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) beachtet worden, insbesondere in Bezug auf die Ermittlungspflicht und Bewertung der Auswirkungen der Planung im Zuge der planerischen Abwägung. Diesbezüglich fanden im Verfahren Angaben umfassend Berücksichtigung, die eine UVP-Pflicht bzw. eine Nichtanwendung der UVP-Pflicht begründen.

Hierzu wurden die Kriterien gemäß Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel I des Umweltgesetzes 2001 herangezogen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das Vorhaben unterschreitet mit seiner Flächengröße die im o.g. Gesetz aufgeführten Orientierungs- bzw. Schwellenwerte, bei deren Überschreitung eine UVP-Pflicht besteht. Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien, insbesondere hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Umfangs sowie der damit verfolgten städtebaulichen Zielstellung der Nachnutzung des betroffenen Bereiches im Sinne einer positiven städtebaulichen Weiterentwicklung, wird eine Nichtanwendung der UVP-Pflicht zusätzlich begründet.

Die in den Abschnitten 9.1. bis 9.4 aufgeführten Angaben zur Grünordnungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan weisen nach, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Fauna, Flora, Wasser und Boden zu erwarten sind. Das Vorhaben steht nicht im Gegensatz zu den Belangen der Allgemeinheit.

10 Kostenschätzung

Überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Gartenstraße“:

Erschließungsmaßnahme	Einzelkosten (in DM)	Baukosten (in TDM)	Baunebenkosten (in TDM)	Gesamtkosten (in TDM)
Trinkwasser				
150 m LTG DN 80	80	12,0	4,2	16,20
Schmutzwasser				
150 m LTG DN 200	120	18,0		
19 Stk. Hausanschlüsse	3.000	<u>57,0</u>		
		75,0	26,0	101,00
Löschwasser				
Löschwassersaugbrunnen				7,50
Regenwasser				
150 m LTG DN 300 incl. Straßeneinläufe	150	22,5	6,75	29,25
Elektro (Mittelspannung)				
150 m Kabeltrasse	65	10,0	3,0	13,00
Straßenbeleuchtung				
150 m Kabeltrasse	35	5,5		
5 Stk. Leuchten	1.200	<u>6,0</u>		
		11,5	3,5	15,00
Straßenbau				
840 m ³ Beräumung	20	16,8		
850 m ² Planum	26	22,1		
900 m ² Trag-/ Deckschicht	100	90,0		
300 m Hoch-/ Tiefbord	85	25,5		
150 m Rinne	20	<u>3,0</u>		
		157,4	31,4	188,8
Grünplanung öffentlicher Bereich (incl. aller Pflegemaßnahmen)				
7 Stk. Bäume	350			2,45
263 m ² Strauchpflanzung	30	8,0		8,00
263 m ² Mutterboden andeck.	35	9,2		9,20
Ersatzmaßnahme Baumpflanzung am Bernburger Damm)				
33 Stk. Bäume	350			11,55
		Netto		401,95
		16 % Mwst.		64,31
		Brutto		466,26