

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 5/99 "Am Kapenwäldchen",
Gemeinde Vockerode in der Fassung vom 01.04.2009**

**AM KAPENWÄLDCHEN
BEBAUNGSPLAN NR. 5/99
Verfahrensstand gem. § 10 (3) BauGB
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

01.04.2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES	4
2. BEGRÜNDUNG	5
2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	5
2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	6
3. PLANINHALT	7
3.1 Baugebiete	7
3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, WA*)	7
3.1.2 Mischgebiete (MI)	9
3.2 Grünordnung	11
3.3 Landwirtschaft	12
3.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
3.5 Ver- und Entsorgung	14
3.6 Kampfmittel	15
3.7 Brandschutz	15
3.8 Immissionsschutz	16
3.9 Umweltbericht (Umweltbelange)	17
3.9.1 Grundlagen	17
3.9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.9.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	33
3.10 Altlasten, Ablagerungen	36
3.11 Baugrund	36
3.12 Flächenübersicht	37
3.13 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	37
4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	37
4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	37
4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	37
4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	38
4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	38
5. DER GEMEINDE VOCKERODE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	38
6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	38
7. VERFAHRENSVERMERK	39

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des von der Gemeinde Vockerode am 23.02.1999 gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Kapenwäldchen". Aus dem Geltungsbereich vorbenannten Planes wurde per Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Vockerode vom 15.04.2003 (Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2003 "Wiesenblick") der Teilbereich im Eigentum eines Vorhabenträgers als selbstständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgegliedert. Beide Verfahren hatten als wesentlichen Gegenstand die Planung der Ortserweiterung der Gemeinde Vockerode i. S. der Erschließung von Neubauflächen für den Einfamilienhausbau im Südwesten des Gemeindegebietes. Beide Planverfahren erreichten in der Vergangenheit, in den Jahren 2001 ("Am Kapenwäldchen") bzw. 2003 ("Wiesenblick") einen Entwurfsstand, der jeweils mit einem Abwägungsvorschlag untersetzt wurde. Ab diesen beiden Zeiträumen wurden die Planverfahren nicht weitergeführt.

Nunmehr soll im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes, im Ergebnis der von der Gemeinde Vockerode im Jahre 2006 zur Wirksamkeit gebrachten Flächennutzungsplanung, der Bebauungsplan wieder als eine gemeinsame Bebauungsplansatzung zusammengeführt und in dieser Form Ortsrecht der Gemeinde Vockerode werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenblick" geht damit in vorliegendem Plangeltungsbereich auf.

Im Rahmen vorliegender Planung wird nunmehr der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes "Am Kapenwäldchen" in seinem westlichen Verlauf geändert und die bereits erfolgte, umfangreiche Neubebauung des Plangebietes entsprechend den faktisch vor Ort anzutreffenden Gegebenheiten aufgegriffen. Damit strebt die Gemeinde Vockerode die Berichtigung/ Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung am vorliegenden Standort an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Die Inhalte vorliegender Bebauungsplanung werden der wirksamen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Vockerode entsprechend angepasst. Städtebauliche Restriktionen erfolgen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig. Das bedeutet, dass der im Zentrum vorliegenden Bebauungsplanes angesiedelte Metallbaubetrieb entsprechend den Anregungen der Immissionsschutzbehörden in den vorangegangenen Planverfahren eine entsprechende Betrachtung erfährt und die daran angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eine dementsprechende Ausrichtung erhalten.

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Vockerode ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Die 1.659 Einwohner (Stand: 31.12.2007) zählende Gemeinde besitzt eine Gemarkungsfläche von 1.897 ha (Stand 31.12.2007). Vockerode ist verwaltungstechnisch in den Landkreis Wittenberg eingegliedert und liegt im westlichen Randbereich des Kreises.

Die Gemeinde Vockerode verfügt gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, über keinen zentralörtlichen Status. Für die Gemeinde Vockerode ist das Oberzentrum Dessau daher von besonderer Bedeutung. Auf Grund der Randlage zur Elbe gibt es keine weiteren engen siedlungsräumlichen Verflechtungen. Für die Planungsregion A-B-W ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Die Gemeinde Vockerode besitzt keine zentralörtliche Funktion. Daher ist die Entwicklung der Gemeinde auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten, die Eigenentwicklung bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Die gesamte Gemarkung Vockerode liegt im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (LEP-LSA), hier bezeichnet durch das Gartenreich Dessau-Wörlitz. Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass Vockerode neben den zentralen Orten als weiterer regional bedeutsamer Standort für Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt wurde (Kraftwerksgelände und Fläche der ehemaligen Gewächshausanlage).

Desweiteren wird das Gemeindegebiet vom Europaradweg R 1 Den Haag-Berlin, welcher östlich den vorliegenden Geltungsbereich quert und darüber hinaus vom Elberadweg R 2 durchzogen. Im REP A-B-W wurden für die Gemarkung Vockerode Erfordernisse der Raumordnung festgelegt. Diese finden sich im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgeführt.

Mit 1.659 Einwohnern zählt Vockerode zu den kleineren Gemeinden im Landkreis Wittenberg. Das Plangebiet liegt ca. 10 km vom Stadtzentrum Dessau-Roßlau entfernt. Die BAB 9 durchzieht das Gemeindegebiet von Südwest nach Nordost. In Bezug auf die Einbindung in das überörtliche Straßennetz besitzt Vockerode mit der Autobahnauf- und abfahrt somit eine gute Verkehrslage. Das weitere Straßennetz besteht bis auf die die Ortslage durchziehende Landesstraße L 133 aus Wohnerschließungsstraßen, die teilweise bereits eine Sanierung erfahren haben.

Vockerode besitzt keinen eigenen Bahnanschluss. Der Hauptbahnanschluss befindet sich mit dem Hauptbahnhof Dessau-Roßlau in ca. 10 km Entfernung.

Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch die entsprechenden Linien des ÖPNV angeboten.

Desweiteren ist die Gemeinde ein hervorragender Ausgangsort für den regionalen Landschaftstourismus auf Grund der Lage an der Elbe im Gartenreich Dessau-Wörlitz.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vockerode wurde mit Datum vom 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen den Darstellungen, u. a. von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung der eingangs benannten "Vorgängerbebauungspläne". Der räumliche Geltungsbereich wird neu gefasst (s. a. Kapitel Vorbemerkungen). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind ebenso einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen worden. Nach geltendem Planungsrecht sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort, abgesehen von Lückebebauungen bereits erfolgter Baumaßnahmen im Gebiet, gemäß § 34 oder 35 BauGB, am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der Bebauungsplan "Am Kapenwäldchen" ist für die Gemeinde Vockerode letztlich eine raumbedeutsame Standortentwicklung, welche die nachfragegerechte Ergänzung, in Bezug auf die anliegende Infrastruktur des vorliegenden Plangebietes und deren Ergänzung, mit Blick auf eine städtebauliche Gesamtfunktionalität raumbeeinflussend widerspiegelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kapenwäldchen" erfolgt ein wichtiger Beitrag im Hinblick auf die Vielfalt der Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage Vockerode im Gartenreich Dessau-Wörlitz. Auf Grund der Vorprägung des Standortes in baulicher Hinsicht und der hier vorhandenen Erschließungssysteme sieht die Gemeinde Vockerode eine im Hinblick auf die Attraktivität des Standortes alternative Lage mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen, gegenwärtig in ihrem Gemeindegebiet nicht.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 6,20 ha.

Alle zu den v. b. Planständen eingegangenen Stellungnahmen sind älter als 2 Jahre und haben damit ihre Gültigkeit verloren. Resultierend wird auf Argu-

mentationen bzw. Inhalte dieser Stellungnahmen im weiteren Planverfahren nicht explizit eingegangen.

2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 170 und an der Nordostecke durch das Flurstück 82/3, das Straßenflurstück des Kapenweges, welches sich als östliche Begrenzung durch den Geltungsbereich hindurchzieht,
- im Süden durch das Wegeflurstück 186 sowie
- im Westen durch die Grenze des Flurstückes 178/1 und einem Teilbereich des Flurstückes 185/5.

Sämtliche Flurstücke des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich im Bereich der Flur 2, Gemarkung Vockerode.

Damit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke in unterschiedlicher Eigentümerschaft. Neben den bereits als Gegenstand vorausgegangener Bebauungsplanfassungen baulich überprägten Bereichen des vorliegenden Plangeltungsbereiches werden insbesondere im Westen Teilflächen landwirtschaftlicher Nutzung, welche anteilig Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzfachlichem Sinne übernehmen sollen, Gegenstand vorliegender Bebauungsplanung.

Insbesondere südlich und westlich wird der Übergang zur freien Feldmark durch Privatgärten im Bebauungsplan festgesetzt. Der nördlich das Baugebiet einrahmende Flurgehölzstreifen wird unverändert als Planungsgegenstand übernommen. Die bisher nicht bebauten Bereiche des Plangeltungsbereiches stellen sich als ruderalisiertes Brachland dar.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende städtebauliche Planungen existieren nicht. Nach Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, folgende zu berücksichtigende Situationen:

- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (ca. 250 m nordwestlich, ca. 280 m südsüdöstlich),
- EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 250 m nordwestlich, ca. 280 m süd-südöstlich),
- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe",
- LSG "Mittlere Elbe",
- Deichgeschützte Fläche Pratau-Wörlitz (B2 – A9),
- Wasserschutzgebiet Zone III "Dessau-Waldersee".

3. PLANINHALT

3.1 Baugebiete

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete entwickelt.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, WA*)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche sowie landschaftsräumliche Lage des Bebauungsplanstandortes wird schon derzeit eine Nachfrage nach Bauland seitens der Gemeinde Vockerode für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen. Entsprechend der geplanten Nutzung werden in der vorliegenden Bebauungsplanung Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bereits überwiegend bebaute Teilbereiche vorliegenden Geltungsbereichs. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung eine baulich funktionale Anpassung zu den Bestandsgebieten sicher zu stellen und die Siedlungsstruktur, entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungen aufzunehmen und abzusichern (Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Teile des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA* festgesetzt. Diese Allgemeinen Wohngebiete nehmen Bezug auf die in der Nachbarschaft befindliche gewerbliche Situation im Mischgebiet in Form eines Metallbaubetriebes. Dieser ist als "Fremdkörper" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im Hinblick auf die von ihm ausgehenden Emissionen zu bezeichnen. Der derzeit ansässige Betrieb genießt Bestandsschutz. Er kann zukünftig im Rahmen der höchstzulässigen Grundflächenzahl erweitert, geändert oder erneuert werden. Somit wird unter Beachtung der örtlichen Situation ein hinreichendes Maß an Flexibilität innerhalb der umliegenden Allgemeinen Wohngebiete mit Blick auf die vorhandene städtebauliche Situation vorgegeben. In der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungsverfahren in den Allgemeinen Wohngebieten WA* ist auf die Sachverhalte des passiven baulichen Schallschutzes insbesondere zu achten. Hierzu werden unter dem Kapitel Immissionsschutz, auf der Grundlage der Einschätzung der Fachbehörden entsprechende Aussagen getroffen, die im Sinne des § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit darstellen.

Allen Baugebieten gemeinsam ist, dass eine aufgelockerte durchgrünte Bauweise, in Verbindung mit Baufeldfestsetzungen eine Typenvielfalt ermöglicht und mit unterschiedlichen Eigentumsformen breite Schichten der Bevölkerung angesprochen werden sollen. Damit wird die Bandbreite von kommunikativem, familienorientierten als auch ruhigem, landschaftsorientierten Wohnen gesichert.

Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wird seitens der Gemeinde Vockerode nicht für erforderlich gehalten.

ten. Lediglich der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche in den Rang einer allgemeinen zulässigen Nutzung per textlicher Festsetzung erhoben werden, als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA, WA*) bleibt damit gewahrt und trägt zudem der besonderen Nähe zur Erholungslandschaft des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, durch die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, entsprechend der allgemeinen Nachfrage Rechnung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen. Eine hoch verdichtete Wohnbebauung ist damit nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Vockerode. Mit dieser Festsetzung wird demnach ein ausreichendes Maß an Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA*) ermöglicht. Die Festsetzungen berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegeln die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend der funktionalen Anforderungen wieder.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der offenen Bauweise steht insbesondere das Ziel einer aufgelockerten, durchgrünten Bauweise, wie in den bebauten Teilen des Geltungsbereiches bereits überwiegend anzutreffen, im Mittelpunkt. Dabei kommt es der Gemeinde Vockerode weniger auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung von Hauptfirstrichtungen als städtebaulicher Grundsatz an. Vielmehr ist die nach innen gerichtete Geschlossenheit und der Übergang in die offene Landschaft über zusammenhängende Gartenzonen aus siedlungsstruktureller Sicht das Primat und damit Festsetzungsgegenstand im vorliegenden Plangeltungsbereich.

Die Geschossigkeit wurde ebenso als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich die Zahl der Geschosse am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich von Vockerode. Die Variationen, welche ausgehend vom bereits vorhandenen baulichen Bestand Gegenstand der Planfestsetzungen sind, tragen zum maßstäblichen Übergang zur hier angrenzenden landschaftsräumlichen Prägung bei. Trotz dieser Festsetzungen ergeben sich ausreichend individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die jeweilige Baukörpergestaltung.

Über eine textliche Festsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss neuer Gebäude geregelt. Dabei steht die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung, im Hinblick auf die Straßenraumsituationen, angrenzend an die vorhandenen Nachbarschaften im Vordergrund. Ausnahmen hierzu sind jedoch im Hinblick auf mögliche Belange der Entwässerung und des vorhandenen Grundwasserflurabstandes zulässig.

Darüber hinaus werden die Verläufe der Baugrenzen der gewünschten städtebaulichen Gestalt entsprechend festgesetzt. Die Führung der Baugrenzen nimmt insbesondere Bezug auf die in Vorgängerplanungen avisierte städtebauliche Gliederung und ordnet in Teilbereichen entsprechend der sinnvollen Zuordnung einzelner Baufelder die überbaubaren Grundstücksflächen neu. Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA* berücksichtigt der Verlauf der Baugrenze das vorhandene Grabenflurstück, einschließlich des Gewässerschonstreifens. Eine Erschließung des Baufeldes vom Wieselweg aus, ist durch den Grabenverlauf nicht ausgeschlossen, bedarf aber einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung werden Teilbereiche vorliegenden Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine baulich funktionale Anpassung zur Bestandsbebauung, im Ergebnis der Diskussion zur Flächennutzungsplanung vorliegend konkret auszugestalten.

Im Zentrum des Plangeltungsbereiches befindet sich ein vorhandener Metallbaubetrieb. Dabei handelt es sich dem Störgrad nach um einen störenden Gewerbebetrieb mit mischgebietstypischen Emissionen. In einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wäre die Ansiedlung eines derartigen Betriebes unzulässig. Die hieraus resultierende Emissionssituation verlangt nach entsprechenden Abständen. Da diese auf Grund der vorhandenen Bebauung des Umfeldes, ausgenommen der westliche Teil des Plangebietes, nicht gewährleistet werden können, ist ohne den Bezug auf die Fremdkörperregelung des § 1 Abs. 10 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ein Lärmkonflikt vorprogrammiert. Resultierend werden in den benachbarten Wohngebieten zum Mischgebiet mischgebietstypische Immissionen als hinnehmbar festgesetzt.

Entsprechend der Diskussionen zur Flächennutzungsplanung soll zur Diversität von Ansiedlungen im vorliegenden Plangebiet auch eine Teilfläche nördlich der Rebhuhnstraße als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit ist auch in diesem Teilbereich das Ziel der Gemeinde Vockerode, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zuzulassen, die im Hinblick auf die Nachbarschaft mit den Allgemeinen Wohngebieten keinen Immissionskonflikt darstellen. Es ist an dieser Stelle deutlich darauf hinzuweisen, dass ausschließlich durch den vorhandenen Metallbaubetrieb, die quasi einer gewachsenen Gemengelage entsprechenden Festsetzungen in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommen und es nicht das Ziel der Gemeinde Vockerode ist, in den bisher nicht bebauten Flächenteilen i. S. von Mischgebieten Unternehmen adäquater Emissionsabstrahlung zuzulassen.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen erfolgt über eine textliche Festsetzung in den Mischgebieten der Abschluss der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese den städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde Vockerode in diesem Bereich in Bezug auf derart anzusiedelnde Nutzungen widersprechen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Mischgebieten so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann hauptsächlich unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der vorhandenen Flächen durch die Gemeinde Vockerode mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden. Resultierend wird - angrenzend an die Rebhuhnstraße - im Geltungsbereich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung zur Höhenentwicklung entspricht in ihrer städtebaulichen Begründung analog den Inhalten zu den Allgemeinen Wohngebieten.

Die abweichende Bauweise ist entlang der Rebhuhnstraße im Bereich des v. g. Metallbaubetriebes bereits Realität. Gerade bei Gewerbebetrieben ist die Errichtung baulicher Anlagen unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen durchaus übliche Praxis, so dass mit vorliegendem Bebauungsplan keine Härte für zukünftige Grundstücknutzer durch Zurückbleibenmüssen vom straßenseitigen Flurstück präjudiziert werden soll.

Damit ist auch das Errichten von baulichen Anlagen auf bzw. an die angrenzende Grundstücksgrenze für die festgesetzten Bereiche gemeint. Konsequenterweise resultiert daraus die Möglichkeit, in Teilbereichen ohne seitliche Grenzabstände zu bauen. Die Möglichkeit des Hervortretens von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenzen in gewissem Umfang ist desweiteren ein Angebot zur Flexibilität im Rahmen der bestehenden Grundstücksnutzung.

Die Baugrenzen der Mischgebiete verlaufen teilweise auf den Grundstücksgrenzen. Hiermit soll insbesondere im rückwärtigen Bereich erreicht werden, dass die baulichen Anlagen auf Grund der angrenzenden naturräumlichen Strukturen und des Erhalts derselben auf den durchaus restriktiv bemessenen Flächenanteilen den Grund und Boden flexibel und doch effizient ausnutzen können. Hier wird es bei einer Bebauung u. U. erforderlich Baulasten einzutragen.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Seite 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis

zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Ver- und Entsorger durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Für neu verlegte Trinkwasserleitungen ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001, BGBl. I Nr. 24 S. 959 entspricht.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Abfallgesetz (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 852, 853) zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzerzwang.
- Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Landwirtschaft zu verbringen.
- Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung – VerpackV) vom 21.08.1998, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Verpackungsverordnung vom 30.12.2005 (BGBl. I Nr. 1 S. 2) einer Verwertung zuzuführen. Eine Abgabe an die Müllannahmestellen ist unzulässig.

3.2 Grünordnung

Zur Gliederung des Gesamtbebauungsplangebietes werden unter städtebaulichen Aspekten entwickelte öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Neben dem zusätzlich zu den überbaubaren Grundflächen geregelter Höchstmaß soll hiermit des Weiteren dem Minimierungsgebot Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind diese festgesetzten privaten Grünflächen

in-gestalterischer Hinsicht (Einbindung ins Landschaftsbild) gliedernd und sollen dem Plangebiet als naturräumliche Gliederungselemente dienen. Die in den öffentlichen Verkehrsraum wie Landschaftsraum hineinwirkenden privaten und öffentlichen Grünflächen sind in der Lage, ein einprägsames Erscheinungsbild traditioneller Nutzungsformen als Gärten, respektive Vorgärten, planungsrechtlich sicher zu stellen. Die Querung dieser als Straßenbegleitgrün bezeichneten Vorgartenzonen durch (notwendige) Zufahrten zur Grundstückserschließung wird über eine textliche Festsetzung als zulässig bestimmt.

Zu erhaltende Gehölze mit städtebaulicher Relevanz befinden sich im Wesentlichen entlang des Kapenweges und der nördlichen Plangebietsgrenze. Darüber hinaus gibt es die grabenbegleitenden Gehölzstrukturen. Sämtliche v. g. Grünstrukturen wurden durch entsprechende Erhaltungsbindungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Schützenswerte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden, andere Schutzkategorien des nationalen und internationalen Naturschutzrechts (LSG, NSG, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Ebenso bestehen bisher keine erkennbaren Konflikte mit dem unmittelbar wirksamen Artenschutzrecht.

Im Hinblick für neu anzupflanzende Gehölze werden die in städtebaulicher Hinsicht durch die Gemeinde Vockerode gewünschten Anpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die relevante Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes und zur Schaffung von Entwicklungsflächen für Boden, Natur und Landschaft. Die Angaben zu den Arten sind u. a. aus der auf der Planzeichnung vermerkten Liste zu entnehmen.

Ein Kinderspielplatz wird im vorliegenden Kontext des Bebauungsplanes nicht Gegenstand der Festsetzungen, da in den benachbarten angrenzenden Bereichen von Vockerode in ausreichendem Umfang derartige Angebote zu finden sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im hiesigen Verfahren Anwendung, womit auch die Feststellung des Eingriffs gem. § 18 NatSchG LSA verbunden ist. Nähere Ausführungen hierzu werden im Kapitel 3.9 – Umweltbericht gemacht.

3.3 Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft werden nur im westlichen Grenzbereich des Plangebietes festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Bestandserhaltung und Klarstellung des naturräumlichen Übergangsbereiches der Landwirtschaftsflächen, die als Pufferzone zu den weiter westlich befindlichen Gehölzbeständen bestehen bleiben.

Die geringfügige Inanspruchnahme durch privatgärtnerische Nutzung dieser Fläche im unmittelbaren Übergang zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der landwirtschaftlichen Nutzung rechtfertigt darüber hinaus die Einbeziehung dieser Anteile landwirtschaftlicher Flächen in den Plangeltungsbe- reich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB.

Die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung wird demzufolge mit Ausnahme der v. g. durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsoptionen nicht in Frage gestellt. Zur Verdeutlichung des städtebaulichen Leitgedankens der Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum, wird sie jedoch seitens der Gemeinde Vockerode für erforderlich gehalten.

3.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich über- wiegend am Bestand. Das bedeutet auch bisher nicht bebaute Teile des vor- liegenden Bebauungsplangebietes können überwiegend über die vorhande- nen Straßenzüge Wieselweg, Hasenwinkel und Rebhuhnstraße erschlossen werden. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Erschließung von rückwärtig gelegenen Bauplätzen für die zukünftigen Eigentümer/Anlieger, als auch die medientechnische Erschlie- ßung gesichert.

Die Haupteerschließung wird damit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenräume der öffentlichen Verkehrsflächen zeigen sich als abschlie- ßend hergestellt. In ihnen befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitun- gen. Die Eckausrundungen sind für dreiaxsigere Müllfahrzeuge dimensioniert.

Im Rahmen des weiteren Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes werden die unterschiedlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die Nutzer der einzelnen Verkehrsflächen bzw. Geh- und Fahrrechte als verkehrsrechtliche Anordnun- gen sicher zu stellen sein. Die Eigentumszuordnung und der Ausbaugrad, Be- fahrbarkeit und Unterhalt ist bei den gesicherten Rechten über öffentlich- rechtliche Verträge zu sichern.

Die katasterlich in Teilen noch nicht herausgemessenen Geh- und Fahrrechte werden durch die Gemeinde Vockerode bzw. entsprechende Vorhabenträ- ger im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes einer Vermessung zuge- führt.

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zu Grunde zu legen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze stehen im Rahmen der Straßenzüge Wieselweg, Hasenwinkel, Rebhuhnstraße und Kapenweg auf Grund der vorhandenen Ausbaubreite zur Verfügung. Private Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Grund des angestrebten Charakters der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete – vorgesehen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten – ist es problemlos möglich, die notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wie viele Wohneinheiten je Grundstück errichtet werden sollen.

Darüber hinaus wird für die Grundstückszufahrten festgelegt, dass bituminös gebundene Decken sowie Straßenbeton unzulässig sind, auch um letztlich eine zu starke Bodenversiegelung im Plangebiet durch Stellplätze zu vermeiden. Über eine ergänzende Festsetzung wird sicher gestellt, dass die Oberfläche der erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten ist. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebungsbereich.

c) ÖPNV

Die Gemeinde Vockerode wird über Buslinien, welche die Ortslage zentral durchfahren angedient. Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind daher nicht vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die Baugrundstücke direkt anfahren. Rückwärtig gelegene Bauplätze der Allgemeinen Wohngebiete (WA*) haben ihre Behältnisse an der nächstgelegenen Sammelstelle bereit zu stellen und nach Abholung wieder zurück zu bringen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind die Anschlüsse sämtlicher Medien in den vorhandenen Straßenräumen anliegend. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist damit nur für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswasser bestimmt. Die Einleitgebühren für die Ablei-

tung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangebiet ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und Messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Hinweis: Das LAGA-Merkblatt "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln" (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20) ist mit Erlass des MRLU vom 26. Oktober 2000 für verbindlich erklärt worden.

3.6 Kampfmittel

Nach dem beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

3.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Ober- bzw. Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Die Löschwasserentnahme aus dem Leitungsnetz ist nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse möglich. Der Grundsatz für die Allgemeinen Wohngebiete beträgt 48 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbl. 405, ergibt

sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h.

Die verkehrliche Erschließung ist so hergerichtet, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden kann. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichend sein, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie nordöstlich des Plangebietes als Löschwasserfeich vorhanden, in Anspruch zu nehmen.

3.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass in punkto Gewerbelärm auf Grund der Lage eines Metallbaubetriebes im Plangebiet störende Einflüsse im Sinne einer Gemengelage auf schutzwürdige Nachbarschaften vorhanden sind.

Konkret anzusprechen sind daher die auf den Flurstücken 176/6 und 175/6 befindlichen, den Allgemeinen Wohngebieten (WA*) zugewandten Betriebsanlagen. Hier ist es insbesondere die betriebliche Tätigkeit des Metallbaubetriebes als Fremdkörper im Plangebietsbereich. Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten wurde dieser Betriebsstandort durch die Immissionsschutzbehörden durchgängig in bisherigen Planverfahren entsprechend gewürdigt. Bei den Allgemeinen Wohngebieten (WA*) kann somit davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte/Richtwerte für WA-Gebiete um 1 bis 5 dB (A) überschritten werden. Damit erreicht die Emissionsbelastung den Orientierungswert/ Richtwert für MI-Gebiete.

Dieser Bezugspegel ist auch nach Nr. 6.7 der TA-Lärm als Obergrenze der zumutbaren Emissionsbelastung in einer "bestehenden Gemengelage" anzusehen. Resultierend erfolgt für die vorhandene Wohnbebauung die Festsetzung von "vorbelasteten Wohngebieten", da es sich um eine historisch gewachsene Nachbarschaftssituation zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der angrenzenden gewerblichen Nutzung i. S. des Metallbaubetriebes handelt und eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel, in diesem Bereich eine weniger schutzbedürftige Nutzung zu etablieren, weder durch die Gemeinde Vockerode beabsichtigt, noch durchsetzbar ist.

Analog wird auf das westlich des Metallbaubetriebes gelegene Allgemeine Wohngebiet (WA*) die gleiche Intention seitens des Plangebers angewandt. Auch hier handelt es sich im städtebaulichen Kontext, zumindest im Bezug auf die Freiflächen, um eine ebenfalls als vorbelastet anzusprechende Grundstückssituation, bei der lediglich im nördlichen Teilbereich bereits eine Wohn-

bebauung stattgefunden hat. Der Bebauungsplan fordert demzufolge auch für diesen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet (WA*) bauordnungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm. In diesem Zusammenhang ist auf die entsprechenden Regelungen nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu verweisen. Unter Beachtung der für den Geltungsbereich aus der Betriebsfähigkeit anzunehmenden Emissionsbelastungen, ist im Bereich des Hasenwinkels somit von einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{m,AmA} = 56-60$ dB (A) tags auszugehen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich 2. Betriebsabläufe während der festgelegten Ruhezeiten oder des nachts finden nicht statt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher textlich festgesetzt, dass die Notwendigkeit des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume in den entsprechenden Allgemeinen Wohngebieten (WA*) besteht. Die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich käme einem sog. Etikettenschwindel gleich und ist vorliegend auch nicht das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde Vockerode.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) fallen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Von der weiter entfernt gelegenen BAB 9 sind aus dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen heraus keine negativ wirkenden Immissionsbelastungen zu prognostizieren, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten. Von den sonstig weiter entfernten Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die zu einer Überschreitung die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führen würden.

3.9 Umweltbericht (Umweltbelange)

3.9.1 Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Wiederaufnahme des bisher bereits durchlaufenen Planverfahrens erstellt, wobei eine Anpassung der Inhalte an die Vorgaben des EAG Bau 2004 erfolgt, wozu u. a. die regelmäßige, planbegleitende Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt zählt. Diese werden nachfolgend im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt.

Im hiesigen Verfahren sollen die von der Planung berührten Umweltbelange, unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2005 – UVPG abschließend als Umweltprüfung nach dem Baugesetz abgehandelt werden. D. h., der gesamte Vorgang wird Teil des Aufstellungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung und bedarf keines gesonderten Verfahrens.

Unabhängig davon verbleibt die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln.

3.9.1.1 Methodik

Die nachfolgenden Ausführungen erfassen den bisherigen Stand der Ermittlung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Die ausführliche Darstellung aller (bisherigen) Komponenten der Umweltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in der Anlage zu dieser Begründung als "Komponenten der Umweltprüfung".

In weiteren Verfahren sollen diese Untersuchungen und Informationen dann unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt und mit der Bebauungsplanbegründung zusammengeführt werden. Ggf. zu erbringende Fachgutachten würden dann ebenfalls Teil der Begründung.

3.9.1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Vorhaben sieht auf einer Gesamtfläche von 6,20 ha im Süden von Vockerode Bebauung in Form von Wohn- und Mischgebieten vor. Der Bebauungsplan soll die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung sichern bzw. erweitern und heute erkennbare Konflikte, vor allem bzgl. des Schallschutzes, für die Zukunft verhindern. Gleichzeitig erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vockerode die siedlungs- und landschaftsräumliche Abrundung der Ortslage im Südwesten.

3.9.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16.12.2006 (BGBl. S. 1381)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1758), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. S. 2819)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 2.04.2006 (GVBl. S. 248)

- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801)
- LP: Landschaftsplan für die Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel, Stand 2000

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener, günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Auslastung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft

3.9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden künftigen Umweltzustandes (Prognose)

3.9.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet wird der Elbaue zugeordnet, der gesamte Bereich liegt im eingedeichten und damit überflutungsfreien Teil der Vockeroder Ackeraue südlich der Ortslage. Richtung Elbe geht diese nach Norden in die sog. Grünlandau über. Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsplan Eschen-Eichen-Hainbuchenwald anzunehmen, der an der Elbe in Eschen-Ulmen-Auenwald wechselt.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsplan der Gemeinden im Wörlitzer Winkel das Plangebiet überwiegend der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung bereits eine untergeordnete Bedeutung zu.

Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan auf einer bereits teilweise intensiv genutzten und vorgeprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich nicht für alle Umweltgüter erheblichen Nachteile, Auswirkungen ergeben sich in erster Linie hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden und bezüglich der Verträglichkeit der vorhandenen und angestrebten Nutzungen, z. B. für das Schutzgut

Mensch. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel verändert.

3.9.2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung und Versiegelungsfläche auf, die bisher nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert sind. Ursprünglich handelte es sich um eine Landwirtschaftsfläche. Der bestehende Landschaftsplan konstatiert für das Plangebiet eine erhebliche Überprägung sowie eine nur noch nachrangige Bedeutung bzgl. der Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, jedoch wäre bei Aufgabe aller Nutzungen ein naturnäherer Zustand grundsätzlich noch erreichbar (heutige potentielle natürliche Vegetation). Die bestehenden Vorbelastungen werden um Wiederholungen zu vermeiden im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

3.9.2.1.3 Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell nur in geringem Maß durch den gebietsgebundenen Verkehr, durch die an der ungünstigsten Stelle immer noch 1000 m entfernten BAB 9 werden keine rechtsrelevanten Emissionsbeiträge für das Plangebiet verursacht, so dass bereits im Zuge des Autobahnausbaus auf diesbezügliche weitere Maßnahmen verzichtet wurde. Relevant im Hinblick auf die Schutzansprüche von Wohngebieten sind dahingegen die Geräusche des ansässigen Metallbaubetriebes, der Bestandschutz genießt.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes sind unwahrscheinlich, da im Wesentlichen mit der Beibehaltung der jetzigen Situation, hinsichtlich von Betriebsgeräuschen und dem gebietsgebundenen Verkehr gerechnet wird. Allerdings bestehen bereits Konflikte hinsichtlich der Schallemissionen.

De facto hat sich im Verlauf der Bautätigkeit im Plangebiet eine Gemengelage gebildet, die derzeit nur unbefriedigend bzgl. der Schallproblematik geregelt ist.

Bei den inzwischen in der Nachbarschaft des Betriebes entstandenen Allgemeinen Wohngebieten kann somit davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte/Richtwerte für WA-Gebiete um 1 bis 5 dB (A) überschritten werden. Damit erreicht die Emissionsbelastung den Orientierungswert/ Richtwert für MI-Gebiete. Dieser Bezugspegel ist auch nach Nr. 6.7 der TA-Lärm als Obergrenze der zumutbaren Emissionsbelastung in einer "bestehenden Gemengelage" anzusehen (vgl. hierzu auch 3.2.1).

Resultierend müsste für die vorhandene Wohnbebauung die Festsetzung von "vorbelasteten Wohngebieten" erfolgen, da es sich um eine historisch gewachsene Nachbarschaftssituation zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der angrenzenden gewerblichen Nutzung handelt und eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel, in diesem Bereich eine weniger schutzbedürftige Nutzung zu etablieren, weder durch die Gemeinde Vockerode beabsichtigt, noch durchsetzbar ist.

Analog müsste auf das westlich des Metallbaubetriebes gelegene Allgemeine Wohngebiet die gleiche Intention seitens des Plangebers angewandt werden. Auch hier handelt es sich im städtebaulichen Kontext, zumindest im Bezug auf die Freiflächen, um eine ebenfalls als vorbelastet anzusprechende Grundstückssituation, bei der lediglich im nördlichen Teilbereich bereits eine Wohnbebauung stattgefunden hat. Der Bebauungsplan erfordert demzufolge auch für diesen Bereich bauordnungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm. In diesem Zusammenhang ist auf die entsprechenden Regelungen nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu verweisen. Unter Beachtung der für den Geltungsbereich aus der Betriebstätigkeit anzunehmenden Emissionsbelastungen, ist im Bereich des Hasenwinkels somit von einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{m,AmA} = 56-60 \text{ dB (A)}$ am Tage auszugehen.

3.9.2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich selbst stellt sich dort, wo noch keine bauliche Nutzung eingesetzt hat als Landwirtschaftsfläche dar, die hinsichtlich der Natürlichkeit bereits eine deutliche Vorprägung aufweist. Vor Beginn der bereits realisierten Bauvorhaben stellte sich der gesamte Bereich als Ackerfläche dar. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind mit Ausnahme des im Westen des Plangebiets – außerhalb des Geltungsbereichs - vorhandenen Gehölzbestandes nicht in wesentlichem Umfang vorhanden. Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen wird daher nur von einer nachrangigen, in Randbereichen allgemeinen Bedeutung ausgegangen.

Umweltauswirkungen

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der bestehenden teilweise intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich weitere Beeinträchtigungen vor allem in Form von Flächenverlusten. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen für das Vorhandensein streng geschützter Arten im Baugebiet vor, gesonderte Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes für Flora und Fauna in Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme ist lokal begrenzt, eine darüber hinaus

- Über die Grenzen des Plangebietes - gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird vor dem Hintergrund der Beibehaltung der "Abstandsfläche" im Westen, die weiterhin wie bisher als Landwirtschaftsfläche dienen soll, in erheblicher Relevanz nicht erwartet. Insofern Verdrängungseffekte auftreten, wenn im Baugebiet die noch verfügbaren Flächen genutzt werden, wird erwartet, dass in der Umgebung geeignete Ausweichbiotope zur Verfügung stehen.

3.9.2.1.5 Boden

Im Plangebiet vorherrschend sind Böden der Auenvega, die in der Umgebung zwar großflächig, insgesamt aber nur noch selten auftreten. Wegen ihrer Fruchtbarkeit wurden/werden sie i. d. R. intensiv landwirtschaftlich genutzt, wenn sie sich in überflutungsfreien Lagen befinden. Der Geltungsbereich selbst stellt sich auch durchgängig als hinsichtlich der Natürlichkeit stark verändert und überprägt dar; die Bodenfunktionen sind inzwischen teilweise sehr eingeschränkt.

Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einher geht.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotential werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

3.9.2.1.6 Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung bestehen als Oberflächengewässer die Gräben F 029 und F 030, der gesamte Wasserhaushalt wird durch die Elbe bestimmt. Mit dem Bau des Schöpfwerks Kapen, das bei Hochwasser den Rückstau in den Kapengraben leitet, verlor der Wall am Nordrand des Plangebietes seine Funktion als Schutzdeich.

Aus dem Raumordnungskataster ergeben sich für das Plangebiet und die Umgebung nach Information durch die Obere Landesplanungsbehörde (LVWA) die Beachtung der Zone II des Wasserschutzgebiet "Dessau - Waldersee" und die deichgeschützte Fläche Pratau-Wörlitz (B2 - A9). Weiterhin wurde - im Nahbereich, aber außerhalb des Plangebietes - die Altlastenverdachtsfläche "Schrottplatz und Klärgrube Bake" mitgeteilt.

Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit ist das Grundwasser als relativ geschützt gegen eindringende Schadstoffe einzuschätzen, allerdings birgt die gute Puffer- und Bindungsfähigkeit des Bodens (Akkumulation) bei aufstei-

gendem Grundwasser die Gefahr der Lösung und Mobilisierung von schädlichen Stoffen.

Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotentiale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden.

Auswirkungen mit erheblichen Umweltfolgen auf Trinkwasserschutzgebiete und geschützte Deiche sind erkennbar nicht zu erwarten.

Der Verlust von Verdunstungsfläche und Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal begrenzt. Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

3.9.2.1.7 Klima/Luft

Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und geländebedingt guten Durchlüftungsverhältnissen – i. S. d. freien Durchströmbarkeit und des ungehinderten Luftabflusses - auszugehen. Der Landschaftsplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8°C an (Juli 18,3°C, Januar 0,5°C) und als durchschnittlichen Niederschlag 520 – 570 mm/Jahr. Das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet.

Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt guten Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

3.9.2.1.8 Landschaft

Landschaftsbildwirksame Ausstattungselemente sind im Plangebiet bedingt durch seine Nutzungsgeschichte nicht vorhanden. Die Landschaftsgestalt insgesamt ist mit den Elbauen als Zeugnis der naturräumlichen Entwicklung jedoch als empfindlich und bedeutsam i. S. d. landschaftlichen Eigenart hervorzuheben.

Dies gilt für die Topografie an sich und auch besonders für die Reste naturnaher Bodenformen (Auenvega) und damit verbundener Lebensräume der Auen- und Bruchwälder, Altgewässer, Feuchtgebiete und Uferlebensräume. Reste, u. a. dieser besonderen Gehölzbestände, begleiten den heute einge-

deichten Flusslauf der Elbe, die als überregionale Biotopverbundeinheit und als Rückgrat der nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen (s. u.) fungiert.

Das Plangebiet selbst befindet sich am südlichen Rand von Vockerode in einer Entfernung von ca. 1,2 km vom heutigen Flusslauf, jedoch im ursprünglichen Überflutungsbereich, so dass auch hier die entsprechenden Rest-Gehölzbestände stocken könnten. Dies ist westlich des Geltungsbereiches der Fall, wo ein Feldgehölzstreifen die landwirtschaftlichen Flächen durchzieht.

Gegenwärtig ist das Plangebiet im Gegensatz zur landschaftlichen Umgebung im Süden (und weiter entfernt über die Ortslage im Norden Richtung Elbe) für die Allgemeinheit nicht erholungsgeeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Bereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches (s. u.).

Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist vor dem Hintergrund der Vorprägung und intensiven Nutzung der Umgebung (Ackerflächen, mehrgeschossige Baukörper, Kraftwerk mit Schornsteinen) nicht auszugehen.

3.9.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedenen Schutzobjekte anzutreffen. Die gesamte Gemarkung Vockerode ist Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Die Besonderheit dieses flächenhaften Denkmalcharakters ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Baudenkmalen mit der Umgebung, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

Umweltauswirkungen

Gegenwärtig ist das Plangebiet für die Allgemeinheit nicht erholungsgeeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Bereiche befinden sich weiter südlich und werden über die Verlängerung des "Kapenweges" Richtung Kapenmühle und Oranienbaum bzw. nach Norden Richtung Kirche und Elbe

erreicht. Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf diese Erholungsfunktionen zu erwarten.

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden, so dass hier keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist für die Landschaftsbildwirkung der zukünftigen Baukörper deren mögliche Auswirkung hinsichtlich des als UNESCO-Welterbe eingestuftes Gartenreiches Dessau-Wörlitz zu beachten, vor allem, wenn die Bauten aus der Ferne sichtbar werden und den Raumeindruck verändern. Anhand der Festsetzungen geeigneter Geschossigkeiten und Höhenbeschränkungen des Bebauungsplanes wird hier die Fernwirkung entsprechend eingeschränkt und lagebedingt ist das Gebiet in seiner jetzigen Gestalt von Weitem kaum einsehbar. Relevante Sichtachsen sind nicht betroffen, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

3.9.2.1.10 Schutzgebiete- und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", das mit der "Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat Mittel-Elbe" 2006 neu festgeschrieben wurde. Es ist Teil des LSG "Mittlere Elbe". Hier handelt es sich um die Schutzzone III gem. "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (in der Fassung vom 01.01.1997) - Entwicklungs- und Regenerationszone.

Entlang der Elbe verläuft auch das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen, gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten; komplette Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung, zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL.

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich in den Kernzonen bzw. den Naturschutzgebieten vor, so dass eine Berührung diesbezüglich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht besteht. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden, in der Umgebung befinden sich mit dem Feldgehölzstreifen und den weiter südlich und westlich gelegenen Waldgebieten jedoch teilweise schützenswerte/gesetzlich geschützte Biotop bzw. Schutzgebiete.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, der Landschaftsplan verweist auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet "Dessau-Waldersee" Zone III.

Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet (FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst") sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumliche Distanz nicht zu erwarten, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) voraussichtlich nicht davon beeinträchtigt werden, soweit die vom Bebauungsplan ausgehenden Umweltauswirkungen lokal begrenzte Ereignisse bleiben und nicht auf die schutzwürdigen Bereiche "übergreifen".

3.9.2.1.11 Zusammenfassung

Erheblich betroffen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, da durch die Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit sowie die Fähigkeit zur Verdunstung und Grundwasserneubildung auf ein Minimum reduziert wird. Betroffen ist auch das Umweltgut Tiere und Pflanzen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften), wenn durch die Bebauung Lebensraum in Anspruch genommen wird bzw. die Bereiche mit entsprechender Lebensraumfunktion nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen. Insbesondere bei störungsempfindlichen Arten besteht die Gefahr der Verdrängung.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz die Betriebsgeräusche der ansässigen Metallbaufirma zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Betrieb erwartet werden. Allerdings werden die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzen bereits teilweise überschritten, was in Anbetracht der gewachsenen Gemengelage insgesamt unter bestimmten Umständen jedoch als tolerierbar angenommen wird, wenn der Bebauungsplan entsprechende Darstellungen der vorbelasteten Gebiete und Festsetzungen zum Schallschutz aufnimmt.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in unerheblicher Weise. Erhebliche Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und das Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf die besonders zu schützenden und zu erhaltenden Lebensraumtypen sowie die besonders zu schützenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse und die europäischen Vogelarten sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

3.9.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.9.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Die Verluste der Bodenfunktionen, die kleinklimatischen Auswirkungen wie stärkere Aufheizung und langsamere Abkühlung beginnen mit der Herstellung der zusätzlichen Versiegelungsflächen. Minimierungen können durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung und die Organisation des "internen" Verkehrs durchgeführt werden. Auch die Möglichkeit zur Dach- und Fassadenbegrünung sollte geprüft werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit dem Beginn von Baumaßnahmen auf. Minimierungsmaßnahmen können durch "Abstand halten" von wertvollen Bereichen, die Anlage von Pufferzonen oder die Schaffung von Ausweichbiotopen bzw. der bessere Zugang zu Biotopen der Umgebung durch die Anlage von Verbundstrukturen erfolgen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf. Minimierungsmaßnahmen können in Form von Höhenbeschränkungen, Farbwahl und Eingrünung insbesondere unter dem Aspekt der Einsehbarkeit festgeschrieben werden.

Vorhabensbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und Nutzungsaufgabe reversibel.

3.9.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne das Vorhaben wäre die weitere Nutzung im Bestand auf der Grundlage der bestehenden, rechtskräftigen Genehmigungen möglich. Die bestehenden, unbebauten Flächen würden wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt/gepflegt und könnten damit zumindest eingeschränkt weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen, insofern sie nicht über Einzelgenehmigungsverfahren bebaut werden.

3.9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.9.2.3.1 Allgemeine umweltbezogenen Zielvorstellungen

- Ausgleich des gem. § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soweit als möglich im Plangebiet
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen unter Einbeziehung des Bestandes

- Eingrünung unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, Anbindung an die umgebende Landschaft
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung
- Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und Schutzgebiete- und -objekte im Plangebiet sowie der betroffenen Umgebung
- Schutz/Aufrechterhaltung gesunder Lebens-/Arbeitsverhältnisse

3.9.2.3.2 Unvermeidbare Umweltbelastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der baulichen Maßnahmen und der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten Umweltauswirkungen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nicht gegeben.

3.9.2.3.3 Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und eine als Höchstmaß festgesetzte möglichst geringe Versiegelungsrate (per GRZ) in den Baugebieten vermindert werden. In diesem Sinne wird z. B. mit den festgesetzten Gartenflächen (als Zweckbestimmung) die dauerhafte Grünflächennutzung geregelt. Hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, ggf. können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden. Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben bzw. wird über die als Biotopverbindung geplanten linearen Eingrünungsmaßnahmen erleichtert.

Unter dem Aspekt der Vermeidung hervorzuheben ist der Verzicht auf eine weitere Bebauung im Westen, wodurch die Ackerfläche erhalten bleibt und weiterhin Abstand zu dem bestehenden Feldgehölz gehalten wird. Potenziellen negativen Auswirkungen auf faunistische Lebensraumfunktionen kann damit entgegen gewirkt werden.

3.9.2.3.4 Kompensation

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 6,20 ha, von denen insgesamt etwa 5,10 ha für Baugebiete und Verkehrsflächen (einschließlich Fläche für Versorgungsanlagen) vorgesehen sind, de facto ist ein Teil der Vorhaben bereits realisiert, ca. 65 % der Bauflächen sind ausgeschöpft. Eine Fläche von ca. 0,36 ha war bereits vor Beginn des Vorhabens durch Verkehrsflächen versiegelt. Die übrige Fläche wurde als Acker intensiv genutzt, der ehemals vorhandene Graben verläuft im Plangebiet ab dem "Kapenweg" unterirdisch und tritt erst westlich des "Hasenwinkel" wieder zutage. Diese Situation vor Beginn der ersten Baumaßnahmen stellt den Ausgangspunkt für die hier zu führende Umweltfolgenabschätzung dar. Die vorgefundenen Biotope sind bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Status quo zu verwenden (Vorher), der mit dem durch den neuen Bebauungsplan (festzusetzenden) gewünschten, zukünftigen Zustand (Nachher) verglichen wird.

Der Eingriff ergibt sich hauptsächlich durch Neubauten und Versiegelungen. Dies führt zum Verlust bereits durch anthropogene Überprägung gekennzeichnete Bereiche, deren Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Funktionen dadurch weiter eingeschränkt wird. Freiflächen werden in Baufläche/Versiegelungsfläche umgewandelt.

Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gem. Definition § 18 NatSchG LSA soll soweit als möglich im Plangebiet stattfinden.

3.9.2.4 Alternativen

Von dem Vorhaben sind (ehemalige) intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen. Erheblich ist dabei besonders der Verlust an offener, versickerungsfähiger Oberfläche und dem damit verbundenen Funktionsverlust als Lebensraum für Flora und Fauna.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5/99 "Am Kapenwäldchen" soll eine bereits lange in Diskussion befindliche Bauleitplanung zur Rechtskraft gebracht werden, indessen auf der Fläche bereits der überwiegende Teil der Vorhaben realisiert wurde. Somit stellt sich die Frage nach Standortalternativen hier in erster Linie bzgl. der Art der Nutzungen, hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untereinander und dem Ausmaß noch möglicher, zukünftiger Vorhaben. Unter diesem Aspekt wurde die ursprünglich vorgesehene Weiterführung der Bebauung nach Westen (2. BA) verworfen und die Darstellung von Mischgebietsflächen sowie die Kennzeichnung von Vorbelastungen für einzelne Wohngebiete eingeführt.

3.9.2.5 Anwendung der Eingriffsregelung, E/A-Bilanz

Als eingriffsrelevant für das hiesige Vorhaben des Bebauungsplanes stellen sich vor allem die festgesetzten Verkehrsflächen und die gemäß GRZ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 versiegelbaren Flächen dar, die weitestgehend dem Naturhaushalt entzogen werden. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Überschreitung der GRZ eine Bebauung bzw. Versiegelung in folgendem Umfang:

	Versiegelung	Gesamtfläche
Wohngebiete GRZ 0,4	1,15 ha	2,85 ha
Mischgebiete GRZ 0,6	0,77 ha	1,29 ha
Verkehrsfläche	0,93 ha	0,93 ha
Summe Versiegelung	2,85 ha	

Bilanzierung/Bewertungsmodell

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell¹. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"² entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert. Die Aufnahme der örtlichen Biotoptypen für das Bewertungsmodell musste – bedingt durch den zeitlichen Rahmen der bisherigen Planung – teilweise auf die Angaben des GOP zu den Ursprungsplanungen aus den 90er Jahren zurück greifen, da die meisten Bauvorhaben inzwischen realisiert wurden. Seinerzeit wurde die E/A-Bilanzierung nach dem sog. Rheinland-Pfälzer Modell durchgeführt, dessen Biotoptypen und Wertstufen hier in das LSA-Modell übertragen wurden, was bei den vorliegenden Biotopstrukturen teilweise zu differenzierterer Betrachtung führte, teilweise die Interpolierung von Werten notwendig erscheinen lies. Für den nicht mehr überall nachvollziehbaren Ausgangszustand der inzwischen bebauten Landwirtschaftsflächen wurde daher ein Mittelwert gebildet (vgl. Tabelle E/A-Bilanz).

Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht nicht ganz dem rechnerischen Werteverlust gemäß Modell LSA, der mit dem zu erwartenden Eingriff einher gehen wird. Allerdings setzt der Bebauungsplan auch Maßnahmen fest, die sich rechnerisch mit dem Modell nur ungenügend fassen lassen, wie z. B. die Baumpflanzungen im privaten Bereich und die erwartbare, naturnahe Entwicklung von Gehölzen.

¹ Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im LSA (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

² Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd.Erl. V. 16.11.2004, geänd. durch Rd.Erl. V. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp	Wert- punkte je m²	B-Plan 5/99 Ausgangssituation		B-Plan 5/08 Planung neu	
		Flächen- anteil (in m²)	Biotopwert	Flächen- anteil (in m²)	Planwert
HYA	20	275	5.500		
FGK	10			275	2.750
HYA / HYB	16			840	13.440
HRA GSB	7			1.520	10.640
HHA / HHB	14			560	7.840
HHA / HI-B	14			1.925	26.950
HGA / HHA / HHY	15			4.522	67.830
AI. / GSA	6 *	17.018	102.108	1.180	7.080
AI. / AB. / UDY	8 *	41.150	329.200		0
VWC, BC.	0	3.650	0		0
GSA / GSB	7			210	1.470
BD. / BS.	0			11.460	0
AKB / AKC / AKD	6			17.190	103.140
BID	0			7.748	0
PYA / PYY	6			5.168	31.008
VWC	0			9.300	0
BEY / PYY	6			195	1.170
Summe		62.093	436.808	62.093	273.318

* Mittelwert

Biotopwert vorher	436.808
Biotopwert nachher	273.318
Differenz	-163.490
	62,57%

Externer Ausgleich

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m²	Ausgangssituation		Planung	
Kompensationsfläche I	Flächen- anteil (in m²)		Biotopwert	Flächen- anteil (in m²)	Planwert	
GSB / B.. / V..	Scherrasen, versiegelte Fläche, Regenwasserrückhaltebecken	4 *	680	2.720		
GSB / B..	Scherrasen, versiegelte Fläche	4 *	840	3.360	0	
AK. / UDY	aufgelassene Gärten / Ruderalflur	6	2.071	12.426	0	
UDY / B..	Ruderalflur anthropogen stark verändert	8 *	4.900	39.200	0	
HFB/ HY	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16			42.144	
GMG	magere Flachland-Mähwiese / mesophiles Grünland	21			122.997	
LRT 6510						
HAB / HAD	Opionsbereich für Obstbaumreihen / Eichen-Doppelreihen	(11)	8.491	57.706	(13.750)	
Summe			8.491	57.706	165.141	
Kompensationsfläche II						
VWC	Weg, versiegelt	0	7	0	7	
VSY	Parkplatz	0	114	0	114	
BSY	Wohnbebauung	0	16	0	16	
GS. (BW.)	Abrissfläche, Zwischenbegrünung	4 *	1.200	4.800	0	
GSB	Scherrasen	7	2.610	18.270	0	
HE., HEC	Einzelbäume (Kastanie, Spitzahorn, Eschenahorn, Walnuss)	-	-	-	-	
HHC	Zierhecke	10	98	980	980	
GMA (HSB)	Wiese extensiv gepflegt / mesophiles Grünland (Streuobstbestände / Gruppen)	16			36.576	
HHB	Strauch-Baum-Hecken, Gehölzgruppen	16			24.384	
Summe			4.045	24.050	61.940	

* Mittelwert

Externe Fläche I	Externe Fläche II
Biotopwert vorher	24.050
Biotopwert nachher	61.940
Aufwertung	37.890

Biotopwert im Plangebiet vorher
 Biotopwert im Plangebiet nachher plus Aufwertung externe Ausgleichsfläche
 Kompensationsrate insgesamt

436.808
 418.643
 96%

3.9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5/99 "Am Kapenwäldchen" umfasst insgesamt rd. 6,20 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 2,85 ha in den insgesamt festgesetzten ca. 5,10 ha Allgemeinen Wohngebietgebieten, Mischgebieten und Verkehrsflächen (incl. Versorgungsflächen) auszugehen, dazu kommen rd. 1,95 ha private und öffentliche Grünflächen und rd. 0,15 ha Landwirtschaftsfläche und Wasserfläche.

Die GRZ (versiegelbare Grundfläche) wird mit 0,4 und 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Auf den Versiegelungsflächen wahrscheinlich sind der Verlust aller dortigen natürlichen Bodenfunktionen, die Verdrängung von Flora und Fauna und kleinklimatische Veränderungen. Tatsächlich wurden die im Bebauungsplan dargestellten Baugebiete bereits zu großen Teilen realisiert, wozu auch die Anlage von straßenbegleitenden Grünflächen und Baumpflanzungen zählen. Das Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung wurde in den 1990er Jahren nicht zu Ende geführt, so dass kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, weshalb hier nun die vorliegende Fassung mit dieser Zielstellung erarbeitet wurde. Daher wird trotz faktischer Ausschöpfung weiter Teile des Gebietes noch einmal die gesamte Situation behandelt und für die zu ermittelnden Umweltfolgen – auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – wurde die Ausgangslage vor Beginn der Baumaßnahmen heran gezogen. Das Plangebiet wurde als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet, bevor die Bautätigkeit einsetzte.

Vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Dazu zählen die Festsetzungen zum Höchstmaß der versiegelbaren Fläche und Festlegungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen sowie dem Landschaftsbild und der bestehenden Situation angepasster Bauformen, Geschossigkeiten sowie gebäudehöhenbezogener Regelungen. Hinzu treten Erhaltungsgebote für bestehende Grünflächen, Gartenflächen und Gehölze.

Weiterhin werden Bepflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt mit denen sich die Leistungs- und Funktionsfähigkeit in diesem Bereichen verbessern soll und darüber hinaus Verbindungen i.S.d. Biotopvernetzung aufgebaut werden. In erster Linie soll dabei ein Feldgehölzstreifen im Norden des Plangebietes am ehemaligen Hochwasserschutzdeich als Verbindungsbiotop zum westlich gelegenen Gehölzbestand aufgebaut werden, die bestehende Ackerfläche soll weiterhin als Puffer und "Abstandhalter" dienen, sie ist nicht mehr – wie ursprünglich – Teil des Geltungsbereiches. Die Einbindung in die landschaftliche Umgebung wird durch die geplanten linearen Gehölzstrukturen verbessert.

Im Plangebiet sind dazu Maßnahmen zur randlichen Eingrünung der Baugebiete und zum Erhalt der inneren Durchgrünung mit den bereits vorhandenen

Gehölze vorgesehen. Weiterhin sollen diese Strukturen aufgewertet und ergänzt werden, um dauerhaft funktionsfähig zu bleiben. Für die Versiegelungsflächen werden anteilmäßig Baumpflanzung auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Als externe Kompensationsfläche Nr. I wird ein rd. 0,85 ha großer Bereich östlich des "Kapenweges" hinzugezogen. Hier sollen lineare Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung und Vernetzung mit der landschaftlichen Umgebung aufgebaut und derzeit ruderalisierte Nutzflächen in mesophiles Grünland bzw. "magere Flachland-Mähwiese umgewandelt werden. Damit wird auch den Vorgaben des Landschaftsplanes zur Verbesserung der hiesigen Ortsrandsituation und der Anreicherung der Landschaft gefolgt.

Als externe Kompensationsfläche Nr. II wird ein ca. 0,4 ha großer Bereich westlich des Kapenweges zugeordnet. Hier soll nach dem bereits erfolgten Abriss eines Wohnblocks eine Grünfläche entwickelt werden, die mit heimischen Gehölzbeständen und Wiesen zunächst als Trittstein und später im Verbund mit anderen Grünflächen den örtlichen Biotopverbund unterstützen kann.

Die Gegenüberstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die Umweltschutzgüter mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich wird anhand des im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Bewertungsmodells durchgeführt (Modell LSA). Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht nicht vollständig dem rechnerischen Werteverlust gemäß Modell LSA, der mit dem zu erwartenden Eingriff einher gehen wird. Es wird eine Kompensationsrate von ca. 96 % erreicht. Allerdings setzt der Bebauungsplan auch Maßnahmen fest, die sich rechnerisch mit dem Modell nur ungenügend fassen lassen, wie z. B. die Baumpflanzungen im privaten Bereich und die erwartbare naturnahe Entwicklung von Gehölzen, Grünland und Streuobst-Beständen. Daher wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen verbleiben, die insgesamt nicht kompensierbar wären.

Von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen Schutzgebiete oder Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Dessau-Wörlitzer Elbauen" bzw. des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Biosphärenreservats sowie im Gartenreich Dessau-Wörlitz. Beeinträchtigungen diesbezüglich werden von dem Vorhaben nicht erwartet.

Die externe Kompensationsmaßnahme Nr. I befindet sich im LSG "Mittlere Elbe" sowie im Biosphärenreservat. Zur Umsetzung der Maßnahme ist daher eine Ausnahmegenehmigung (Einzelfall) zur Befreiung von den Vorschriften der LSG-Verordnung gem. § 58 Abs. 1 Ziff. 1 NatSchG LSA i. V. m. § 62 NatSchG LSA bei der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Wittenberg) zu beantragen.

Ein weiterer Regelungsgegenstand der Planung ist die Klärung der immissionsrechtlichen Situation zwischen dem bestehenden Metallbaubetrieb und dem inzwischen de facto bestehenden Wohngebietes, wodurch sich vor Ort eine Gemengelage ergibt. Bei historisch gewachsenen Gemengelagen sind Überschreitungen der zulässigen Schallpegel in einem gewissen Umfang tolerabel und quasi entwicklungsbedingt. Der Bebauungsplan nimmt dies auf, kennzeichnet die betroffenen Bereiche als vorbelastet und trifft Maßgaben zum Schallschutz, um zukünftige Konflikte diesbezüglich zu vermeiden.

3.10 Alllasten, Ablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Alllasten und alllastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten sind.

3.11 Baugrund

Der Standort des Bebauungsplanes liegt geologisch gesehen im Elbeurstromtal auf einer holozänen Sandinsel. Diese ist umgeben von tonig-lehmigen Bestandteilen. Die Ortslage einschließlich des vorliegenden Baugebietes erhebt sich nur geringfügig über das Auenniveau. In der Regel liegen unter einer bis zu 4 m mächtigen humosen, tonigen bis sandigen Auelehmschicht holozäne und pleistozäne Sande und Kiese, die von Lockergestein des Tertiärs unterlagert werden.

Für den Standort beträgt die Mindestgründungstiefe für frostsichere Fundamente und frostsicher anzuordnende Widerlager bzw. Schachtbauwerke bei der gegebenen geologisch-hydrologischen Situation 1,00 m. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Elbaue ist mit hohen Grundwasserständen (1-3 m u. G.) zu rechnen. Wegen der im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände sind bei der Planung unterkellelter Gebäude besondere Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasser zu treffen. Die oberflächennahen Schichten (bis ca. 2 m Tiefe, lokal auch tiefer) sind überwiegend tonig-schluffig (quartäre Lockergesteine) ausgebildet, deshalb besteht vor allem nach Starkregenereignissen die Gefahr von Staunässe. Das Grundwasser kann leicht gespannt sein. Damit sind ungünstige geologisch-hydrogeologische Verhältnisse bezüglich der vorgesehenen Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Es wird auf Grund der geologischen Situation in jedem Fall empfohlen, vor dem Beginn etwaiger Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Standfestigkeit sowie der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort durchzuführen. Erst auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

3.12 Flächenübersicht

	6,20 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,21 ha	19,51 %
Allgemeine Wohngebiete (WA*)	1,64 ha	26,61 %
Mischgebiete	1,29 ha	20,81 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,93 ha	15,00 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, öffentlich	0,60 ha	9,68 %
Grünflächen, privat	0,35 ha	5,65 %
<u>- Flächen für Versorgungsanlagen</u>	0,02 ha	0,32 %
<u>- Flächen für die Landwirtschaft</u>	0,12 ha	1,94 %
<u>- Wasserflächen</u>	0,04 ha	0,48 %

3.13 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

(wird nach dem Beteiligungsverfahren i. S. der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB ergänzt)

4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt.

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen wurde durch die Gemeinde Vockerode vorgenommen. Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen der Grünflächen erfolgen in Abhängigkeit vom Eingriff.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens³

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen diese Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

5. DER GEMEINDE VOCKERODE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kosten entstehen für die Durchführung des Planverfahrens. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen bzw. werden in den noch zu ergänzenden Teilen von den Grundstückseigentümern zu leisten sein. Damit entstehen neben den v. g. Planungskosten der Gemeinde Vockerode keine weiteren Kosten für die Errichtung von Erschließungsanlagen.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Herstellung der Erschließung gemäß der vorliegenden Bebauungsplanung wurde die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Vockerode erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen wurden durch die Gemeinde Vockerode durchgeführt.

Der Anschluss an das Abwassernetz wurde erweitert. Die Gemeinde Vockerode verfügt über ein vollständig nutzbares Abwasserentsorgungssystem. Neben der Erweiterung des Abwassernetzes wurden auch die übrigen stadtechnischen Versorgungsnetze entsprechend dem Bedarf der einzelnen Baugebiete an diese herangeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde Vockerode im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.


7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/99 "Am Kapenwäldchen" hat in der Fassung des 2. Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB,

vom 10.07.2008 bis 11.08.2008 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens wurde die Begründung zum 3. Entwurf vom 13.11.2008 bis 04.12.2008 der berührten Öffentlichkeit und den Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 04.03.2009 durch den Gemeinderat der Gemeinde Vockerode als Begründung gebilligt.

Vockerode, den *31.03.09*.....


.....
(Bürgermeisterin)



Anlage: Anlage zum Umweltbericht – Komponenten der Umweltprüfung
zum Bebauungsplan Nr. 5/99 "Am Kapenwäldchen"