

Gemeinde Düben

Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt)

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan BP 01/2000
"An der Gärtnerei"
der Gemeinde Düben**

Planfassung
Projekt-Nr.: 241/00

Planträger:
Gemeinde Düben über
Verwaltungsgemeinschaft Coswig/Anh.
Am Markt 1
06869 Coswig/Anhalt
Tel (034 903) 6100
Fax (034 903) 610 58

Vorhabenträger:
Frau Gabriela Keil
Dorfstraße 7 a
06869 Düben
Tel (034 903) 62 694
Fax (034 903) 30 415

Plangebiet:
Dorfstraße 57 a in 06869 Düben;
Gemarkung: Düben
Flurstücke: 109, 110, 111, 112/1, 112/2

Am südwestlichen Ortsrand von Düben gelegen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 2003, im Osten und Süden durch Ackerflächen und im Westen durch das Betriebsgelände der Gärtnerei Düben begrenzt.

Entwurfsverfasser:
Ruppiner Investbüro Kastner GmbH
Dipl.Ing.(FH) Arch. Kathleen Gerth
06786 Gohrau
Tel (034 905) 20 491
Fax (034 905) 20 494

Reg. Nr.:AK Sachsen-Anhalt 1460-00-3-a

1. Bebauungsplan

bestehend aus:
Teil A: Planzeichnung Blatt 1-3
Teil B: Textliche Festsetzungen

2. Begründung zum Bebauungsplan

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

bestehend aus:
Blatt 1: Planzeichnung
Blatt 2: Ansichten und Grundrisse
Beschreibung der Vorhaben



Verteiler:

1 x Gemeinde
1 x RIK

1 Expl. von 2

Gohrau 2003-03-03

Gemeinde Düben

Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt)

Begründung zur Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Vorhabensbezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben
Projekt-Nr.:	241/00
Planungsphase:	Planfassung
Planträger:	Gemeinde Düben über Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt) Am Markt 1 06869 Coswig(Anhalt) Tel. (034 903) 6100 Fax (034 903) 610 58
Vorhabenträger:	Frau Gabriela Keil Dorfstraße 57 a 06869 Düben Tel. (03 49 03) 62 69 4 Fax (03 49 03) 30 41 5
Plangebiet:	Dorfstraße 57 a 06869 Düben Gemarkung: Düben Flurstücke: 109, 110, 111, 112/1, 112/2
Entwurfsverfasser:	Ruppiner Investbüro Kastner GmbH Dipl. Ing. Arch. (FH) Kathleen Gerth
	Registrier-Nr.: Arch.Kammer LSA: 1460-00-3-a



Unterschrift verantw. Bearbeiter

Diskette: ZIP 4.2.3.1 "Begründung 1.cwk"

Gohrau 03.03.2003

Die Dokumentation umfaßt
die Seiten 1 bis 40 und
3 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	6
2. Anlass der Planung	6
3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	6
4. Ziel und Zweck der Planung	8
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landesplanerische Zielvorgaben	8
5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	8
5.3 Kreisentwicklungsplanung	9
5.4 Örtliche Planungen	9
5.5 Bodenordnung	9
6. Bestandsanalyse	9
6.1 Ökologische und klimatische Situation	9
6.1.1 Geologie und Hydrologie	9
6.1.2 Klimatische Situation	11
6.1.3 Bodenkundliche Situation	12
6.1.4 Arten- und Biotoppotential	12
6.1.5 Landschaftliche Situation	15
6.2 Nutzungssituation	16
6.2.1 Jetzige Nutzungsstruktur	16
6.2.2 Künftige Nutzungsstruktur	16
6.3 Denkmale und Bodendenkmale	17
7. Planerische Umsetzung	18
7.1 Begründung der Planung durch einen vorzeitigen Bebauungsplan	18
7.2 Städtebauliche Gestaltungsprinzipien	18
7.2.1 Betriebswohnhaus	18
7.2.2 Garagenanbau	18
7.2.3 Maschinen- und Lagerhalle	21
7.2.4 Betriebsgebäude	23
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	24
7.4 Erschließung und technische Infrastruktur	27
7.4.1 Verkehrserschließung und Sicherungsanlagen	27
7.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung	27
7.4.3 Abwasserbeseitigung	28
7.4.4 Elektroenergieversorgung	29
7.4.5 Wärmetechnische Versorgung	30

	Seite
7.4.6 Fernmeldetechnische Erschließung	30
7.4.7 Abfallbeseitigung	30
7.4.8 Altlasten	30
7.4.9 Brand- und Katastrophenschutz	30
7.5 Immissionsschutz	31
8. Grünordnungsplanung	31
9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf Natur und Landschaft	32
9.1 Auswirkungen auf den Boden	32
9.2 Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential	32
9.3 Auswirkungen auf das klimatisch-lufthygienische Potential	33
9.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	33
9.5 Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential	33
9.6 Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen	33
9.7 Bewertung der Auswirkungen	36
10. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	38
11. Kostenschätzung	38
12 Zusammenfassung	39

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke	7
Tabelle 2: Klimawerte für den Roßlau-Coswiger Vorfläming	11
Tabelle 3: Zusammenstellung der im Plangebiet ursprünglich vorherrschenden Biotope und ihre Schutzbedürftigkeit entsprechend einer Kartierung von RIK in Anlehnung an das Hessische Modell	13
Tabelle 4: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben vorgebene Maße der baulichen Nutzung	25

	Seite
Tabelle 5: Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben	26
Tabelle 6: Versiegelungsgrad der bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben erreicht wird (Computerwerte)	26
Tabelle 7: Überschlägiger Frischwasserbedarf für das Plangebiet des VB-Planes 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben	28
Tabelle 8: Überschlägiger Elektroenergiebedarf für das Plangebiet des VB-Planes 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben	29
Tabelle 9: Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 01/200 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben (nach Hessischen Modell)	34
Tabelle 10: Bilanz der Ersatzmaßnahmen für den vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben	37
Tabelle 11: Kostenschätzung für die Realisierung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben	38

Abbildungen

Abb. 1: Lage der Gemarkung Düben in der Region Coswig/Wittenberg	7
Abb. 2: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte von Sachsen-Anhalt	10
Abb. 3: Luftbildaufnahme aus dem Jahre 1989	12
Abb. 4: Beispiel für den im Plangebiet vorherrschenden Hausgartentyp	13
Abb. 5: Biotoperfassung für das Plangebiet des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes vor dem Eingriff	14

	Seite
Abb. 6: Blick auf die Zufahrt zum Betriebsgelände des Straßen- und Tiefbaubetriebes Eichelbaum und Keil GbR	15
Abb. 7: Blick auf das an der Hauptzufahrt zum Plangebiet vorhandene Wohnhaus mit Walmdach	19
Abb. 8: Beispiel für die Einordnung des geplanten Einfamilienwohnhauses an der Hauptzufahrt zum Plangebiet	19
Abb. 9: Grundriss (Erdgeschoss) des geplanten Garagenanbaus am Betriebswohnhaus der Familie Keil	20
Abb. 10: Ansicht von Norden des geplanten Garagenanbaus mit seiner Anpassung an das Betriebs-Wohnhaus der Familie Keil	21
Abb. 11: Ansicht und Grundriss der geplanten Maschinen- und Lagerhalle für den Straßen-und Tiefbaubetrieb Eichelbaum & Keil GbR	22
Abb. 12: Grundriss des geplanten Betriebsgebäudes	23
Abb. 13: Biotoperfassung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Eingriff	35
Abb. 14: Lage der geplanten Ausgleichsfläche an der Siloanlage Düben.	37

Anlagen

Anlage 1a Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Sicherung von Ersatzmaßnahmen

Anlage 1 b Städtebaulicher Vertrag über die Sicherung von Ersatzmaßnahmen

Anlage 2 Hydrogeologischer Untersuchungsbericht zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens

Anlage 3 Schreiben der Stadtwerke Coswig zur Sicherung des Löschwasserbedarfes

1. Vorbemerkungen

Das Unternehmen *Straßen- und Tiefbaubetrieb Eichelbaum & Keil GbR* plant auf seinem Betriebsgelände in Düben umfangreiche Baumaßnahmen durchzuführen. Schwerpunkt ist dabei die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 840 m². Des Weiteren sollen noch ein kleineres Betriebsgebäude sowie ein Einfamilienwohnhaus für Betriebsangehörige errichtet werden. Am bestehenden Betriebswohnhaus der Familie Keil soll der vorhandene Garagenanbau um ca. 90 m² erweitert werden.

Da all diese Baumaßnahmen dem Sinne nach dem § 34 BauGB (1) zuzuordnen sind, muss demzufolge erst über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden. In Absprache mit den zuständigen Behörden, der Verwaltungsgemeinschaft Coswig und der Gemeinde soll dieses auf Antrag des Investors über einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan** erfolgen.

Vorhabenträger der Planung ist Frau Gabriela Keil, die Ehefrau eines der beiden Gesellschafter der GbR. Frau Gabriela Keil ist auch im Grundbuch eingetragene Eigentümerin der im Planbereich liegenden Flurstücke. Über einen langfristigen Nutzungsvertrag ermöglicht sie der GbR die Ansiedlung des genannten Straßen- und Tiefbaubetriebes.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist, für die geplanten baulichen Erweiterungen des Unternehmens das jeweilige Baurecht über eine diesbezügliche Bauleitplanung zu schaffen, um die Grundlage für entsprechende Baugenehmigungen zu legen. Die Gemeinde Düben will das Vorhaben nach besten Kräften unterstützen, um eine dauerhafte Gewerbeansiedlung zu ermöglichen und damit letzten Endes auf lange Sicht Arbeitsplätze zu sichern. Die Gemeinde Düben fasste am 22.12.2000 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Planungsziel der Errichtung eines Betriebsgeländes für Straßen- und Tiefbau.

3. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Gemeinde Düben gehört mit ihren 320 Einwohnern zum Landkreis Anhalt-Zerbst und ist der Verwaltungsgemeinschaft Coswig/Anhalt angeschlossen. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 187 a, die von Coswig nach Zerbst führt. Die nächst gelegenen Städte sind Coswig (3 km), Lutherstadt Wittenberg (9 km) und Roßlau (8 km). Damit gehört Düben zur Region Coswig-Lutherstadt Wittenberg (Abb. 1). Das zuständige Regierungszentrum Dessau liegt in einer Entfernung von 8 km.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1 Hektar und liegt am südwestlichen Ortsrand von Düben. Es wird im Norden durch die Kreisstraße K 2003 (Düben-Buko), im Osten und Süden durch Ackerflächen und im Westen durch das Betriebsgelände der Gärtnerei Düben begrenzt. Das Plangebiet umfasst die in Tabelle 1 ausgewiesenen Flurstücke.

(1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl.I Nr.61 S.2141 bis 2212)

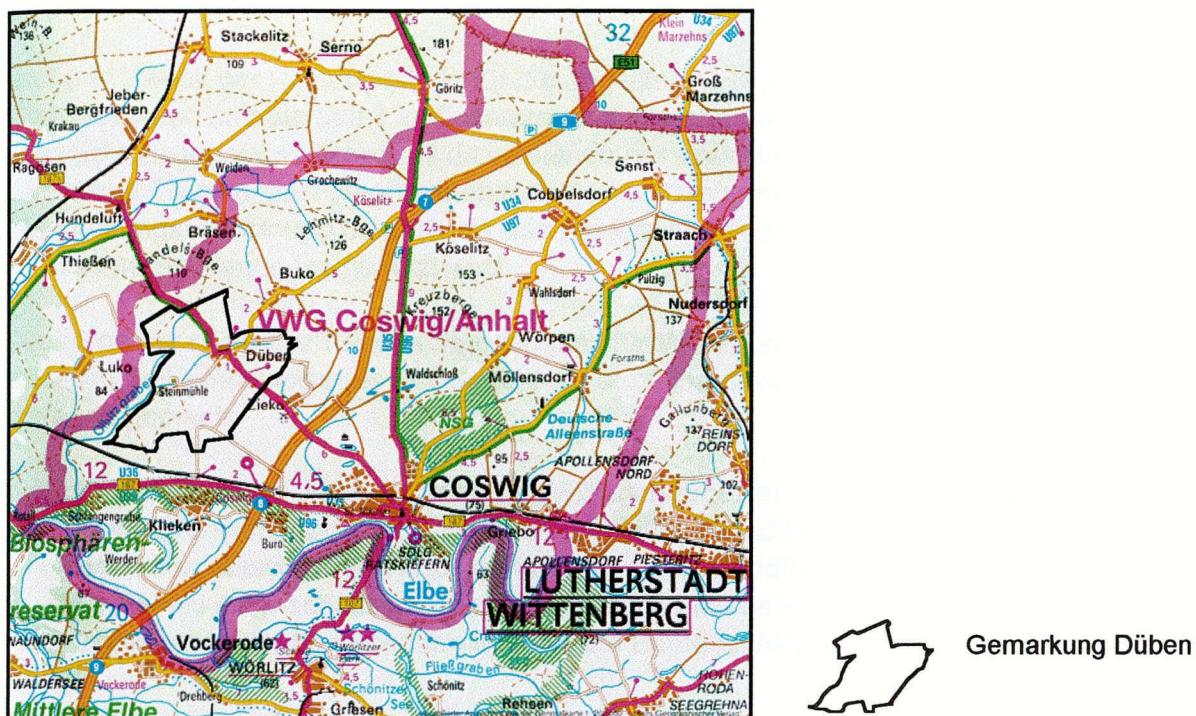


Abb. 1: Lage der Gemarkung Düben in der Region Coswig/Wittenberg und in der VWG Coswig/Anhalt.

Quelle: Informationsbroschüre der Verwaltungsgemeinschaft Coswig/Anh., 3. Auflage

Tabelle 1: Zusammenstellung der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke

Gemarkung: Düben Flur 3	Flurstück	Größe m ²
	109	1.061
	110	187
	111	320
	112/1	739
	112/2	8.118
Insgesamt		10.425

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, für die angestrebte Nutzung des Geländes als Straßen- und Tiefbaubetrieb und die damit im Zusammenhang stehenden baulichen Maßnahmen, entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dabei soll das Gelände nicht nur für gewerbliche Nutzung, sondern auch für wohnliche Zwecke der Firmenbetreiber und Betriebsangehörigen genutzt werden. Dies ist nach der Baunutzungsverordnung möglich, da das Plangebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche festgesetzt wird.

Während der nördliche Teil des Plangebietes für Wohnzwecke genutzt wird, soll der hintere und südliche Teil schrittweise als Firmengelände ausgebaut werden. Es sind folgende bauliche Anlagen geplant:

- Errichtung eines weiteren Betriebs-Wohngebäudes als zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und einer Grundfläche von etwa 145 m²;
- Bau einer Maschinen- und Lagerhalle mit einer Grundfläche von etwa 840 m²;
- Bau eines eingeschossigen Betriebsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 50 m²;
- Erweiterung der bestehenden Garage am Betriebs-Wohnhaus der Familie Keil um ca. 90 m².

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 dargelegt (2). Aus diesen landesplanerischen Zielvorgaben sind die regionalplanerischen Zielvorgaben abzuleiten.

5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Regionalplan konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes und die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan. Das Regionale Entwicklungsprogramm für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt ist im Beschuß der Landesregierung vom 30.01.1996 niedergelegt. Für die Gemeinde Düben ist die folgende Aussage des Regionalen Entwicklungsprogrammes für den Regierungsbezirk Dessau von Bedeutung:

- Einstufung des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Roßlauer Vorfläming" als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft;
- Einstufung der vorgesehenen NSG "Bollerspringe" und "Olbitzbachtal" als Vorranggebiet für Natur und Landschaft

(2) Landesentwicklungsprogramm für Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 (Sonderdruck aus GVBI.LSA Nr.28 vom 26.August 1999)

Hiermit wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädlichen Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Dabei sind die Ortslage und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfunktionen ausgenommen. Schon jetzt kann an dieser Stelle davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keinen ökologisch wertvollen Bereich im Sinne dieser Aussage darstellt. Auf Grund seiner unmittelbaren Ortsrandlage ist vielmehr davon auszugehen, dass es von dieser Vorrangfunktion auszunehmen ist.

Das Regionale Entwicklungsprogramm für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt in seiner Änderung vom 31.03.2000 sieht die Errichtung von Windkraftanlagen im Gebiet der Gemarkung Düben vor. Der Planbereich, der hierfür im Gespräch ist, berührt aber nicht das Plangebiet des *Straßen- und Tiefbaubetriebes Eichelbaum & Keil GbR*.

5.3 Kreisentwicklungsplanung

Der Entwurf des Kreisentwicklungsplanes sieht für die Gemeinde Düben keine Festsetzungen vor. Er ist somit für das Plangebiet nicht relevant.

5.4 Örtliche Planungen

Zur Zeit befindet sich für das Gebiet der Gemarkung Düben ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. In diesem ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO berücksichtigt. Es handelt sich also bei der vorliegenden Planung um einen vorzeitigen Bebauungsplan, dessen Ausweisungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

5.5 Bodenordnung

Das Vorhaben liegt im Bodenordnungsverfahren Düben (Verfahren nach § 56 LwAnpG, Verfahrensnummer AZ 5818), somit unterliegt es den gesetzlichen Vorgaben des § 34 FlurbG. Mit der Zustimmung nach § 34 FlurbG durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt, Abt. Flurneuordnung vom 29.04.2002 (3) werden die Maßnahmen im genehmigten Neugestaltungsentwurf des o.g. Bodenordnungsverfahrens durch den vorhabenbezogenen B-Plan nicht beeinträchtigt.

6. Bestandanalyse

6.1 Ökologische und klimatische Situation

6.1.1 Geologie und Hydrologie

Landschaftlich gesehen gehört das Plangebiet zum *Roßlau-Coswiger Vorfläming*. Es liegt am Süd-

(3) Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt, Abt. Flurneuordnung; Zustimmung nach § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 29.04.2002 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Der *Olbitzgraben* quert die gesamte Gemarkung von Nordost nach Südwest und fließt unmittelbar durch den bebauten Ortskern. Hier ergeben sich für das Ortsbild sehr reizvolle und typische Ansichten. Der Olbitzgraben ist für den Wasserhaushalt des Gebietes von großer Bedeutung. Er stellt ein natürliches Fließgewässer dar. Der Olbitzgraben berührt aber das Plangebiet nicht unmittelbar.

Der Grundwasserstand ist je nach geomorphologischer Beschaffenheit sehr unterschiedlich. Auf den Decksandflächen, auf denen sich das Plangebiet befindet, liegt er etwa bei 8 bis 10 m und in der Talniederung des "Olbitzgrabens" bei etwa 1 bis 3 m unter Gelände. Allerdings unterliegt dieser Grundwasserstand starken jahreszeitlichen Schwankungen, die vom Wasserstand der Elbe und von der Nähe zur Bachaue abhängig sind.

6.1.2 Klimatische Situation

Das Klima wird bestimmt durch die Randlage zum Elbtal und damit durch eine hohe Luftfeuchtigkeit und häufige Nebellagen. Lufthygienisch ist eine Belastung durch die nahen Industriestandorte Coswig und Wittenberg zu verzeichnen, wenn auch, auf Grund der Umstrukturierung der Chemieindustrie, nicht mehr so stark wie in früheren Jahren. Tabelle 2 faßt die für das Gebiet des Vorflämings vorherrschenden Klimawerte zusammen.

Tabelle 2: Klimawerte für den Roßlau-Coswiger Vorfläming

Quelle: Joachim H. Schulze; Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik, S. 214; Gotha 1955

Jahresmitteltemperatur:	7,5 - 8,5° C
dav. im Juli	17,6 - 18,0° C
im Januar	- 1,0 - 0,0° C

Niederschläge:

Jahressumme 550 - 640 mm	
Summe April + Mai + Juni	140 - 155 mm
Summe Juni + Juli + August	185 - 205 mm

Phänologie:

Mittl. Beginn d. Schneeglöckchenblüte	25. Febr. - 06. März
Mittl. Beginn d. Fliederblüte	01. Mai - 10. Mai
Mittl. Beginn d. Feldarbeiten	17. März - 26. März
Mittl. Beginn d. Winterroggenblüte	26. Mai - 30. Mai
Mittl. Beginn d. Winterroggenernte	10. Juli - 19. Juli

Vorherrschende Windrichtungen:	Südwest bis West	= 50 %
	Süd bis Ost	= 29 %

6.1.3 Bodenkundliche Situation

Geomorphologisch findet man im Plangebiet Sandböden mit geringer bis mäßiger Bodengüte vor. Sie zeichnen sich durch einen fast völligen Mangel an großen Geschieben und grobkörnigen Beimengungen aus.

6.1.4 Arten- und Biotoppotential

Für das Plangebiet erfolgte eine Biotopkartierung, wobei entsprechend naturschutzfachlichen Forderungen vom ursprünglichen Zustand (Acker und Gartenland) und nicht von den z.Zt. vorgefundenen stark anthropogen geprägte Biotopen ausgegangen wurde.

Zur Unterstützung der Biotopeinschätzung des ursprünglichen Zustandes diente eine Luftbildaufnahme aus dem Jahre 1989 (Abb. 3). Vorherrschende Biotoparten waren vor dem Eingriff intensiv genutztes Ackerland (*Biotope 11.191*) und die arten- und strukturarmen Hausgärten bzw. strukturarme Grünanlagen (*Biotop 11.221*). Die Abbildung 4 gibt einen Eindruck von diesem Biotop.



Abb. 3: Luftbildaufnahme aus dem Jahre 1989 zur Einschätzung der vor dem Eingriff vorhandenen Biotope. Quelle: Familie Keil

Die überbauten und nahezu versiegelten Flächen (*Biotope 10.710 und 10.520*) spielten damals nur im nördlichen Teil des Plangebietes eine Rolle (siehe auch Abb. 5 auf Seite 14). Im Plangebiet wurden fast ausschließlich nicht standortgerechte Gehölze angepflanzt, bevorzugt die unterschiedlichsten Arten der *Fichte* (*Picea*). Nach Auskunft der Firmeninhaber liegt dies in der Natur ihres Gewerbebetriebes, wo Laubbäume wegen der nicht zu vermeidenden Verunreinigung der losen Baustoffe (Kiese und Sande) durch den Laubfall im Herbst, nicht sinnvoll erscheinen.

Eine Zusammenstellung der vor dem Eingriff im Plangebiet vorkommenden Biotope und ihre Schutzbedürftigkeit enthält die Tabelle 3. Demnach sind keine besonders schutzbedürftigen Biotope vorhanden. Alle Eingriffsmaßnahmen können kompensiert werden.



Abb. 4: Beispiel für den im Plangebiet vorherrschenden Hausgartentyp
(Foto: RIK)

Tabelle 3: Zusammenstellung der im Plangebiet ursprünglich vorherrschenden Biotope und ihre Schutzbedürftigkeit entsprechend einer Kartierung von RIK in Anlehnung an das Hessische Modell

Codierung	Indikatoren	Wertung	Fläche m ²
04.220	Baumgruppen, nicht standortgerecht	schutzbedürftig; Eingriffe können durch Maßnahmen kompensiert werden	194
10.200	Sandflächen, Rohböden	nicht schutzbedürftig	1.136
10.520	Nahezu versiegelte Flächen	nicht schutzbedürftig	477
10.710	Überbaute Flächen; Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	nicht schutzbedürftig	408
11.191	Acker, intensiv genutzt	gering schutzbedürftig	6.305
11.211	Grabeland, kleine Grund- stücke	Regeneration leicht möglich	760
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen	gering schutzbedürftig; Regeneration leicht möglich	1.145

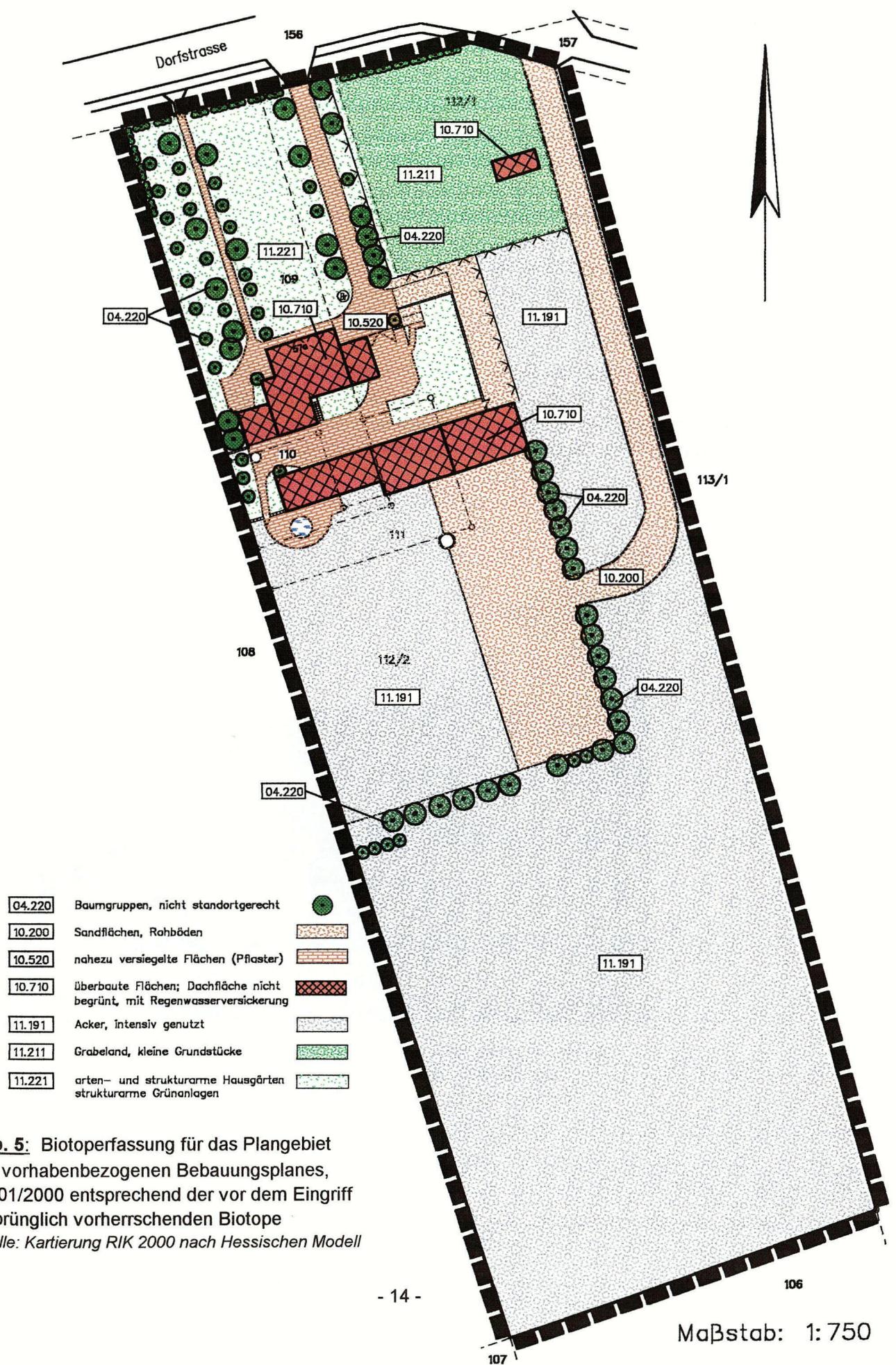


Abb. 5: Biotoperfassung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, BP 01/2000 entsprechend der vor dem Eingriff ursprünglich vorherrschenden Biotope

Quelle: Kartierung RIK 2000 nach Hessischen Modell

6.1.5 Landschaftliche Situation

Entsprechend den natürlichen pflanzengeographischen Verhältnissen war für das Jungmoränengebiet des Vorflämung der Buchen-Traubeneichen-Wald mit seinen natürlichen Waldgesellschaften charakteristisch. Übernutzung des Waldes, vor allem durch Einschläge und durch ausgedehnte Waldweide, führte im Lauf der Jahrhunderte zur Vernichtung und zum Schwund der Holzvorräte. Kiefer und Birke konnten sich als Lichtholzarten stark über ihre natürlichen Anteile hinaus ausbreiten. Die gegen Ende des Jahrhunderts einsetzende, planmäßige Forstwirtschaft bewirtschaftete die Wälder hauptsächlich als Kiefernholzwald und drängte dadurch den natürlichen Buchen-Traubeneichen-Waldbestand stark zurück. An seine Stelle sind unterwuchsarme Kiefern-mischbestände getreten (6).

Die Analyse des Landschaftsbildes um Düben weist auf eine durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinflußte Landschaft hin. Der ehemals auf den Sanderflächen vorhandene Buchen-Traubeneichen-Wald wich östlich, südlich und westlich von Düben der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diesem Flächentypus ist auch das Plangebiet des Straßen- und Tiefbaubetriebes Eichelbaum & Keil GbR zuzuordnen (Abb. 6).



Abb. 6: Blick auf die Zufahrt zum Betriebsgelände des Straßen- und Tiefbau-
betrieb Eichelbaum und Keil GbR. Deutlich sind die für die unmittelbare
Umgebung des Plangebietes vorherrschenden Ackerflächen zu erkennen.
(Foto: RIK)

(6) Joachim H. Schulze; Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik,
Gotha 1955, S. 214

6.2 Nutzungssituation

6.2.1 Jetzige Nutzungsstruktur

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ergibt sich eine typische Zweiteilung des Plangebietes. Wie bereits schon ausgeführt, wird der vordere, nördliche Teil, für Wohnzwecke der Betriebsinhaber und der Betriebsangehörigen genutzt. Hier stehen zwei Einfamilienwohnhäuser in ihrer typischen ländlichen Struktur mit zum Teil landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Letztere dienen der Kleintier- und Pferdehaltung.

Der hintere, südlich gelegene, Teil des Plangebietes wird gewerblich als Betriebsstätte für den Straßen- und Tiefbaubetrieb genutzt. Hier befinden sich momentan die Freilagerflächen für das zwischengelagerte Baumaterial der Firma.

6.2.2 Künftige Nutzungsstruktur

Auch perspektivisch soll die jetzige Nutzungsstruktur nicht verändert werden. Der vordere Teil des Plangebietes bleibt auch weiterhin den Wohnzwecken der Firmeninhaber und Betriebsangehörigen vorbehalten, während der hintere Teil für den Straßen- und Tiefbaubetrieb ausgebaut wird. Dementsprechend sind auch die geplanten baulichen Maßnahmen strukturiert:

Wohnteil:	vorhandene Gebäude:	- zwei Betriebswohnhäuser (Familien Keil und Eichelbaum) mit entsprechenden Nebengebäuden, letztere z.T. landwirtschaftlich für Kleintier- und Pferdehaltung genutzt;
	geplante Gebäude:	- Ein Betriebs-Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus für Betriebangehörige).
		- Ein Betriebs-Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus für künftige Betriebsangehörige) mit einer Bruttogrundfläche von etwa 145 m ² ;
		- Erweiterung des vorhandenen Garagenanbaues am Betriebs-Wohnhaus der Familie Keil um ca. 90 m ² .
Gewerbe:	vorhandene Gebäude:	- z.Zt. keine, nur Lagerfläche;
	geplante Gebäude:	- Eine Maschinen- und Lagerhalle mit einer Bruttogrundfläche von etwa 840 m ² ;
		- Ein Betriebsgebäude mit einer Bruttogrundfläche von ca. 50 m ²

Dokumentiert durch die Zustimmung nach § 34 FlurbG durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt, Abt. Flurneuordnung vom 29.04.2002 werden die Maßnahmen im genehmigten Neugestaltungsentwurf des o.g. Bodenordnungsverfahrens durch den vorhabenbezogenen B-Plan nicht beeinträchtigt (7).

6.3 Denkmale und Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer durch das Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt erfassten Fläche für Bodendenkmale. Entsprechend den Hinweisen des Landesamtes für Archäologie Sachsen-Anhalt berührt aber das Vorhaben eine urgeschichtliche Siedlung (8). Nach Auskunft der oberen Denkmalschutzbehörde ist mit zahlreichen Funden und Befunden zu rechnen (9). Mindestens 12 Wochen vor Beginn von Erd- Bauarbeiten ist gemäß § 14 DenkmSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für künftige Bautätigkeiten gilt weiter der Grundsatz, dass die bauausführenden Betriebe vom Bauherren darauf hinzuweisen sind, dass mindestens 14 Tage vor Beginn der Schachtarbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Halle Rücksprache zu nehmen ist und relevante Bauunterlagen zu übergeben sind. Nach Humus - und Deckschichtabtrag ist das Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu einer Kontrolle der Baustelle zu laden, in deren Ergebnis dann im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde entschieden wird, ob im angegebenen Gelände eine gezielte archäologische Dokumentation notwendig ist. Die Baubetriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen (9). Nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (10) sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen.

Eventuelle Sicherungsmaßnahmen und wissenschaftliche Untersuchungen, wie archäologische Grabungen, gehen zu Lasten des Bauherren bzw. Investors. Dies kann unter Umständen eine hohe zusätzliche finanzielle Belastung bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben sein.

(7) Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung; Zustimmung nach § 34 FlurbG vom 29.04.2002

(8) Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt; Stellungnahme vom 27.02.2001 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben.

(9) Regierungspräsidium Dessau; Stellungnahme vom 30.04.2002 zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben.

(10) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG LSA) vom 28.10.1991

7. Planerische Umsetzung

7.1. Begründung der Planung durch einen vorzeitigen Bebauungsplan

Dringende Gründe zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ergeben sich aus der Notwendigkeit der perspektivischen Entwicklung des *Unternehmens Straßen- und Tiefbaubetrieb Eichelbaum & Keil GbR*, um seinen Fortbestand und damit Arbeitsplätze zu sichern. Sowohl die Gemeinde Düben als auch das Unternehmen sind gewillt den Standort der Firma weiter auszubauen, um langfristig weitere Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen. Das Unternehmen arbeitet darüber hinaus zunehmend für die Belange der Region. Die geplante Neubaumaßnahme der Maschinen- und Lagerhalle, dient dringend der Werterhaltung der im Unternehmen eingesetzten Maschinen und Technik, da diese dann in den Wintermonaten witterungsgeschützt untergestellt werden können. Zum anderen können in dieser Halle wertvolle Baumaterialien sicher eingelagert werden.

Darüberhinaus ist es nur zu verständlich, dass ein Unternehmen, wie der genannte Straßen- und Tiefbaubetrieb, ein kleines Betriebsgebäude für Büroarbeiten und soziale Zwecke errichten muss. Hier sollen unter anderem auch die Wasch- und Umkleidemöglichkeiten für die Beschäftigten des Unternehmens untergebracht werden, damit den Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung entsprochen wird.

7.2 Städtebauliche Gestaltungsprinzipien

7.2.1 Betriebswohnhaus

Das geplante Betriebswohnhaus wird in der Art des bereits am Haupteingang stehenden Wohnhauses errichtet (Abb. 7). Es besitzt eine Bruttogrundfläche von 145 m² und wird als zweigeschossiges Bauwerk errichtet. Das Gebäude erhält aber nicht, wie das bereits an der Hauptzufahrt vorhandene Einfamilienwohnhaus ein flaches Walmdach, sondern ein ausbaufähiges Satteldach (Abb. 8).

7.2.2 Garagenanbau

Der Garagenanbau soll an Stelle der vorhandenen Garage am Betriebs-Wohnhaus der Familie Keil errichtet werden. Ob dabei bauliche Abschnitte der vorhandenen Garage weiter genutzt werden können, ist der Fachplanung vorbehalten. Auf jedem Fall soll der Garagenanbau architektonisch dem vorhandenen Betriebs-Wohnhaus angepasst werden. Dies bedingt sowohl eine Anpassung des Grundrisses (Abb. 9) als auch eine Angleichung der Trauf- und Firsthöhen, so dass das Betriebs-Wohnhaus als auch der Garagenanbau eine einheitliche Architektur erhalten. Dies wird in der geplanten Ansichtszeichnung (Abb. 10) deutlich. Das Satteldach des Garagenanbaus ist ausbaufähig.

Der Garagenanbau verwirklicht folgendes Raumprogramm:

1 Durchgang mit Treppe zum Dachgeschoss	16,27 m ²	2 Garage (2 Stpl.)	51,70 m ²
		3 Büro	20,65 m ²
		4 WC mit Vorflur	2,59 m ²



Abb. 7: Blick auf das an der Hauptzufahrt zum Plangebiet zur Zeit vorhandene Wohnhaus mit Walmdach (Foto: RIK)



Abb. 8: Beispiel für die Einordnung des geplanten Einfamilienwohnhauses an der Hauptzufahrt zum Plangebiet (Entwurf: RIK)

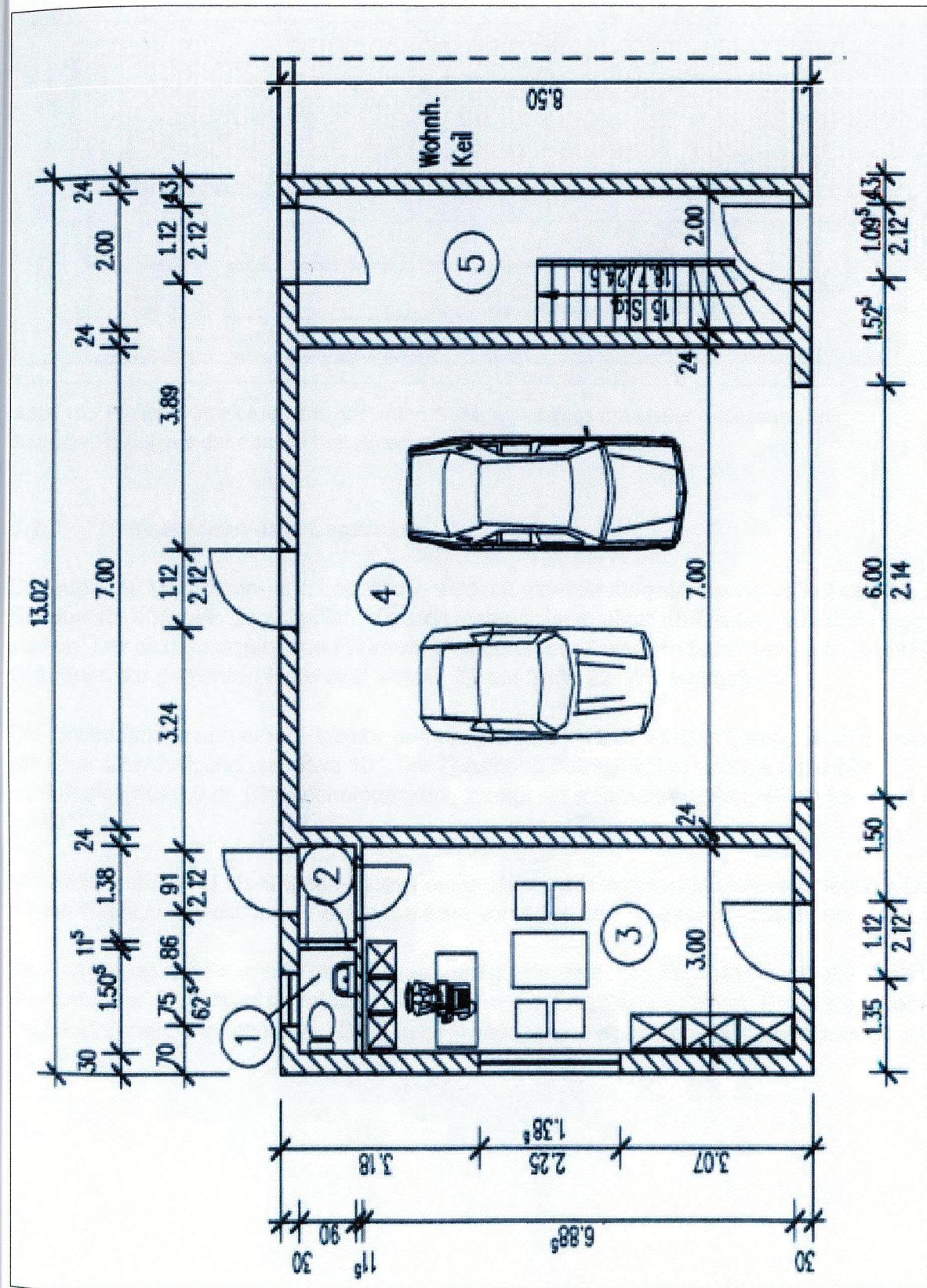


Abb. 9: Grundriss (Erdgeschoss) des geplanten Garagenanbaues am Betriebswohnhaus der Familie Keil (*Entwurf: Udo Rank*).

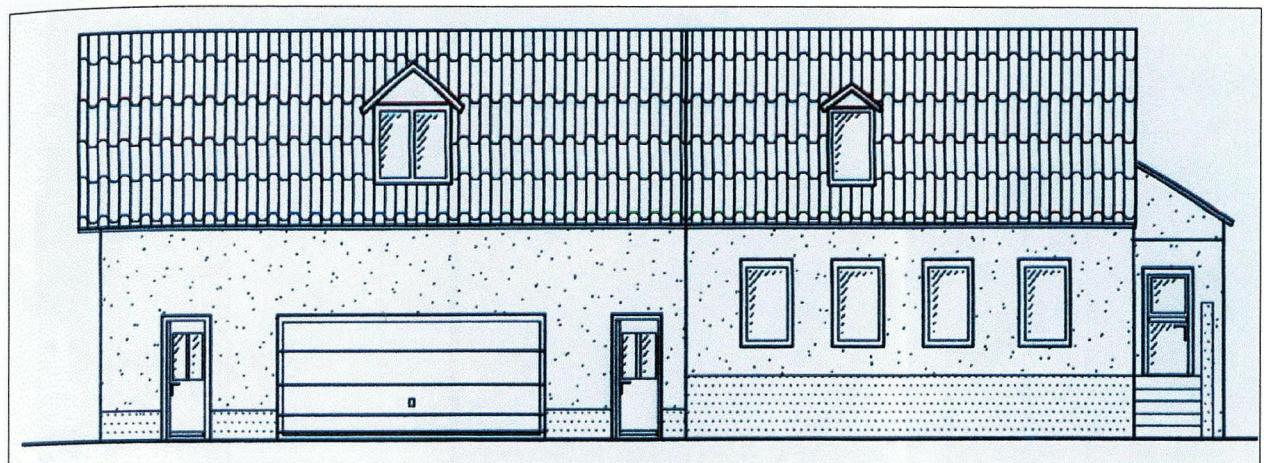


Abb. 10: Ansicht von Norden des geplanten Garagenanbaus mit seiner Anpassung an das Betriebs-Wohnhaus der Familie Keil (*Entwurf: Udo Rank*).

7.2.3 Maschinen- und Lagerhalle

Die geplante Maschinen- und Lagerhalle wird mit einer Bruttogrundfläche von etwa 840 m² errichtet. Sie besteht aus zwei Einzelhallen, die sich giebelseitig in einer Entfernung von 6 m gegenüberstehen. Der sich so ergebende Freiraum wird durch ein Zwischendach überdeckt. Ansicht und Grundriss der geplanten Halle sind in Abb. 11 auf Seite 22 wiedergegeben.

Die Grundabmessung einer Einzelhalle beträgt 25,24 x 15,37 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 10°. Die Traufhöhe beträgt 4,5 m und die Firsthöhe beläuft sich auf 6,0 m. Die Dacheindeckung erfolgt mit rotbraunem (RAL 8012) Eternit "Berliner Welle".

Die Halle selbst wird als Stützen-Riegelkonstruktion aus Betonfertigteilen errichtet. Die Dachbinder stellen Fachwerkbinder mit einer Spannweite von 15 m dar, so dass die Halle innen stützenfrei ist.

Die Belichtung der Halle erfolgt über Betonfertigteilfenster. Die Tore sind nach oben schwenkende Sektionaltore mit Schlupftüren. Das Gebäude wird als Kalthalle errichtet. Es wird medienmäßig nur mit Elektroenergie erschlossen. Die Dachentwässerung erfolgt über Muldenentwässerung mit Kiesrigolen.

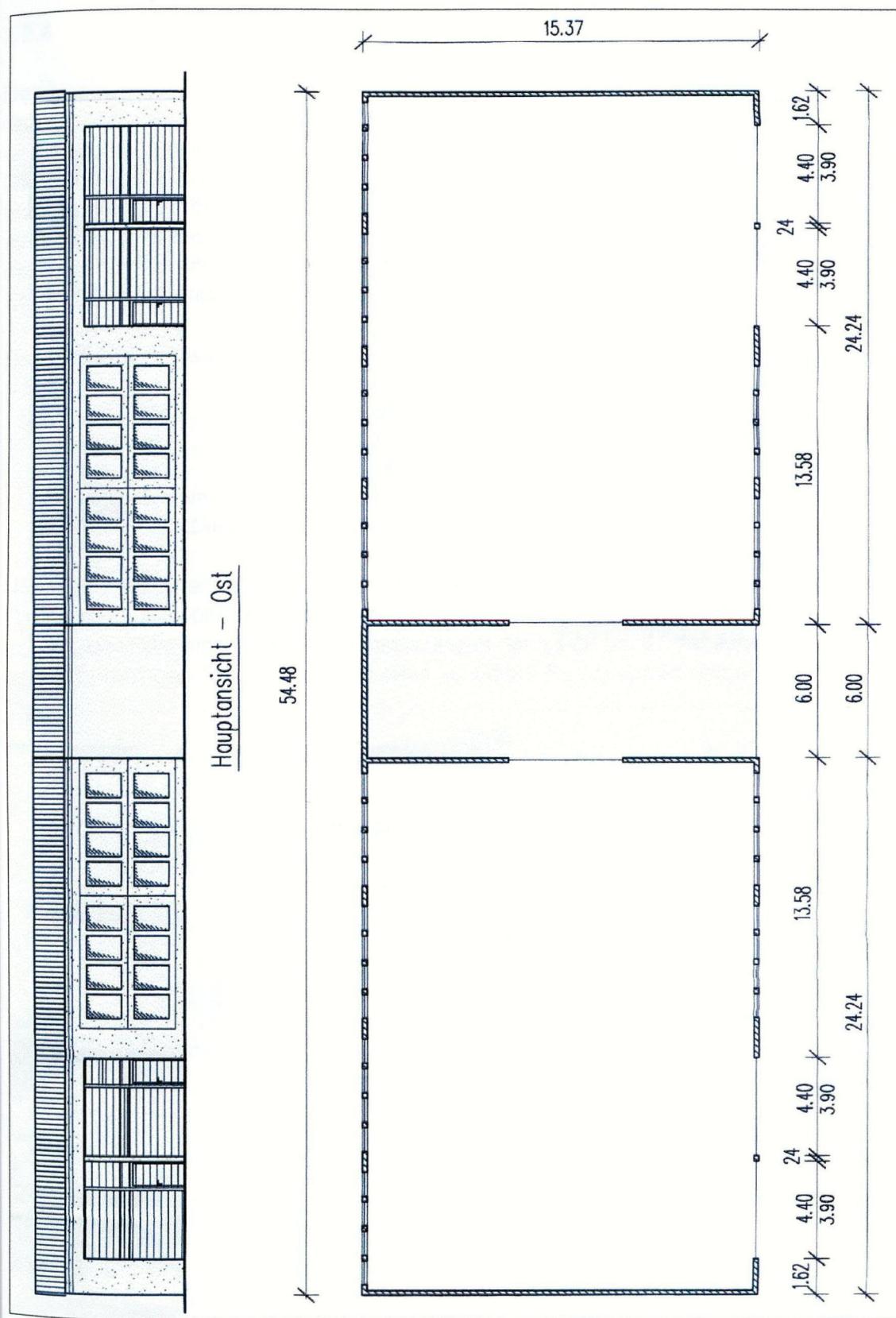


Abb. 11: Ansicht und Grundriss der geplanten Maschinen- und Lagerhalle für den Straßen und Tiefbaubetrieb Eichelbaum & Keil GbR (Entwurf: Udo Rank, Ergänzung: RIK)

7.2.4 Betriebsgebäude

Das künftige Betriebsgebäude wird einen Bürroraum sowie entsprechende Umkleide- und Waschräume für die Beschäftigten des Unternehmens aufnehmen. Es wird als eingeschossiges, nicht-unterkellertes Gebäude mit einem Satteldach errichtet. Das Gebäude besitzt einen L-förmigen Grundriss (Abb. 12) und ist insgesamt 12,0 m lang und ca. 5,0 m breit. Die Traufhöhe beträgt 2,5 m und die Firsthöhe beläuft sich auf 3,4 m. Es ist also ein relativ kleines Gebäude und wird städtebaulich in der Umgebungsbebauung überhaupt nicht auffallen. Der Bauwerkskörper wird monolithisch, das heißt als traditioneller Mauerwerksbau errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit Eternit "Berliner Welle" der Farbe rotbraun (RAL 8012).

Das Gebäude verwirklicht folgendes Raumprogramm:

1 Büro	10,66 m ²	6 WC	2,44 m ²
2 Windfang	1,38 m ²	7 Urinal und Haustechnik	2,44 m ²
3 Flur	2,64 m ²	8 Vorraum	4,19 m ²
4 Umkleideraum	8,40 m ²		
5 Wasch- und Duschraum	6,08 m ²		

Da im Unternehmen nur maximal 6 bis 8 männliche Arbeitskräfte beschäftigt werden, reicht dieses Raumprogramm vollständig aus. Bei der Verwirklichung des Raumprogramms ist aber darauf zu achten, dass die einschlägigen Bestimmungen der §§ 34 bis 37 der Arbeitsstättenverordnung (11) und der jeweiligen Arbeitsstättenrichtlinie zu diesen Paragraphen eingehalten werden.

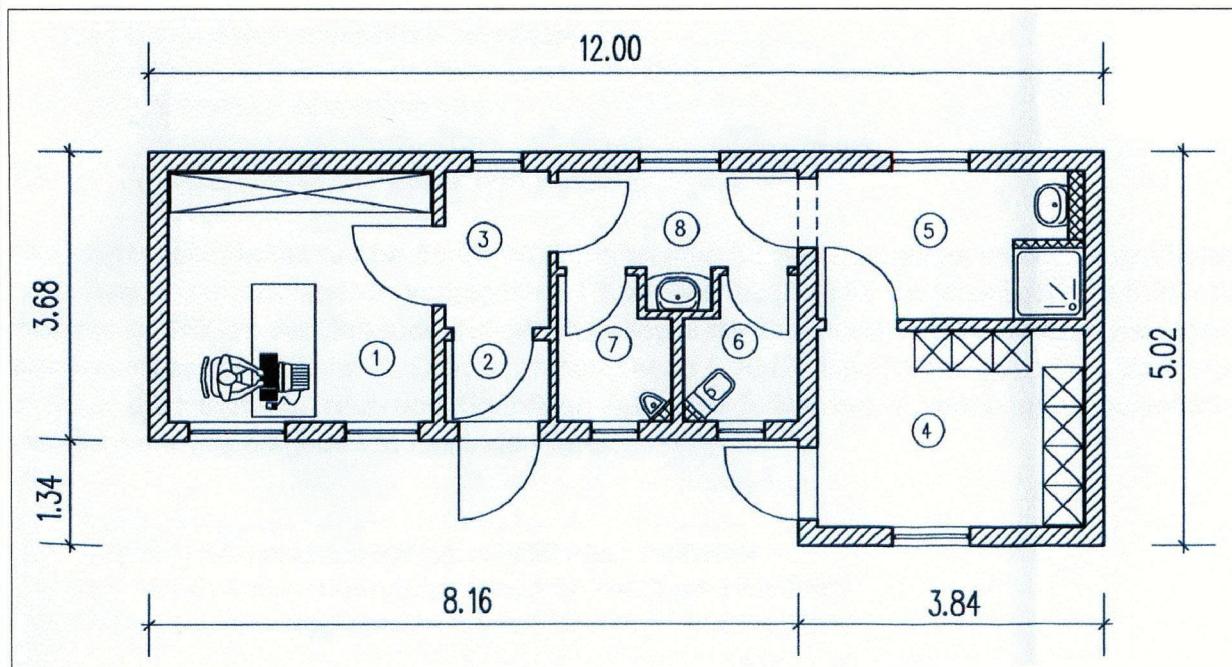


Abb. 12: Grundriss des geplanten Betriebsgebäudes (Entwurf: Udo Rank, Änderung: RIK)

(11) Verordnung über Arbeitsstätten- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

So sind für die **WC-Anlage**, entsprechend der ASR 37/1 folgende Bedingungen einzuhalten (12):

- für 5 bis 10 Beschäftigte (männlich) ist eine Toilette und ein Bedürfnisstand vorzuhalten;
- Die WC-Anlage sollte einen abgeschlossenen Vorraum mit Handwaschbecken enthalten;
- Die angestrebte Fensterlüftung muss einen Querschnitt von 1.700 cm² je Toilette und von je 1.000 cm² je Bedürfnisstand garantieren.

Für den **Umkleideraum** sind die Festlegungen der ASR 34/1-5 einzuhalten (13):

- Der Umkleideraum sollte eine Mindestgrundfläche von 6,0 m² aufweisen. Die Raumhöhe muss dabei mindestens 2,3 m betragen;.
- Vor jeder Kleiderablage muss eine freie Fläche von 0,5 m² zur Verfügung stehen;
- Des Weiteren müssen ausreichend Sitzgelegenheiten, mindestens je vier Schrank-einheiten eine Sitzgelegenheit, vorhanden sein;
- Die einseitige Fensterlüftung muss einen freien Querschnitt von mindestens 200 cm² je Quadratmeter Grundfläche aufweisen.

Für den **Waschraum** sind die einschlägigen Bestimmungen der ASR 35/1-4 zu realisieren (14):

- Der Waschraum sollte eine Mindestgrundfläche von 4,0 m² aufweisen. Die Raumhöhe muss dabei mindestens 2,3 m betragen;.
- Es sind zwei Waschstellen (ein Waschbecken und eine Dusche) zur Verfügung zu stellen. Vor jeder Waschgelegenheit muss eine freie Fläche von 0,7 x 0,7 m vorhanden sein;
- Die einseitige Fensterlüftung muss einen freien Querschnitt von mindestens 400 cm² je Quadratmeter Grundfläche aufweisen;
- Die Wände sind türhoch zu fliesen und der Fußboden muss auch im feuchten Zustand rutschhemmend ausgebildet sein.

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet weder Grundflächen- noch Geschossflächenzahlen vorgegeben. Es werden lediglich für die jeweiligen Baufelder die maximalen Größen der Gebäudegrundflächen sowie die Trauf- und Firsthöhen bzw. die Geschosigkeit festgesetzt (Tabelle 4). Dies ist entsprechend § 16 (2) BauNVO möglich (15). Zu bemerken ist noch, dass sich die Trauf- und Firsthöhen auf einen definierten Höhenfestpunkt beziehen (16) und nicht auf das umgebende Geländeniveau.

(12) (ASR 37/1) Arbeitsstättenrichtlinie zu § 37 Abs.1 ArbStättV

(13) (ASR 34/1-5) Arbeitsstättenrichtlinie zu § 34 Abs. 1 bis 5 ArbStättV

(14) (ASR 35/1-4) Arbeitsstättenrichtlinie zu § 35 Abs. 1 bis 4 ArbStättV

(15) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132, geändert durch Einigungsvertrag v. 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1124), (BGBl. III 213-1-2)

(16) Als Höhenfestpunkt wurde der Kanaldeckel des Abwasserschachtes Nr. 54: NN 93,19 m festgelegt.

Bezüglich der Festsetzung eines definierten Höhenfestpunktes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu berücksichtigen, dass die anstehenden Geländehöhen an den Gebäuden, die nicht verändert werden dürfen, durchschnittlich 1,5 bis 1,7 m höher liegen, als der Höhenfestpunkt. Dies ist bei der Ermittlung von Abstandsflächen nach der BauO LSA zu berücksichtigen, da sich hier die Wandhöhen, die sich aus den First- und Traufhöhen mit ergeben, immer auf das umgebende Gelände beziehen (17).

Die überbaubare Gebäudegrundfläche wurde in den jeweiligen Baufeldern etwas größer (in der Regel 10 %) festgelegt, als im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Damit soll dem Fachplaner und Architekten eine etwas größere Bewegungsfreiheit bei der Planung der Gebäude eingeräumt werden.

Tabelle 4: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben vorgegebene Maße der baulichen Nutzung

Objekt	Im vorhabenbezogenen B-Plan vorgegeben			
	max. Grundfläche m ²	Firsthöhe m	Traufhöhe m	Geschosse Anzahl
Betriebs-Wohnhaus (2 x)	160	-	-	2
Garage Büro, Betriebs-Wohnung	300	9,24	5,76	2
Maschinen- und Lagerhalle	922	8,0	6,5	1
Betriebsgebäude	55	5,4	4,5	1

Die Festsetzung der Firsthöhen ergibt sich aus der gewollten Geschossigkeit. Bei der Maschinen- und Lagerhalle leitet sich die Festsetzung der First- und Traufhöhe aus der notwendigen lichten Durchfahrtshöhe der Maschinen- und Gerätetechnik ab.

Die Tabelle 5 enthält für das Plangebiet eine Flächenbilanz, die die Grundlage für alle weiteren Bilanzierungen darstellt.

(17) § 6 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBI.LSA Nr.6/2001, Seite 50 bis 88.

Tabelle 5: Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000
"An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben (Computerwerte)

Flächenart	Flächenbilanz in m ²							
	Insges.	dav. vorh. Bebau- ung vor 89	dav. vorh.. Bebau- ung	dav. geplant. Bebau- ung nach 89	dav. Zufahrten, Stell- flächen	dav. befahrbare Lagerfläche	dav. sonstige Fläche	dav. Grün- fläche
überbaute Flächen	1.945	408	264	1.273				
befestigte Flächen	2.203				2.203			
unbefestigte Flächen	1.570					1.520	50	
Grünflächen	4.707							4.707
Insgesamt	10.425	408	264	1.273	2.203	1.520	50	4.707

Tabelle 6: Versiegelungsgrad der bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben erreicht wird (Computerwerte).

	Flächenanteile m ²	Versiegelungsgrad- %
Gesamtfläche des Plangebietes	10.425	
Vorhandene Versiegelung, die weiter bestehen bleibt:		
dav. Bebauung bis 1989	1.172	11,2
dav. Bebauung nach 1989	408	
dav. Zufahrten/Stellflächen	264	
	477	
Neu hinzukommende Versiegelung:		
dav. geplante Bebauung	2.999	28,8
dav. Zufahrten/Stellfläche	1.273	
	1.726	
Versiegelung insgesamt	4.171	40,0

Der zur Zeit vorhandene Versiegelungsgrad beträgt 11,2 %, der sich durch die geplanten Bau-
maßnahmen auf insgesamt 40 % erhöhen wird.

7.4 Erschließung und technische Infrastruktur

7.4.1 Verkehrserschließung und Sicherungsanlagen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg Nr.8, der im Rahmen der Flurneuordnung 2001 ausgebaut wurde. Die Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt zu den Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor (7). Der Weg Nr. 8 zweigt von der Kreisstraße 2003 (Düben-Buko) ab und von diesem geht die tangential und geradlinig von Nord nach Süd verlaufende private Erschließungsstraße ab. Diese ist bereits zur Hälfte vorhanden und besitzt eine Ausbaubreite von 4,3 m. Sie ist mit Natur-Großsteinpflaster befestigt. Die Straße wurde für Achslasten von 12 t ausgelegt. Der restliche Straßenverlauf wird, so wie im Plan dargestellt, mit Ökopflaster (Großpflaster mit 5 mm Rasenfuge) befestigt. Die Befestigung ist wegen der im Betrieb vorhandenen Großtechnik (LKW, Fahrlader und Bagger) notwendig. Damit ist die Zufahrt auch für die Achslasten der Feuerwehrfahrzeuge ausreichend gewährleistet.

Vorgesehene bauliche Maßnahmen, die den Bereich der Kreisstraße 2003 berühren, bedürfen der Zustimmung des Landkreises, Fachdienst für Gebäude und Liegenschaften.

Das Straßenprofil ist so angelegt, dass die Entwässerung in den Bankettstreifen erfolgt. Dadurch verbleibt, trotz des Versiegelungsgrades, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet.

Für Betriebsangehörige und Besucher wurde ein Stellplatzbedarf von 8 Fahrzeugen ausgewiesen. Dies dürfte auch für die insgesamt maximal acht Beschäftigten völlig ausreichen. Der dafür notwendige Parkraum wird hinter dem künftigen Betriebsgebäude bereitgestellt.

Die Sicherung des Betriebsgeländes und der im Freien lagernden Baumaterialien und der abgestellten Technik muss das Betriebsgelände gegen unbefugtes Betreten gesichert werden. Dies erfolgt zukünftig durch einen Maschendrahtzaun (Höhe 2,0 m). Dieser wird durch *Liguster* (*Ligustrum vulgare*) begrünt.

Bei Errichtung des neuen Betriebswohnhauses wird das Haupttor auf der Zufahrtsstraße entsprechend zurückgesetzt, damit jederzeit eine ungehinderte Zufahrt zum neuen Wohnhaus besteht.

Eine besondere Verkehrsbelastung und damit unzumutbare Immissionsprobleme entstehen durch den Ausbau des Straßen- und Tiefbaubetriebes nicht, da nur geringfügige Fahrzeugbewegungen (3 bis 4 Stück.) jeweils zu Arbeitsbeginn bzw. zu Arbeitsende zu erwarten sind.

7.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Düben ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Trinkwasser wird über eine Leitung DN 150 aus dem Wasserwerk Coswig herangeführt.

(7) Ebenda

Im nördlichen Bankett der Kreisstraße K 2003 liegt eine entsprechend dimensionierte Versorgungsleitung, aus der bereits jetzt schon die Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Trinkwasser erfolgt. Für die neuen Objekte des Plangebietes ist eine neue Stichleitung im westlichen Seitenstreifen der Erschließungsstraße, gemeinsam mit der Trasse Elektro/Abwasser, zu verlegen. Die entsprechenden Verlegungstiefen und Abstände der Versorgungsleitungen untereinander sind dabei zu beachten. Es ist mit dem in Tabelle 7 ausgewiesenen Frischwasserbedarf zu rechnen. Der Installationsfachbetrieb hat zu beachten, dass er vor Inbetriebnahme des Trinkwassernetzes eine bakteriologische Freigabebeprobung vorlegen muss.

Tabelle 7: Überschlägiger Frischwasserbedarf für das Plangebiet des VB-Planes 02/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Nutzung	Trinkwasser m ³ /h	Trinkwasser m ³ /d	Löschwasser m ³ /h
Trinkwasser:			
100 l/Person/d x 20 Personen	0,2	2,0	
Sonstiges	0,1	1,0	
Trinkwasser insgesamt	0,3	3,0	
Löschwasser			96¹⁾
¹⁾ Nach DVGW-Regelwerk für 2 Stunden			

7.4.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Das Plangebiet ist an das Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Coswig angeschlossen und wird über dieses entsorgt. Eine entsprechende Abwasserleitung ist im südlichen Bankett der Kreisstraße K 2003 verlegt. Hier ist eine entsprechender Stich in das Plangebiet verlegt über den bereits jetzt die vorhandenen Betriebswohnhäuser an das Abwassernetz angeschlossen sind. Es empfiehlt sich, im westlichen Bankett der Erschließungsstraße einen neuen Stich (gemeinsame Trasse mit Trinkwasser und Elektro) zu den neu geplanten Objekten zu verlegen. Es ist mit einer Abwassermenge zu rechnen, die annähernd dem Frischwasserbedarf entspricht.

Das Niederschlagswasser wird nicht dem Abwassernetz zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird im Plangebiet selbst durch freien Auslauf bzw. Sickerbecken, Rasenmulden und Randbereiche der Wege versickert. Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (siehe Anlage 3) dokumentiert die Realisierbarkeit der geplanten Niederschlagsentsorgung. So werden die Dachflächen über freie Ausläufe und die befestigten Straßen und Wege über Randversickerung bzw. über wasserdurchlässige Befestigungsweisen entwässert. Für die Lagerflächen sind Nassschlammabläufe mit Schlammeimer vorgesehen. Die Einzugsfläche eines Ablaufes beträgt maximal 400 m². Die Lagerflächen werden mit einem Gefälle von 3,5 % errichtet.

Südlich der neuen Halle und der Lagerfläche wird auf Grund der relativ großen Dachfläche eine Versickerung als Muldenversickerung mittels Kiesrigolen vorgesehen. Die Dimensionierung der Rigole wurde für die Entwässerung von Dachfläche und Lagerfläche mit L x B x T = 50 m x 1,50 x 1 m berechnet. Die Rigolen werden bis in den, ab 0,80 m unter Geländeoberkante anstehenden

Schmelzwassersand geführt. Zur Vermeidung von Verunreinigungen ist der Rigole ein Sandfang vorzuschalten. Die Rigole muss mindestens 0,50 m vom Baugrubenrand entfernt sein oder einen Abstand zum Gebäude vom 1,5fachen der Baugrubentiefe aufweisen. Vor der Versickerung dient das Regenwasser der Dachflächen der Halle als Regenwasserspender für die anzulegenden Feuerwehrzisternen.

Das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Grundwasser bzw. der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind an eine wasserrechtliche Entscheidung der unteren Wasserbehörde auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt gebunden.

7.4.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung der bestehenden Gebäude erfolgt über ein auf das Grundstück führendes Niederspannungskabel. Es zweigt aus dem zentralen Versorgungskabel, welches im südlichen Bankett der Kreisstraße K 2003 verlegt ist, auf das Grundstück ab. Für die neuen Vorhaben ist ein neuer Stich, in einer gemeinsamen Trasse mit Trink- und Abwasser, entlang der Zufahrtstsstraße zu verlegen. Es sind die in Tabelle 8 ausgewiesenen Anschlusswerte erforderlich.

Tabelle 8: Überschlägiger Elektroenergiebedarf für das Plangebiet des VB-Planes 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Nutzung	Anschlusswert	Gleichzeitigkeit-faktor	P_{max}
Vorhandene Objekte:			
3 x Betriebs-Wohnhäuser	60,0		
1 x Werkstatt	15,0		
1 x Stall Kleintierhaltung	3,5		
1 x Pferdestall	2,5		
Vorhandene Objekte insgesamt	81,0		
Neue Objekte:			
1 x Betriebs-Wohnhaus	20,0		
1 x Garagenanbau	10,0		
1 Betriebsgebäude	25,0		
1 Maschinen/Lagerhalle	5,0		
Straßenbeleuchtung	2,5		
Neue Objekte insgesamt	62,5		
Elektroenergiebedarf insgesamt	143,5	$\times 0,8 =$	114,8

In der Endausbaustufe des Straßen- und Tiefbaubetriebes wird für das Plangebiet mit einem Elektroanschlusswert von etwa 115 kW gerechnet. Eine Bereitstellung ist über das vorhandene Ortsnetz abzusichern. Zu den Versorgungsleitungen der MEAG sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend den gültigen Vorschriften einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Die Standsicherheit der Maste darf nicht gefährdet werden. Notwendige Leitungsumverlegungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Im Freileitungsbereich dürfen nur Schacht- und Hebegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 m über EOK eingesetzt werden.

7.4.5 Wärmetechnische Versorgung

Zur Zeit besteht eine wärmetechnische Versorgung für die bereits vorhandenen Betriebs-Wohnhäuser auf Heizölbasis, an die auch der geplante Garagenanbau anzuschließen ist. Auch das neu geplante Betriebs-Wohnhaus soll mit diesem Energieträger beheizt werden.

Da das Betriebsgebäude nicht ständig besetzt sein wird, empfiehlt es sich hier die wärmetechnische Versorgung über Elektroenergie sicherzustellen. Hierbei wird planerisch die Empfehlung gegeben, die Warmwasserbereitung mit Solarenergie zu koppeln. Die Maschinen- und Lagerhalle ist dagegen ein Kaltbau, der nicht beheizt wird.

7.4.6 Fernmeldetechnische Erschließung

Eine fernmeldetechnische Erschließung ist nur für die Wohnhäuser und das Betriebsgebäude geplant. Für letzteres ist ein ISDN-Anschluss ausreichend. Die Kabelführung kann in der gemeinsamen Medientrasse, die im Randbereich der Erschließungsstraße liegt, erfolgen.

7.4.7 Abfallbeseitigung

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (18) besteht für den Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Anschluss- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung über das örtliche Entsorgungsunternehmen. Alle bei Bau- maßnahmen und der Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Nicht wieder einsetzbarer Bodenbaushub darf nur in Absprache mit dem Amt für Naturschutz- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst verbracht werden. Zur Abfallbeseitigung werden die ortsüblichen Mülltonnen eingesetzt, die vom zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren werden. Die unter Berücksichtigung der blauen und gelben Tonnen ausreichend bemessenen Standplätze sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.4.8 Altlasten

Altlasten sind zur Zeit auf dem Plangelände nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche Fälle sichtbar werden, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu verständigen.

7.4.9 Brand- und Katastrophenschutz

Zur Sicherung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes muss ein Versorgungsnachweis zur Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über zwei Stunden vorgelegt werden. Über das Trinkwassernetz werden nach Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Zerbst, dem Wasserwerk Coswig und der Gemeinde Düben sowie den anliegenden Gemeinden ca. 50 m³/h bereitgestellt werden (siehe Anlage 3). Weiterhin sollen ca 50 m³/h durch den Bau von zwei Zisternen mit Anschluss von Saugstutzen mit einer Förderleistung von ca. 50 m³/h auf dem Betriebsgelände abgesichert werden. Vor der Versickerung dient

(18) Abfallgesetz d. Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA r. 11/98, S. 112)

das Regenwasser der Dachflächen der Halle und der Lagerfläche (mit vorgesetztem Sandfang) als Regenwasserspender für die anzulegenden Feuerwehrzisternen.

Die geplante Lage der Entnahmestellen sichert einen direkten Zugang zum Bauvorhaben und eine direkte Zufahrt für die Feuerwehr. Es ist zu jeder Zeit der ungehinderte Zugang der Freiwilligen Feuerwehr zum Betriebsgelände und zu den Löschwasserentnahmestellen zu gewährleisten. Da das Betriebsgelände nicht zu jeder Zeit besetzt ist, ist dies nur über einen entsprechenden Feuerwehrschlüssel am Haupteingang möglich. Bei der Aufstellung der entsprechenden Fachpläne, wie Feuerschutznachweis und Brandschutzplan, ist dies zu berücksichtigen.

7.5 Immissionsschutz

Unzumutbare, insbesondere für ein Mischgebiet unzulässige Immissionen (Lärm, Staub) entstehen durch den Um- und Ausbau des Betriebes nicht. Wenn auch ein Tiefbaubetrieb aus Sicht des Immissionsschutzes einem Mischgebiet vom Typ her nicht entspricht, kann er dennoch zulässig sein, wenn er in Art oder Umfang vom üblichen Erscheinungsbild abweicht. Im vorliegenden Fall erfolgen nur zu Arbeitsbeginn und -ende (einschichtig) geringfügige Fahrzeugbewegungen mit Be- und Entladevorgängen von 3-4 Stück. Baugenehmigungsseitig sind der Entwicklung des Betriebs durch den Standort Mischbaufläche Grenzen gesetzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nur eine Entwicklung im Rahmen eines "nicht wesentlich störendenden" Gewerbebetriebes möglich ist.

8. Grünordnungsplanung

Das Grundprinzip der Grünordnungsplanung besteht darin, im Plangebiet den vorhandenen Bestand an Pflanzen und Gehölzen unverändert zu lassen. Dies gilt auch, obwohl keine standorttypischen und einheimischen Arten verwendet wurden. Trotz des Argumentes der Firmeninhaber, dass Laubgehölze wegen ihres herbstlich bedingten Laubfalles zu Qualitätseinbußen bei den im Freien gelagerten Baustoffen führen, sind auf den neu ausgewiesenen Grünflächen einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Hierbei kommt die in der Planzeichnung Teil B-Textliche Festsetzungen ausgewiesene Pflanzliste zur Anwendung.

Bei der Pflanzqualität ist bei Hochstämmen auf einen Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu achten. Dabei sollten die Hochstämmen eine Mindesthöhe von 3 bis 5 m aufweisen. Sträucher sollten zweimal verschult sein und eine Wuchshöhe von 60 bis 100 cm haben.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume müssen nachgepflanzt werden. Bei allen Pflegemaßnahmen ist darauf zu achten, dass aus Gründen des Nistschutzes und der Brutpflege für Vögel für die Zeit vom 1. März bis zum 30.9. eines jeden Jahres Baumfällungen und Schnittarbeiten an den Gehölzen zu unterbleiben haben. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens mit Abschluß der Bauarbeiten durchzuführen.

Aus Gründen des Faunenschutzes sind für die Außenbeleuchtung nur Natriumdampflampen einzusetzen.

9. Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Realisierung von Bauleitplänen werden in der Regel Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet. Dabei muss die Beeinträchtigung folgender Umweltbestandteile in ihrer bisherigen Funktion untersucht werden.

- Naturhaushalt: Auswirkung auf den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser sowie auf die Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren;
- Landschaftsbild: Veränderung gewohnter Blickbeziehungen hinsichtlich einer Bebauung des Landschaftsraumes.

Man spricht von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wenn die örtlichen Ökosysteme im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst werden.

Im vorliegenden Fall halten sich die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in Grenzen, da das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung und seiner Ortsrandlage in der Vergangenheit schon immer stark anthropogen geprägt war.

9.1. Auswirkungen auf den Boden

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen erfordert umfangreiche Hoch-, Tief- und Straßenbaumaßnahmen. Dadurch wird eine Fläche von etwa 0,3 ha ihrer ursprünglichen Funktion entzogen und die natürliche Bodenstruktur nachteilig verändert. Dies bezieht sich sowohl auf die bodenphysikalischen Eigenschaften, wie z.B. Verringerung der Wasserspeicherkapazität durch die Zerstörung des Bodengefüges als auch auf die ablaufenden chemischen Vorgänge im Boden. So wird das Nährstoffspeichervermögen und auch die Austauschkapazität durch Schädigung der Sorptionskomplexe beeinträchtigt. Des Weiteren wird die Mikrobiologie, die für einen gesunden Boden notwendig ist, negativ beeinflusst.

Das Bodenpotential wird durch neu hinzukommende direkte Bebauung in der Größenordnung von rd. 0,13 ha beeinflusst. Hinzu kommt noch die Versiegelung durch Verkehrswege und sonstige Flächen auf einer Fläche von etwa 0,17 ha. Es ist einzuschätzen, dass sich die natürliche Bodenstruktur durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen nachteilig verändern wird und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

9.2. Auswirkungen auf das Wasserdargebotspotential

Eingriffe in den Wasserhaushalt ergeben sich in erster Linie aus den künftigen Versiegelungen. Da das anfallende Niederschlagswasser trotz Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt 0,42 ha im Anfallgebiet verbleibt, ist der Einfluss auf die gebietliche Grundwasserbildung so gering, dass er vernachlässigt werden kann.

9.3. Auswirkungen auf das klimatisch-lufthygienische Potential

Eine Beeinträchtigung des klimatisch-lufthygienischen Potentials ist bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die vorhandene Vegetation wird kaum beeinträchtigt, so dass sich das Lokalklima hinsichtlich Luftfeuchtigkeit und Temperatur nicht spürbar verändern wird.

9.4. Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Eine weitere negative landschaftsästhetische Beeinflussung des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäuden, wie Firsthöhen und Geschossigkeit, beeinflussen das zur Zeit vorherrschende Landschaftsbild der Ortsrandbebauung nicht weiter negativ. Im freien Landschaftsraum wäre die angedachte Bebauung anders zu bewerten. Die Festlegungen zur Grünordnung kommen letzten Endes dem Landschaftsbild zu Gute.

9.5. Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential

Bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen werden in erster Linie nur die Biotope beansprucht, die ursprünglich als intensiv genutzter Acker (*Biotop 11.191*) vorhanden waren. Durch die bereits seit 1989 eingeleiteten Erschließungs- und Baumaßnahmen, wurde dieses Biotop schrittweise stark anthropogen geprägt. Die folgende Bilanzierung der Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen legt den Zustand von 1989, zugrunde. Die danach erfolgten Eingriffe durch verschiedene bauliche und geländeverändernde Maßnahmen werden mit der vorgelegten Grünordnungsplanung kompensiert. Einen Überblick über die flächenmäßige Darstellung der Biotope nach dem Eingriff vermittelt die Abbildung 13 auf Seite 35.

9.6 Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen

Die Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen (19). Basis für die Berechnung ist eine Liste, die alle gängigen Nutzungstypen, von der versiegelten Fläche bis zum Feuchtbiotop, nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit einem Punktwert einstuft. Auf der Grundlage einer Flächenbilanz werden die ursprünglich 1989 vor den Baumaßnahmen auf dem Grundstück bestehenden Flächennutzungen, denen nach Beendigung der Baumaßnahmen und Durchführung der Ersatzmaßnahmen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gegenübergestellt. Die Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen ist in Tabelle 9 wiedergegeben.

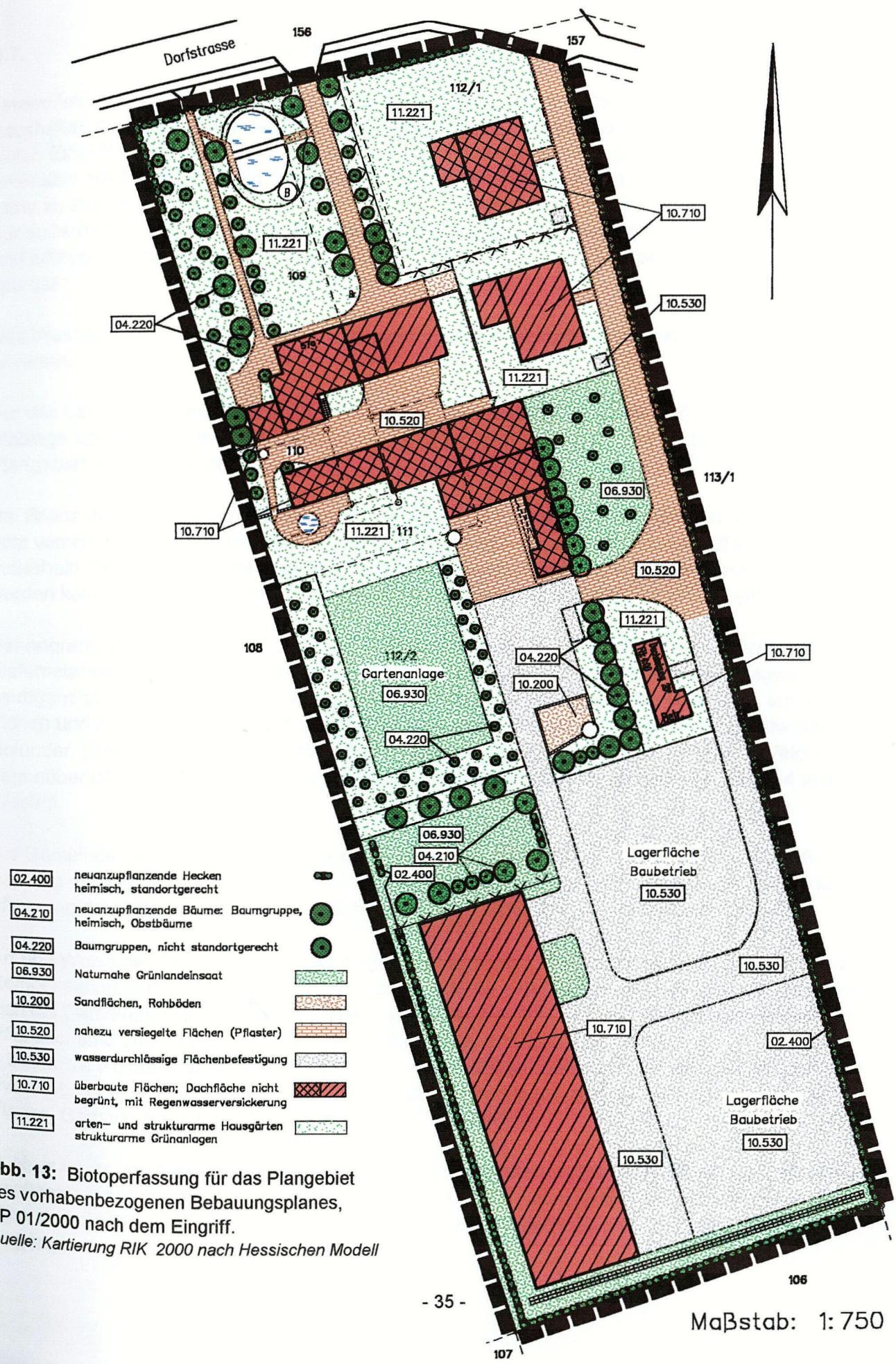
Der in Tabelle 9 ausgewiesene Eingriff ist gekennzeichnet durch eine **negative Biotopwertdifferenz** in Höhe von 9.771 Punkten. Trotz Begrünungsmaßnahmen, wie Neuanlage von Heckenpflanzungen und Grünflächen, insbesondere im Bereich der Maschinen- und Lagerhalle sowie im mittleren Bereich der Gartenanlage, werden die Eingriffe nicht in vollem Umfang im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst kompensiert.

(19) Ausgleichsabgabenordnung (AAV) (GVBl.Hessen, T.I, Nr. 5 vom 03.03.1995, S.120)

Tabelle 9: Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben (nach Hessischen Modell)

Nutzungs- bzw. Biotopwert	Wert Pkt.	Flächenanteil vorher m ²	Flächenanteil nachher m ²	Biotopwert vorher Pkt.	Biotopwert nachher Pkt.
02.400 Neuanzupflanzende Hecken, heimisch und standortgerecht	27	-	682	-	18.414
04.210 Baumgruppe, heimisch Obstbäume	33	-	130	-	4.290
04.220 Baumgruppe, nicht standortgerecht	28	194	194	5.432	5.432
10.200 Sandflächen Rohböden	14	1.136	50	15.904	700
10.520 Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	3	477	1.040	1.431	3.120
10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	-	2.683	-	16.098
10.710 Dachflächen, nicht begrünt, mit Regenwasser-versickerung	6	408	1.945	2.448	11.670
11.191 Acker, intensiv genutzt	13	6.305	-	81.965	-
11.211 Grabeland, kleine Grundstücke	14	760	-	10.640	-
11.221 arten- u. strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen	14	1.145	2.106	16.030	29.484
06.930 naturnahe Grünland-einsaat (Kräuterwiese)	21	-	1.595	-	33.495
Biotopwert, vorher/nachher	10.425	10.425		133.850	122.703
Biotopwertdifferenz					- 11.147

Ein Ausgleich der negativen Biotopwertdifferenz ist nur außerhalb des Plangebietes möglich. Hierzu wird vom Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Gemeinde Düben, die Gestaltung einer Fläche an der Siloanlage der Agrargenossenschaft realisiert (siehe Pkt. 9.7). Die Kompensationsfläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Altlastverdachtsfläche (A 140) ausgewiesen.



9.7. Bewertung der Auswirkungen

Unzweifelhaft stellt die Realisierung der geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die effektiv neu hinzukommende Versiegelung auf 0,3 ha ergibt einen irreversiblen Eingriff in den Naturraum. Die Analyse der Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotentiale zeigt aber, dass die nachzuweisenden Einflüsse auf Boden, Grundwasser und Kleinklima zu akzeptieren und auszugleichen sind. Die Auswirkungen auf das Biotoppotential sind aber nur außerhalb des Plangebietes durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen. Die kleinklimatischen und lufthygienischen Beeinflussungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und sind kaum spürbar.

Das Wasserdargebotspotential wird nicht negativ beeinflusst. Gebietlich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für das Landschaftsbild sind infolge der Festsetzungen für die Gebäude und auf Grund der Ortsrandlage keine negativen Wirkungen zu verzeichnen. Wertvolle und geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen (nach dem Hessischen Modell) ergibt trotz verschiedener grünordnerischen Festsetzungen eine negative Biotopwertdifferenz, die nur außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden kann. Eine entsprechende Fläche ist an der Siloanlage Düben vorhanden (Abb.14).

Der angrenzende Wald ist ein Kiefern-Mischwald. Der östliche Teil besteht fast ausschließlich aus Kiefern-Stangen bis 15 cm Stammdurchmesser. Im westlichen Bereich überwiegen dagegen Laubgehölze, hier Robinien und wenige Eichen. Am Waldrand finden sich große, gut ausgebildete Eichen und Robinien. Eingestreut im Randbereich und Unterholz sind Büsche von Schwarzer Holunder. Die Fläche nördlich vor dem Waldstück ist aufgeschüttet. Dabei steigt der Waldrand gegenüber der Waldfläche bösungssartig an, von ca. 1 m im östlichen Bereich bis ca. 4 m im Westen.

Die Gemeinde verpflichtet sich über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB in der Satzung des B-Planes zur Anlage einer heimischen Hecken- und Gebüschrpflanzung als Ersatzpflanzung am Nordrand des Kiefern-Mischwaldes (Flurstück 138) in der Größe von 900 m².

Art und Weise der Ersatzpflanzung wird ebenfalls über die Zuordnungsfestsetzung vorgegeben. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flächen des Plangebietes verpflichtet sich die Gemeinde Düben einen Waldsaum (standortgerechte, heimische Gebüschrpflanzung) lt. Pflanzschema und Pflanzliste (Teil B der Planunterlage) zu pflanzen. Nach § 9 Abs. 1a werden hierzu dem Grundstück, auf dem Eingriffe erwartet werden, der im Lageplan (hier Abb. 14 mit "Z" kennzeichnete Teilbereich der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche, Gemarkung Düben Flur 3 Flurstück 138, zugeordnet.

In einer Breite von 9 m werden in 5 Reihen einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt. Zur Maßnahmenrealisierung gehören die in der Satzung festgesetzten Pflegemaßnahmen. Dies sind die Sicherung durch Forstschutzaun, Anwuchspflege über 3 Jahre und Ersatz der Abgänge.

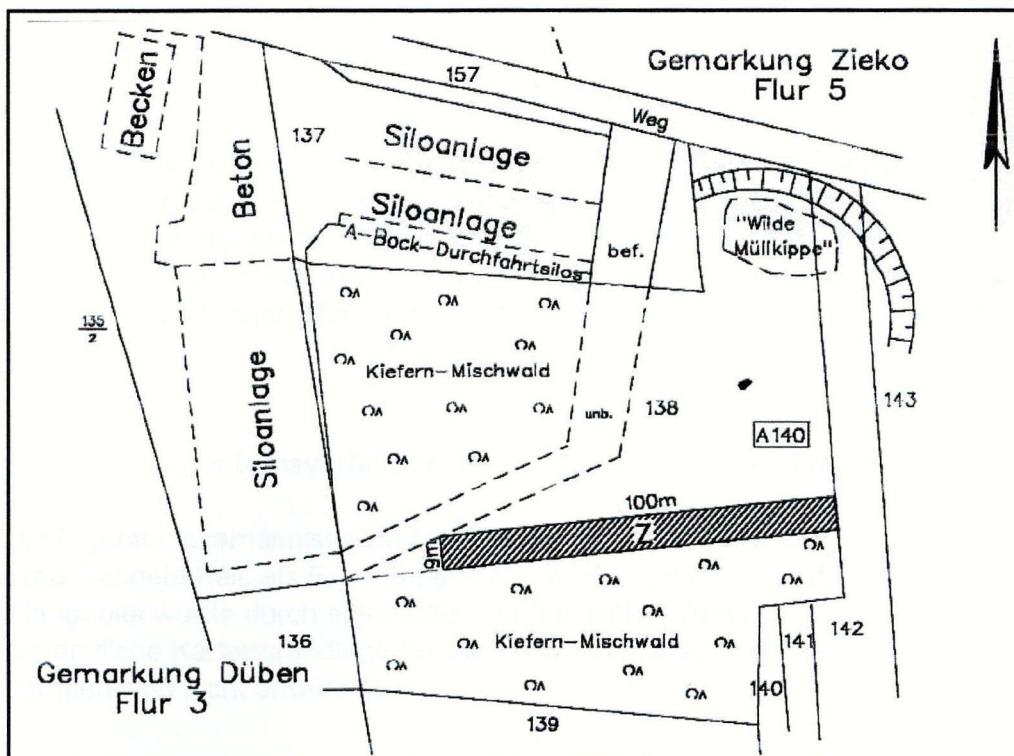


Abb.14: Lage der Ersatzfläche an der Siloanlage Düben hier mit "Z" bezeichnet.

Die Fläche soll als Waldsaum mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Die Bilanz der Eingriffsmaßnahmen auf der Ersatzfläche gestaltet sich wie folgt:

Tabelle 10: Bilanz der Ersatzmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Wert Pkt.	Flächenanteil vorher m ²	Biotopwert nachher m ²	vorher Pkt.	nachher Pkt.
10.430 Schotterhalde	14	900	-	12.600	-
02.400 Hecken- und Ge- büschpflanzung (Waldsaum) heimisch, standortgerecht	27	-	900	-	24.300
Flächenanteil / Biotopwert vorher:		900		11.700	
Flächenanteil / Biotopwert nachher:		900		24.300	
Biotopwertdifferenz:				+12.600	

Somit wird der Eingriff im Plangebiet durch die Ersatzmaßnahme -Anlage einer Hecken- und Gebüschpflanzung als Waldsaum ausgeglichen.

Zwischen der Gemeinde Düben, vertreten durch die Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt) und dem Landkreis Anhalt-Zerbst ist über einen städtebaulichen Vertrag vom Juli 2002 die Durchführung der Ersatzmaßnahme abschließend geregelt (Anlage 1a). Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger im Oktober 2002 in einem städtebaulichen Vertrag die Ausführung der erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen vereinbart (Anlage 1b).

10. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse sind im Plangebiet geklärt. Grundbuchmäßig ist der Vorhabenträger, Frau Gabriela Keil, als Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Flurstücke eingetragen. Das Plangebiet wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen, der auch die amtliche Kartengrundlage für die weiterführenden Planungen lieferte. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kostenschätzung

Tabelle 11: Kostenschätzung für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BP 01/2000 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Düben

Lfd.-Nr.	Vorhabensbezeichnung	Kosten TEUR
1.1.	Einfamilienwohnhaus: BGF: 435 m ² x 615,- EUR	267,5
1.2	Garagenanbau BGF: 235 m ² x 510,- EUR	119,8
1.3	Betriebsgebäude: BGF: 50 m ² x 1.150,- EUR	57,5
1.3	Maschinen- und Lagerhalle: BGF: 838 m ² x 530,- EUR	444,1
Zwischensumme		888,9
Außenanlagen/Begrünung (25 %)		222,2
Investitionskosten Insgesamt		1.111,1

12. Zusammenfassung

Im Auftrag des Vorhabenträgers, Frau Gabriela Eichelbaum aus 06869 Düben, soll auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Straßen- und Tiefbaubaubetrieb Eichelbaum & Keil GbR aufgestellt werden, der es diesem ermöglicht dringend notwendige Bauvorhaben auf dem Betriebsgelände in der Dorfstraße 57 a von Düben zu verwirklichen.

Die Gemeinde Düben gehört mit ihren 320 Einwohnern zum Landkreis Anhalt-Zerbst und ist der *Verwaltungsgemeinschaft Coswig* angeschlossen. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 187a die von Coswig nach Zerbst führt.

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Düben. Es wird im Norden durch die Kreisstraße K 2003 (Düben -Buko), im Osten und Süden durch Ackerflächen und im Westen durch das Betriebsgelände der Gärtnerei Düben begrenzt. Eigentümer des Geländes ist Frau Gabriela Keil, die über einen langfristigen Nutzungsvertrag die Ansiedelung des genannten Straßen- und Tiefbaubetriebes in dem Plangebiet ermöglicht. Ein entsprechender Durchführungs-vertrag zwischen der Vorhabensträgerin und der Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt), handelnd für die Gemeinde Düben, ist hierzu abgeschlossen.

Für die angestrebte Nutzung des Geländes als Straßen- und Tiefbaubetrieb sind bauliche Veränderungen notwendig. Dabei soll das Gelände nicht nur für gewerbliche Nutzung, sondern auch für wohnliche Zwecke der Firmenbetreiber und Betriebsangehörigen genutzt werden. Dies ist nach der Baunutzungsverordnung möglich, da das Plangebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche festgesetzt wird.

Während der nördliche Teil des Plangebietes für Wohnzwecke genutzt wird, soll der hintere und südliche Teil schrittweise als Firmengelände ausgebaut werden. Es sind folgende bauliche Anlagen geplant:

- Errichtung eines weiteren Betriebs-Wohnhauses als zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und einer Grundfläche von etwa 145 m²;
- Erweiterung des bestehenden Betriebswohnhauses der Familie Keil durch einen dem Wohnhaus angepassten Garagenanbau mit einer Grundfläche von etwa 115 m²;
- Bau einer Maschinen- und Lagerhalle mit einer Grundfläche von etwa 838 m²;
- Bau eines eingeschossigen Betriebsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 50 m².

Neben den genannten Gebäuden sollen auch noch entsprechende Freilagerflächen für Baumaterialien geschaffen werden, die zum Teil bereits jetzt schon vorhanden sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Werte gemäß § 17 (1) BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Wesentlich ist noch die Festsetzung der Firsthöhen für die Gebäude. Diese ergibt sich aus der Umgebungsbebauung, damit sich die Gebäude in die vorhandene Landschaft einfügen.

Die Erschließung der geplanten Baumaßnahmen ist gesichert. Das Plangelände ist mit Trinkwasser und Abwasser erschlossen. Für die neu zu errichtenden Objekte ist eine gemeinsame Medientrasse für Trink- und Abwasser sowie Elektroenergie im westlichen Randbereich der Erschließungsstraße vorgesehen.

Alles im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird der örtlichen Versickerung zugeführt. Dies wird durch freien Auslauf der Dachentwässerung und Versickerung als Muldenversickerung mittels Kiesrigolen sowie bei den Straßen und Wegen durch entsprechende Wahl der Oberflächenbeläge und der Querschnittsgestaltung gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, vom Weg Nr.8, der im Rahmen der Flurneuordnung 2001 ausgebaut wurde, abzweigende, zentrale Grundstückszufahrt. Über diese können alle geplanten Baumaßnahmen über betriebliche Straßen und Wege (Werkstraßen) erschlossen werden. Im Gegensatz zu den Straßen und Wegen werden die Freilagerflächen nicht befestigt.

Die Analyse der Auswirkungen auf das Landschafts- und Naturpotential zeigt, dass die nachzuweisenden Einflüsse auf Boden, Grundwasser und Kleinklima zu akzeptieren und auszugleichen sind. Wertvolle und geschützte Biotope werden bei der Realisierung der Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Biotoppotential sind auf Grund des Charakters der Maßnahmen nicht auszugleichen. Die Bilanz der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen weist eine negative Biotopwertdifferenz aus, die nur außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden kann. Hierfür ist eine außerhalb des Plangebietes liegende Ersatzfläche notwendig, die in Abstimmung mit der Gemeinde an der Siloanlage Düben bereitsteht. Die Gemeinde verpflichtet sich über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB in der Satzung des B-Planes zur Anlage einer heimischen Hecken- und Gebüschrpflanzung als Ersatzpflanzung am Nordrand des Kiefernwaldes (Flurstück 138) in der Größe von 900 m². Zwischen der Gemeinde Düben, vertreten durch die Verwaltungsgemeinschaft Coswig(Anhalt) und dem Landkreis Anhalt-Zerbst ist über einen städtebaulichen Vertrag vom Juli 2002 die Durchführung der Ersatzmaßnahme abschließend geregelt. Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger im Oktober 2002 in einem städtebaulichen Vertrag die Ausführung der erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen vereinbart.

Der Investitionsumfang der geplanten Maßnahmen wird sich auf etwa 1,1 Mio EUR belaufen.