



Büro für Architektur und Planung

TETZLAFF - KLICK GBR

BERATENDE INGENIEURE

Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 611875

---

## **Bebauungsplan Nr. 4**

### **„Wohngebiet Wendeschleife“ Jeber-Bergfrieden**

**Zusammenfassende Erklärung über das  
Ergebnis des Gesamtverfahrens  
gem. § 10 (4) BauGB**

Der Abgleich der Umweltbelange vollzog sich über eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der in der Richtlinie von Sachsen-Anhalt gegebenen Bewertungspunkte für die jeweiligen Biotope.

Grundlage dieses Verfahrens war die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Die Erfassung erfolgte sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Mit Hilfe dieser Flächenbilanzierung wurden Art und Umfang von Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Die Auswertung hat ergeben, dass infolge der bereits realisierten Flächenumnutzung eine ökologische Wertsteigerung der Flächen erfolgte.

Entsprechend dieser Auswertung wurde nachgewiesen, dass der Eingriff in die Natur theoretisch ausgeglichen ist und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen nicht erforderlich werden. Für die geplanten und noch anstehenden Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes ist eine Vollzugskontrolle zu gewährleisten.

Anregungen betrafen die Frage nach Planungsalternativen. Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass Planungsalternativen nicht möglich sind, da es keine Standortalternativen gibt. Der BP hatte die Aufgabe, Missstände an diesem Standort zu heilen.

Weitere Anregungen / Bedenken wurden geäußert zu den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung. Die wurden im Ergebnis der Abwägung in die Planzeichnung und der Begründung übernommen. Andere Stellungnahmen wurden abgewogen.

*Im Am Januar 2007..* wurde die Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt erteilt. Die Beantragung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB wurde erforderlich, da die Gemeinde Jeber-Bergfrieden noch über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und es sich um einen „vorzeitigen“ Bebauungsplan handelt.

## **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Eine zusammenfassende Darstellung der Abwägungsergebnisse, welche als ergänzende Gründe für die gewählte Planentscheidung zu werten ist, wird nachfolgend als zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gem. § 10 (4) BauGB, gegeben.

### **Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gem. § 10 (4) BauGB**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung hat die Aufgabe, für die Bekanntgabe des Bebauungsplanes der Gemeinde Jeber - Bergfrieden über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, beschlossen und genehmigt wurde, Auskunft zu geben.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes bestand darin, die Errichtung eines Kinderspielbereiches als auch den Ausbau einer Wendeschleife zu legitimieren. Beide Vorhaben befanden sich zum Beginn der Planung im Außenbereich der Ortslage Jeber -Bergfrieden. Der Ausbau der Wendeschleife war erforderlich, da in der Karl – Liebknecht – Straße keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge bestand. Geplant war zudem eine erweiterte Wohnbebauung in Verlängerung der Karl – Liebknecht -Straße um somit eine bauliche Vervollständigung der gewachsenen Ortsstruktur zu erreichen.

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan konnte in der Gemeinde Jeber-Bergfrieden nicht zur Anwendung kommen.

Die Aufstellung dieses BP erfolgte gemäß BauGB §8 (4) Satz 1: Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Die Begründung hierfür wurde umfassend erläutert und durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde Jeber-Bergfrieden eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert wurden. Innerhalb der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden übergeordnete Planungen wie Landesentwicklungsplan Sachsen – Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg ausgewertet und Bezug genommen.



Büro für Architektur und Planung

TETZLAFF - KLICK GBR

BERATENDE INGENIEURE

Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 611875

---

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4

### „Wohngebiet Wendeschleife“ Jeber-Bergfrieden

Satzungsexemplar  
Planfassung für die Genehmigung

Hat zur Genehmigung  
vom: 30.01.2007

Az.: 204-21102-4/AZE/025

vorgelegen.

Im Auftrag

*Reichle*  
LVwA

Stand 13.09.2006

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Ziel, Zwecke und Inhalt der Planung .....	3
3.	Lage im Raum.....	4
4.	Einbeziehung von Grundstücken .....	5
4.1	Gebietsabgrenzung.....	5
4.2	Geltungsbereich.....	5
5.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
5.1	Vorbereitende Planungen .....	6
5.2	Bezug zum Planverfahren.....	7
6.	Umweltverträglichkeit, Naturschutzrechtliche Tatbestände.....	8
7.	Auswirkungen der Planung .....	10
7.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	10
7.2	Erschließung .....	10
7.3	Abfallwirtschaft.....	12
7.4	Bodenordnung.....	12
8.	Verwirklichung.....	13
9.	Statistische Werte der Planung .....	13

## **1. Anlass der Planung**

Mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Jeber-Bergfrieden, im Geltungsbereich (Flurstücke 71/18, 364, 363, 72/8, 73/3, Flur 2, Gemarkung Jeber-Bergfrieden) die Errichtung eines Kinderspielbereiches als auch den Ausbau einer Wendeschleife zu legitimieren.

Der Gemeinderat hat den Beschluss Nr. JEB-BV-043/2005 vom 15.11.2005 gefasst, den BP Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“ aufzustellen.

## **2. Ziel, Zwecke und Inhalt der Planung**

Beide Vorhaben befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Außenbereich der Ortslage Jeber -Bergfrieden.

Der Ausbau der Wendeschleife war erforderlich, da in der Karl – Liebknecht – Straße keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge bestand.

Bedingt durch die bisherigen Baustrukturen (Gemengelage aus Plattenbauten, Einfamilienhäusern und Bauernhöfen) sowie der vorhandenen kleinteiligen Erschließungssituation entstand in der Karl – Liebknecht -Straße ein infrastrukturelles Problem, welches nur durch die o.g. Maßnahmen entschärft werden konnte.

Zur Sicherstellung des Fahrverkehrs innerhalb des o.g. Straßenraumes war der Ausbau der Wendeschleife dringend erforderlich. Es wurde eine provisorische Wendeschleife aus Schotterbelag gebaut.

Um für das Wohngebiet einen Freizeit- und Aufenthaltsbereich zu schaffen, entstand angrenzend an dieser Wendeschleife ein Spielplatzbereich.

Beide vorgenannten Elemente wurden auf einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet.

Geplant ist zudem eine erweiterte Wohnbebauung in Verlängerung der Karl – Liebknecht -Straße um somit eine bauliche Vervollständigung der gewachsenen Ortsstruktur zu erreichen.

Die vorhandene an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung wurde auf Grundlage des § 34 (1) ff. BauGB bzw. nach DDR-Recht errichtet. Es handelt sich um eine offene Bauweise mit kleinteiligen Baustrukturen (Einfamilienhausbebauung, kleine Hofstrukturen), die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,2 und 0,4 -je nach Grundstücksgröße, Traufhöhen betragen maximal 4,00 m und die Firsthöhen max. 8,50 m. Die vorhandenen Gebäude sind eingeschossig mit Dachneigungen zwischen 15° und 45° und weisen folgende Dachformen auf: Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach. Die Eindeckungen reichen von Bitumenschindeln über die unterschiedlichsten Dachsteine bzw. -ziegel bis hin zu Metalleindeckungen. Verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe haben sich in diesem Baugebiet angesiedelt wie Partyservice, Bauelementehandel, verschiedene Freiberufler, Kosmetik, Haarstudio.

Das B-Plangebiet soll sich an die Eigenart der angrenzenden Bebauung anlehnen. Die textlichen und baugestalterischen Festsetzungen widerspiegeln die vorgenannten Gegebenheiten. Die Baugrenzen wurden in Flucht der vorhandenen Gebäude festgelegt unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Regelungen. Somit ist gewährleistet, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Einstufung erfolgt in Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4), jedoch wurden Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Dies verbietet sich schon aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und maximale Geschoßanzahl ist ausreichend.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs überlagern sich die planungsrechtlichen Festsetzungen Grenze des Geltungsbereichs und Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Beide Planzeichen sollten mit der Grenze abschließen. Der Eingrenzung des Geltungsbereichs wurde Vorrang gegeben.

### **3. Lage im Raum**

Die Gemeinde Jeber-Bergfrieden ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt), sie besitzt eine Gesamtmarkungsfläche von 1.629 ha und eine Einwohnerzahl von 650 (Stand 31.12.2005).

Die Gemeinde Jeber-Bergfrieden ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Landesstraße L 120 durchzieht die Ortslage Jeber-Bergfrieden.

Von dieser zweigt innerörtlich die Kreisstraße nach Weiden ab.

Das übrige Straßennetz der Ortslage Jeber-Bergfrieden besteht aus Wohnerschließungsstraßen, die im Wesentlichen im Zuge der Dorferneuerung, Entwicklungs- und Gestaltungsoptionen erfahren haben.

Der nahest gelegene Autobahnanschluss (BAB 9) befindet sich bei Köselitz.

Die Gemeinde besitzt einen eigenen Bahnanschluss, von wo aus Roßlau, Dessau und Leipzig mit ihren jeweiligen Verteilerbahnhöfen zu erreichen sind.

Die Gemeinde Jeber-Bergfrieden ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potentiale sind zugunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur zu orientieren.

## **4. Einbeziehung von Grundstücken**

### **4.1 Gebietsabgrenzung**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zurzeit unbebaute Flächen im ortsnahen Randbereich. Eine Bebauung dieser Flächen ermöglicht u.a. auch die städtebauliche Abrundung der Ortslage Jeber-Bergfrieden sowie die Verbesserung der städtebaulichen Situation angrenzend an den Freibereich.

Die Abgrenzung des vorliegenden Plangeltungsbereiches ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen.

Die Flurstücke:

71/18, Flur 2

364/0, Flur 2

befinden sich in Eigentum der Gemeinde Jeber-Bergfrieden.

Die Flurstücke:

72/8, Flur 2

73/3, Flur 2

363/, Flur 2

befinden sich in Privateigentum.

Eine diesbezügliche Regelung zur Überplanung der Privatgrundstücke als auch zur Finanzierung des B-Planes und der damit in Zusammenhang stehenden sonstigen Kosten erfolgt über den bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und Gemeinde Jeber-Bergfrieden.

Alle vorbenannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Jeber-Bergfrieden.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes schließt mit den Flurstücksgrenzen ab.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke (N-O-S-W): 331 (Ackerfläche), 73/4 (Ackerfläche), 73/2 und 72/6 (Siedlungsbebauung), 364 (Karl-Liebknecht-Straße), 71/18 (Karl-Liebknecht-Straße), 71/17 (unbefestigter Weg), 70/24 (Ackerfläche).

Der Geltungsbereich weicht in folgenden Punkten von den Flurstücksgrenzen ab:  
Die nördliche Karl-Liebknecht-Straße wird durch 2 Flurstücke gebildet: 71/18 und 364. Der Geltungsbereich teilt diese Flurstücke.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt: 2911 m<sup>2</sup>

Die Ausgangssituation weist davon anteilig aus für Ackerflächen 2911 m<sup>2</sup>.

## **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **5.1 Vorbereitende Planungen**

Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Jeber-Bergfrieden aus dem Jahr 1993 wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches als Wohnbauerweiterungsflächen festgesetzt. Eine weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes fand nicht statt. Aufgrund der Ausrichtung der Entwicklungsflächen am örtlichen Bedarf der Gemeinde Jeber-Bergfrieden ist eine diesbezügliche Korrektur vorzunehmen.

Ferner wurde in den Jahren 1993 und 94 durch die Gemeinde Jeber-Bergfrieden ein Dorfentwicklungsplan zur Ortsentwicklung von Jeber-Bergfrieden aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit den Einwohnern von Jeber-Bergfrieden erarbeitete informelle Plankonzept zeigt für die Ortslage Möglichkeiten und Notwendigkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung sowie die der notwendigen Infrastruktur. Das Konzept bildet allerdings keine wesentliche Grundlage für die vorliegende Planung, da es als Rahmen gebendes Plankonzept für die gewachsene Ortsstruktur von Jeber-Bergfrieden so etwas wie eine informelle Leitlinie darstellt.

Das Plangebiet war im Rahmen der Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes planungsimmanenter Betrachtungsgegenstand.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden jedoch die Fläche des Plangebietes sowie angrenzende Bereiche des Plangebietes komplett in Anlehnung an den Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbauerweiterungsflächen dargestellt.

Der Landkreis Anhalt-Zerbst, zu welchem die Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) mit ihrer Mitgliedsgemeinde Jeber-Bergfrieden zählt, gehört zur Planungsregion Anhalt – Bitterfeld -Wittenberg und ist zugleich mit der kreisfreien Stadt Dessau, den Landkreisen Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg, Träger der Regionalplanung für diese Planungsregion.

Gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999, S. 244) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld -Wittenberg ist die Gemeinde Jeber-Bergfrieden ohne jegliche Zentralität eingestuft. Für Jeber -Bergfrieden sind das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum Rosslau und das Grundzentrum Coswig (Anhalt) daher von besonderer Bedeutung.

Die Gemeinde Jeber-Bergfrieden besitzt keine zentralörtliche Funktion und hat damit ihre städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“, Gemeinde Jeber-Bergfrieden stehen dem nicht entgegen.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Nr. 3.1.3 entsprochen, wonach zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Städte und Gemeinden in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur, insbesondere

solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die u.a. der Strukturverbesserung und der Verbesserung der Lebensqualität dienen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld Wittenberg wurde am 07. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung beschlossen. Rechtskräftig ist der Regionale Entwicklungsplan seit dem 29.01.2006. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg wurde entsprechend § 6 Abs. 1 LPiG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) entwickelt.

Die Grundsätze und Ziele des LEP-LSA gelten bezogen auf die jeweilige Region uneingeschränkt für den Regionalen Entwicklungsplan.

Der Regionale Entwicklungsplan ist aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG (Raumordnungsgesetz) ein Rahmen setzendes überörtliches und überfachliches Planungsdokument für Fachplanungen und gemeindliche Planungen.

Insbesondere ländliche Räume sollen als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum zusammen mit den Verdichtungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung der Planungsregion beitragen.

## 5.2 Bezug zum Planverfahren

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Gemeinde Jeber-Bergfrieden nicht zur Anwendung kommen.

Die Aufstellung dieses BP erfolgt gemäß BauGB §8 (4) Satz 1: Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Begründung wurde in 2. Ziel, Zwecke und Inhalt der Planung bereits formuliert.

Die derzeitigen rechtswidrigen Zustände sind Anlass die dafür erforderlichen bau und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Zusammenfassende Formulierung:

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes
- Lösung eines infrastrukturellen Problems
- Schaffung eines Freizeit- und Aufenthaltsbereichs.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zur Städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes allgemein Konsens besteht und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets Jeber-Bergfrieden nicht entgegenstehen wird.

Das öffentliche Interesse wurde darin bekundet, dass die vorgezogenen Baumaßnahmen vom Gemeinderat beschlossen und realisiert wurden, allerdings in Unkenntnis der gesetzlichen Vorgaben.  
Somit besteht auch dringendes Interesse, diesen Zustand zu heilen. Die Vorhaben sind baugenehmigungspflichtig.

## 6. Umweltverträglichkeit, Naturschutzrechtliche Tatbestände

Jeber-Bergfrieden wurde im REP (Regionaler Entwicklungsplan) als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgesetzt.

Mit der Anwendung dieser Regelung erfolgt eine vorsorgende Sicherung des Rohstoffes Wasser vor Beeinträchtigungen.

Danach sollen alle Gefährdungen für die Schutzzonen I und II des Vorranggebietes für Wassergewinnung ausgeschlossen werden.

Das „Errichten und Erweitern baulicher Anlagen“ wurde explizit als Gefährdung benannt.“

Der Umgebungsschutz für die Schutzzonen I und II ist zu gewährleisten und eine Versiegelung der Flächen im Blick auf die maximale Grundwasserneubildungsrate ist so gering wie möglich zu halten.

Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.

In den Jahren 2003-2005 fand zudem die Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Roßlauer Vorfläming“ statt. Das neue LSG hat das ehemalige LSG „Fläming“ ersetzt (Beschluss des Rates des Bezirkes Halle aus dem Jahre 1961) und zusätzlich schutzwürdige Flächen des südwestlichen Flämingrandes sowie des Rosslau-Wittenberger Vorflämings unter Schutz gestellt. Mit Bekanntgabe des neu verordneten LSG „Rosslauer Vorfläming“ am 29. September 2005 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt -Zerbst ist das LSG „Rosslauer Vorfläming“ seit dem 30. September 2005 rechtskräftig. Mit Neuverordnung des LSG „Rosslauer Vorfläming“ fand u.a auch eine Herauslösung der Flächen des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“, Jeber-Bergfrieden aus dem ursprünglichen Landschaftsschutzgebiet statt. Das LSG hat eine Größe von ca. 20.270 ha. Mit der Unterschutzstellung des LSG „Rosslauer Vorfläming“ soll der Charakter des Landschaftsschutzgebietes erhalten und entwickelt werden. Der Charakter der Landschaft wird bestimmt durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB -Beteiligung (Anschreiben vom 01.11.2005) wurden Informationen und fachliche Angaben abgefragt hinsichtlich  
-Vorkommen geschützter Arten  
-Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA  
-Altlasten, Bodenverunreinigungen

-sonstiges

Diese Angaben wurden in den Umweltbericht (siehe Anlage) eingearbeitet.

Das gesamte B-Plangebiet incl. die gesamte Ortslage Jeber-Bergfrieden liegen im Naturpark „Fläming/Sachsen-Anhalt“.

Die Erklärung zum Naturpark gilt mit der Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt als im Sinne des § 36 Abs. 1 NatSchG LSA bekannt gemacht. Sie tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Die Festsetzungen des Naturparkes „Fläming/Sachsen-Anhalt“ sollen folgendem Zweck dienen:

- a) der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume im Gebiet des Fläming/Sachsen-Anhalt als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit der Sicherung und Verbesserung der ökologischen und wirtschaftlichen Lebensgrundlage der Bevölkerung,
- b) der Entwicklung des Gebietes zu einem Naturpark, in dessen Naturraum mit seinen komplexen Lebensraumgefügen:
  - aa) die nachhaltige, standortgerechte Nutzung der Naturressourcen, die entwicklungsbezogene Landschaftspflege und natürliche Entwicklung von Ökosystemen sowie
  - bb) die Schaffung und Verbesserung der Grundlagen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Regionalentwicklung

Der Naturpark wird in Naturschutzzone (Zone I), Landschaftszone (Zone II) und Puffer- und Entwicklungszone (Zone III) unterteilt.

Das gesamte Bebauungsplangebiet incl. der gesamte Ortslage Jeber-Bergfrieden liegt in der so genannten Puffer -und Entwicklungszone (Zone III) des Naturparks.

Die besonderen Schutzzwecke der Zonen I und II sind bereits durch die geltenden Schutzgebietsausweisungen geregelt. Für die Zone III sind keine weiteren Verordnungen vorgesehen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 NatSchG dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Die Wendeschleife, der Spielplatz und die vorgesehenen Grundstücke für die Wohnbebauung wurden auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet.

Bei der Bestandsaufnahme wurde in diesem besonderen Fall davon ausgegangen, dass die Vorhaben noch nicht realisiert wurden.

Die Bestandsaufnahme/-bewertung i. V. mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Umweltbericht dargestellt (Anlage 1).

### **7.2 Erschließung**

#### **7.2.1 verkehrliche Erschließung**

Die Karl-Liebknecht-Straße ist mit allen notwendigen Medien erschlossen.

Der Straßenausbau besteht aus Beton-Pflaster mit seitlichen Geh- und Parkflächen.

Der Ausbau endet an der Grenze des Geltungsbereichs. Der als Wendeschleife genutzte Platz war eine Ackerfläche und wurde als Zwischenlösung von der Gemeinde provisorisch mit Schotter befestigt, um die Ver- und Entsorgung der Anlieger absichern zu können.

Mit der Realisierung des B-Planes ist dieser Wendehammer entsprechend den geltenden technischen Vorschriften (Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85) herzurichten. Die gegenwärtige Fläche ist zu groß. Die Differenzfläche wird für Ausgleichspflanzungen verwendet. Die Eingrenzung der Verkehrsfläche mittels Betonborden dient auch dem Schutz der angrenzenden Spielfläche.

#### **7.2.2 Wasserversorgung**

Der gesamte Straßenzug ist mit Trinkwasser (DN 90 x 8,2) erschlossen.

Löschwasser:

Entsprechend DVWG- Regelwerk, Arbeitsplatz W 405 (Juli 78) ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) zu gewährleisten, der als Grundschutz über mind. 2 Std. im max. Radius von 300 m zur Verfügung stehen muss.

Durch die Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH wurde eine Hydrantenliste übergeben. Danach befindet sich in der Karl – Liebknecht -Str. 25 ein Unterflurhydrant (DN 100) mit einer Leistung von 570 l/min bei 1,5 bar. Der nächste Hydrant befindet sich an der Schule in ca. 260 m Entfernung (DN 125, Leistung 840 l/min). Allerdings geht aus der Stellungnahme der WBW mbH (19.07.2006) hervor, dass Löschwasser aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar ist. Somit ist die Gemeinde gefordert, den Grundschutz herzustellen. Dies bezieht sich nicht nur auf das Plangebiet sondern auf den gesamten Straßenzug. Die Realisierung des

Grundschutzes sollte in Absprache mit der zuständigen Brandschutzbehörde erfolgen.

#### 7.2.3 Regenwasserableitung

Das Regenwasser der neu zu planenden Gebäude sollte als Flächenversickerung in die vorgelagerten Grünflächen eingeleitet werden.

Das Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bedarf gemäß der §§ 4, 5, 9, 11 und 13 des Wassergesetzes LSA (WG LSA) vom 21. April 98 der wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 7.2.4 Abwasseranfall, -ableitung und –behandlung

Der gesamte Straßenzug ist abwasserseitig erschlossen. Die Leitungsführung endet nördlich des Wendehammers.

#### 7.2.5 Versorgung mit Elektroenergie

Der gesamte Straßenzug ist mit Elektroenergie (Oberleitung) erschlossen. Der letzte Leitungsmast befindet sich nördlich des Wendehammers.

#### 7.2.6 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung befindet sich östlich der Erschließungsstraße und wurde bis zum Wendehammer geführt.

#### 7.2.7 Telekom

Der gesamte Straßenzug ist fernmeldetechnisch erschlossen.

#### 7.2.8 Einfriedung

Die vorhandenen Grundstücke sind mit einer umlaufenden Einzäunung versehen, kombiniert mit freiwachsenden Hecken / Gehölzen. Die Höhe zur Karl-Liebknecht-Straße beträgt ca. 1 m. Die Materialien sind Mauerpfiler bzw. Metallrohre, ausgefacht mit offenem Gefache aus Holz, Metall oder kunststoffummantelten Maschendraht.

#### 7.2.9 Baugrund

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Grundwasserstände und korrosiver Eigenschaften wurden im Rahmen des B-Plans nicht vorgenommen. Die gegenwärtig geplanten Maßnahmen sind gründungstechnisch einfach einzustufen. Im Rahmen der Baudurchführung muss der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich entscheiden, ob eine Gründungsberatung erforderlich ist.

Sollten bei der Realisierung weiterer Vorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung der Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 5. Mai 95 zu verfahren.

- Mögliche Bodenfunde betreffend wird nachdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.  
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Baumaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale ist gemäß § 14 (9) DSchG-LSA durch den Vorhabensträger zu gewährleisten:

#### 7.2.10 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Jeber-Bergfrieden. Bei der Installation von Heizölanlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die bauliche Ausbildung und die wiederkehrende Überprüfungspflicht zu beachten: §§ 163 ff. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA); Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA).

### 7.3 Abfallwirtschaft

- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 98 (GVBI. LSA Nr. 11/1998 S. 112) regeln die öffentlich rechtlichen Versorgungsträger durch Satzung den Anschluss- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung.
- Entsprechend der Abfallentsorgungs- und Gebührensatzung wurden Verwertungs- und Entsorgungsverträge mit Entsorgern eigenständig und nachweispflichtig abgeschlossen.

### 7.4 Bodenordnung

Die Flurstücke 71/18 und 364 gehören der Gemeinde Jeber-Bergfrieden. Die Grenzen der Flurstücke sind nicht einwandfrei nachzuvollziehen, da der Grenzverlauf auf dem gepflügten Acker verläuft. Eine Grenzfeststellung muss durchgeführt werden. Die beiden Flurstücke teilen die Erschließungsstraße, diese sollten bodenordnungsrechtlich vereinigt werden.

Die Flurstücke 363, 73/2 und 72/8 wurden privat erworben.

Diese Flurstücke sind über Grenzfeststellung in seiner Abmessung festgelegt und damit in seinen planungsrelevanten Bestandteilen geometrisch nachvollziehbar.

## 8. Verwirklichung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 (1) ist in Form einer Bürgerversammlung am 06.02.2006 durchgeführt worden.

## **9. Statistische Werte der Planung**

## Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 2911 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup> ca.	% ca.
Pflanzstreifen mit Baum- und mehrreihigen Hecken	314	11 %
Grünfläche	789	27 %
Wendehammer	293	10 %
Spielplatz	490	17 %
Grünstreifen privat mit Baum- und Gehölzpflanzung	386	13 %
Bebaubare Fläche	465	16 %
Wegebefestigung (mögliche)	174	6 %
<b>Gesamt</b>	<b>2911</b>	<b>100 %</b>

	m <sup>2</sup> ca.	% ca.
Bebaubare Flächen	465	16 %
Flächen für Straßenbau	467	16 %
Grünfläche	1489	51 %
versickerungsoffene Spielfläche	490	17 %
<b>Gesamt</b>	<b>2911</b>	<b>100 %</b>

## **Verfassererklärung:**

der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom



Büro für Architektur und Planung

**TETZLAFF - KLICK GBR** **BERATENDE INGENIEURE**  
Kühnauer Straße 61 06846 Dessau Tel. 0340/ 611874 Fax. 0340/ 611875

Dessau, 13.09.2006

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. A. Tetzlaff  
Bauvorlageberechtigter Beratender Ingenieur

## Anlage 1: Umweltbericht



## Kostenermittlung

Seite 1  
22.03.2006

Projekt: 06-03 Jeber-Bergfrieden, Wendehammer  
LV-Nr.: 0603-01 Kostenschätzung

# **Kostenschätzung**

**Bebauungsplan Nr. 4  
"Wohngebiet Wendeschleife"**

**Neubau Wendehammer  
Einfriedung Spielplatz (nur nach Westen)  
Anlegen der Grünflächen und  
Pflanzstreifen**

**Gemeinde Jeber-Bergfrieden**



### Kostenermittlung

Seite 2  
22.03.2006

Projekt: 06-03 Jeber-Bergfrieden, Wendehammer  
LV-Nr.: 0603-01 Kostenschätzung

			<u>Einheitspreis</u>	<u>Gesamtpreis</u>
LB	000	<b>BAUSTELLENEINRICHTUNG</b>		
000.1		<b>Baustelleneinrichtung und -räumung</b>		
	Menge:	1 psch	550,00 €	550,00 €
000.2		<b>Bauwasseranschluss mit Messeinrichtung</b>		
	Menge:	1 St	301,00 €	301,00 €
000.3		<b>Baustromanschluss, Verteiler</b>		
	Menge:	1 St	205,50 €	205,50 €
<b>Summe LB</b>	<b>000</b>	<b>BAUSTELLENEINRICHTUNG</b>		<b>1.056,50 €</b>
LB	002	<b>ERDARBEITEN</b>		
002.1		<b>Baugrubenaushub, Bkl. 4, mit Abfuhr</b>		
	Menge:	169,75 m <sup>3</sup>	8,65 €	1.468,34 €
002.2		<b>Hinterfüllung Bauwerke, Lagermaterial</b>		
	Menge:	7,75 m <sup>3</sup>	9,75 €	75,56 €
002.3		<b>Baugrubenaushub, Bkl.3, seitl. lagern</b>		
	Menge:	7,75 m <sup>3</sup>	12,60 €	97,65 €
<b>Summe LB</b>	<b>002</b>	<b>ERDARBEITEN</b>		<b>1.641,55 €</b>
LB	080	<b>STRASSEN, WEGE, PLÄTZE</b>		
080.1		<b>Frostschutzkies liefern,einbau.,bis 50cm</b>		
	Menge:	70,32 m <sup>3</sup>	18,70 €	1.314,98 €



Kostenermittlung

Seite 3  
22.03.2006

Projekt: 06-03 Jeber-Bergfrieden, Wendehammer  
LV-Nr.: 0603-01 Kostenschätzung

		<u>Einheitspreis</u>	<u>Gesamtpreis</u>
080.2	Schottertragschicht 0/32,15cm		
	Menge: 293 m <sup>2</sup>	3,20 €	937,60 €
080.3	Tragdecksch. 0/16,70/100, 8cm,Fahrb/Gehw		
	Menge: 293 m <sup>2</sup>	15,40 €	4.512,20 €
080.4	Fugenverguss, Betonpflaster.,t=25mm,b=10mm		
	Menge: 80 m	15,90 €	1.272,00 €
080.5	Bordsteine aus Beton, auf Lücke		
	Menge: 67,5 m	21,90 €	1.478,25 €
080.6	Bordstein, Beton, Bogen, Zulage		
	Menge: 16 m	10,50 €	168,00 €
080.7	Betonpflasterrinne, 3-zeilig, geliefert		
	Menge: 67,5 m	35,00 €	2.362,50 €
<u>Summe LB</u>	<u>080 STRASSEN, WEGE, PLÄTZE</u>		<u>12.045,53 €</u>
LB 003	LANDSCHAFTSBAUARBEITEN		
003.1	Maschendrahtzaun, h=1,00 m		
	Menge: 39 m	26,80 €	1.045,20 €
003.2	Oberboden abtragen, entsorgen		
	Menge: 233,45 m <sup>3</sup>	15,20 €	3.548,44 €
003.3	Oberbodenauftrag m.Bodenverb./Rasen		
	Menge: 233,45 m <sup>3</sup>	2,50 €	583,63 €



### Kostenermittlung

Seite 4  
22.03.2006

Projekt: 06-03 Jeber-Bergfrieden, Wendehammer  
LV-Nr.: 0603-01 Kostenschätzung

		Einheitspreis	Gesamtpreis
003.4	<b>Feinplanie Pflanzfläche</b>		
	Menge: 871 m <sup>2</sup>	0,41 €	357,11 €
003.5	<b>Ziergehölze, gemäß Pflanzplanaufstellung, liefern+pflanzen</b>		
	Menge: 1 St	595,00 €	595,00 €
003.6	<b>Pflanzfläche düngen, mineralisch</b>		
	Menge: 871 m <sup>2</sup>	0,20 €	174,20 €
003.7	<b>Feinplanie für Rasenansaat</b>		
	Menge: 557 m <sup>2</sup>	0,56 €	311,92 €
003.8	<b>Rasenansaat, Landschaftsrassen, Standard</b>		
	Menge: 557 m <sup>2</sup>	0,26 €	144,82 €
<b><u>Summe LB</u></b>	<b>003 LANDSCHAFTSBAUARBEITEN</b>		<b>6.760,32 €</b>
<b>LB 099</b>	<b>NEBENKOSTEN</b>		
099.2	<b>Planungsleistungen für Baugenehmigungsverfahren LP 3-6</b>		
	Menge: 1 St	1.755,00 €	1.755,00 €
<b><u>Summe LB</u></b>	<b>099 NEBENKOSTEN</b>		<b>1.755,00 €</b>



Kostenermittlung

Seite 5  
22.03.2006

Projekt: 06-03 Jeber-Bergfrieden, Wendehammer  
LV-Nr.: 0603-01 Kostenschätzung

Z U S A M M E N S T E L L U N G

LB	000	BAUSTELLENEINRICHTUNG	1.056,50 €
LB	002	ERDARBEITEN	1.641,55 €
LB	080	STRASSEN, WEGE, PLÄTZE	12.045,53 €
LB	003	LANDSCHAFTSBAUARBEITEN	6.760,32 €
LB	099	NEBENKOSTEN	1.755,00 €
Summe LV			23.258,90 €
zuzüglich 16,00 % Mwst			3.721,42 €
Gesamtsumme			26.980,32 €

---

**1. UMWELTBERICHT..... 2****1.1. EINLEITUNG 2****1.1.1. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANES..... 2****1.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4****1.2.1. BESTANDSAUFAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES ..... 4****1.2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG  
DER PLANUNG („NULLVARIANTE“) ..... 6****1.2.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER  
PLANUNG ..... 6****1.2.4. AUFZEIGEN DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM  
AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN ..... 11****1.2.5. DARSTELLUNG DER IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN  
PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 12****1.2.6. BESCHREIBUNG DER U.U. VERBLEIBENDEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN ..... 12****1.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 12****1.3.1. BESCHREIBUNG DER METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN ..... 12****1.3.2. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER PLANBEDINGTEN  
ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 13****13.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ..... 14**

## 1. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, das für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Nr.2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

### 1.1. Einleitung

#### 1.1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Zu den Vorhaben zählen entsprechend der B-Plandarstellung der Ausbau einer Wendeschleife, die Errichtung eines Spielplatzes in deren angrenzenden Bereich und eine erweiterte Wohnbebauung in der Karl-Liebknecht-Straße.

Sowohl die Wendeschleife als auch der Spielplatz sind bereits fertig gestellt und befinden sich wie auch die geplante Wohnbebauung im so genannten Außenbereich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“ beabsichtigt die Gemeinde Jeber-Bergfrieden diese städtebaulichen Missstände zu beheben und die vorhandene Anlage auf eine rechtliche Basis zu stellen.

#### Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 2911 m<sup>2</sup>.

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen Nutzungen wird durch die Angaben der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

	m <sup>2</sup> ca.	% ca.
Pflanzstreifen mit Baum- und mehrreihigen Hecken	314	11%
Grünfläche	789	27%
Wendehammer	293	10%
Spielplatz	490	17%
Grünstreifen privat mit Baum- und Gehölzpflanzung	386	13%
Bebaubare Fläche	465	16%

Wegebefestigung (mögliche)	174	6%
Gesamt	2911	100%

Die Wendeschleife und der Spielplatz wurden auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche bereits realisiert. Die Wendeschleife ist provisorisch als unbefestigte Schotterfläche, der Spielplatz ist teils als Sandfläche und teils als Rasenfläche mit umgrenzender Bepflanzung ausgebildet.

Die Grundstücke für die Erweiterung der Wohnbebauung sind von der Gemeinde verkauft worden und sollen sich an die Eigenart der angrenzenden Bebauung anlehnen. Weitere detaillierte Angaben zu baugestalterischen Festsetzungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **1.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

#### Vorbemerkung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen einer Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele der Fachgesetze stellen gleichzeitig den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte Raumeinheiten (z.B. Biotoptypen) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet.

Dabei ist festzuhalten, dass Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen *rein inhaltlicher Art* darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren derzeit noch nicht.

Durch das Vorhaben im B-Plangebiet ist der Boden als relevantes Schutzgut zu nennen. Jedoch ist im vorliegenden Planfall die Beeinträchtigung des Vorhabens auf dieses Schutzgut als gering anzusehen, da die betroffenen intensiv genutzten Ackerflächen für den Naturhaushalt von geringerer Bedeutung sind als beispielsweise besonders geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile und Bodendenkmale, die in diesem Fall jedoch nicht betroffen sind.

## 1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

#### Heutige Nutzung

Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde der Ausbau einer Wendeschleife notwendig, da in der Karl-Liebknecht-Straße keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge bestand. Um für das Wohngebiet einen Freizeit- und Aufenthaltsbereich zu schaffen, entstand angrenzend an diese Wendeschleife und ebenfalls auf ehemals landwirtschaftlicher Fläche ein Spielplatz.

Eventuelle Vorbelastungen auf den Flächen des Geltungsbereiches können ausgeschlossen werden.

Angrenzende Flächen des Plangebietes sind im Südwesten Bestandteil der vorhandenen Wohnbebauung der Karl-Liebknecht-Straße und im Norden und Osten intensiv genutzte Ackerflächen.

#### Schutzgüter

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn -und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, wie beispielsweise FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a nach BauGB im Sinne des Schutzgedankens.

Derartige Gebiete sind bei der Planung jedoch nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die nur sehr gering strukturierte Bereiche und Landschaftselemente aufweisen und als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere eine eher untergeordnete Rolle spielen. Auf diesen Flächen ist die biologische Vielfalt sehr gering, weil aufgrund der meist nivellierten, durch den Menschen stark beeinflussten Standortbedingungen höchstwahrscheinlich nur Allerweltsarten und keine Spezialisten, die die biologische Vielfalt ausmachen, auftreten.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser - und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten bodenökologischen Funktionen und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzwesens Wasser und damit zu berücksichtigen sind

- die Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern,

Darüber hinaus ist der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB) zu beachten.

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Auf Grund der Größenordnung des Planungsgebietes (mit kaum ausgeprägten negativen urbanen Klimaeffekten) spielen die natürlichen Funktionen, wie die Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktion eine eher untergeordnete Rolle und müssen nicht weiter berücksichtigt werden. Des Weiteren liegen die Flächen weder in einem sogenannten Belüftungskorridor noch sind umfangreiche Gehölzbestände, die eine besondere Funktion der Luftreinhaltung übernehmen, vorhanden.

Schutzziele des Schutzwesens Landschaft sind einerseits das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Dieser Aspekt spielt auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches eine eher untergeordnete Rolle.

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebungen sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit erforderlich ist.

Bau – und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### **1.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Der Mensch steht bei der Berücksichtigung der Schutzgüter an erster Stelle.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde in erster Hinsicht eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung bedeuten:

Ohne Wendeschleife, Spielplatz und bereits vorhandenen Grünbereich gäbe es:

- keine Pufferzone zur angrenzenden landwirtschaftliche Nutzfläche
- erhebliche verkehrstechnischer Probleme bei der Ver- und Entsorgung in der Karl-Liebknecht-Straße aufgrund ihrer Länge von ca. 300 m ohne Wendemöglichkeit
- keinen zusätzlichen Aufenthaltsraum für diverse Freizeitgestaltung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und es würde keine landwirtschaftliche Fläche verloren gehen.

### **1.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **1.2.3.1. Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Es erfolgt die Darstellung der für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Auswirkungen (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a), die durch Überbauung und Versiegelung, teils auch durch Inanspruchnahme, sowie durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt werden.

Schutzzgut	Auswirkungen
Mensch	Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität durch Gewährleistung der Ver- und Entsorgung, durch die Errichtung eines Spielplatzes und somit eines zusätzlichen Aufenthaltsbereiches. Eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Karl-Liebknecht-Straße.
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensräumen durch bauliche Maßnahmen und Versiegelung. Schaffung neuer Lebensräume durch Pflanzung von Bäumen und Heckensträuchern im Spielplatzbereich (Biotopvernetzungsfunktion zur angrenzenden Ackerfläche) Erhöhung der biologischen Vielfalt
Boden	Verlust der ursprünglichen Bodenfunktion Eventuelle Beeinträchtigung der Abflußregulationsfunktion durch

Boden	bauliche Maßnahmen und Versiegelung Bodenversiegelung auf Teilstücken durch Baugrundstücksbauung und Verkehrsfläche
Wasser	Teilverlust der Grundwasserneubildung Eventuelle Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse durch bauliche Maßnahmen und Versiegelung (erhöhter Oberflächenabfluss)

Darüber hinaus werden im Allgemeinen Erläuterungen zu den Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bis i notwendig, die jedoch hier eine untergeordnete Rolle spielen bzw. nicht zutreffen.

### **Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Zur Ermittlung der Flächenbilanzierung wurde die *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)* herangezogen.

Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Die Erfassung erfolgt sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Mit Hilfe der Flächenbilanzierung können Art und Umfang der Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt werden.

Auf Grund der zum Teil realisierten Vorhaben aus dem B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“ ergibt sich für diese Eingriffsbilanzierung eine veränderte Situation, da neben der Fertigstellung von Wendeschleife und Spielplatz ein Teilbereich als Grünfläche mit umlaufender Strauchpflanzung und Einzelgehölzen ausgebildet ist. Ein Teil der bepflanzten Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wurde nicht bewertet. Andere Flächen sind noch auszubilden nach den Planvorgaben.

Die Fläche der Wendeschleife wurde als große unbefestigte Schotterfläche ausgebildet. In die Flächenbewertung wurde die noch zu realisierende Verkehrsfläche aufgenommen, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der EAE 85/95 auszubilden ist. Die Bewertung erfolgte mit einer Wassergebundenen Decke.

Als geplantes und noch nicht realisiertes Vorhaben steht die erweiterte Wohnbebauung in der Karl- Liebknecht- Straße an.

Diese Grundstücksflächen werden unterteilt in versiegelte Flächen (überbaubare Grundstücksflächen), Teilversiegelte Flächen (mögliche Wegebefestigung) und Grünflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen (bereits realisiert mit überwiegend heimischen Arten).

Im Ergebnis dieser Bilanzierung kann bereits jetzt festgestellt werden, dass die Umweltauswirkungen durch die Vorhaben (theoretisch) ausgeglichen werden konnten und/ oder weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

### 1.2.3.2. Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Einteilung der Flächen in die Biotoptypen nach der Richtlinie von Sachsen-Anhalt

Abb.1

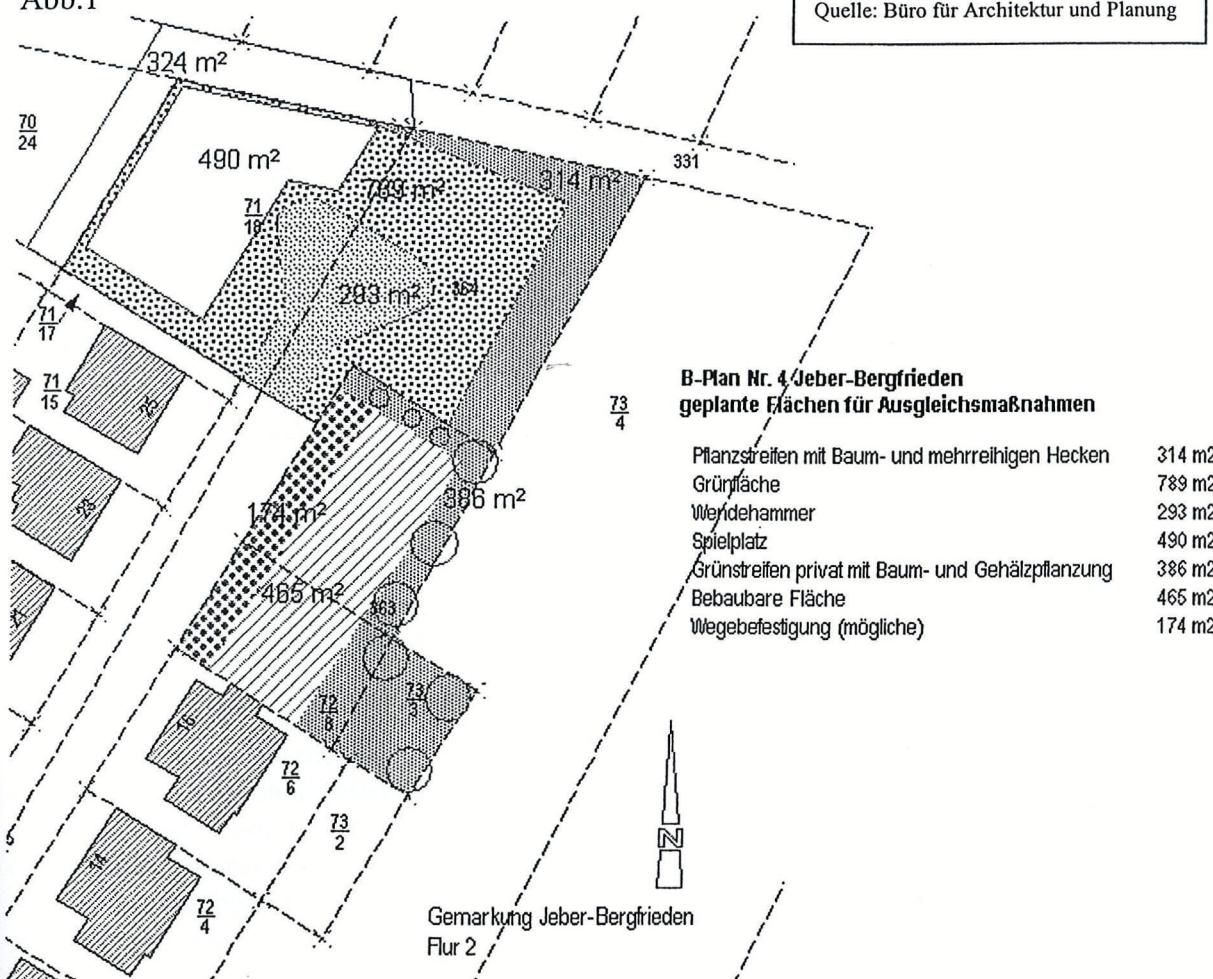


Abb. 2

Nutzungstyp	Spalte 1 Tabelle „Flächenbilanzierung“	m <sup>2</sup> ca.
Pflanzstreifen mit Baum- und mehrreihigen Hecken	HHA	314
Grünfläche	PYY	789
Wendeschleife	VWB	293
Spielplatz	VWB	490
Grünstreifen privat mit Baum- und Gehölzpflanzung	HHA	386

Bebaubare Fläche	BD	465
Wegebefestigung (mögliche)	VSA	174
Gesamt		2911

### Flächenbilanzierung

Mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Auswertung der Flächenbilanzierung für das Plangebiet „Wohngebiet Wendeschleife“. Die Tabelle zeigt in Spalte 1, wie auch schon in der vorherigen Abbildung 2, den Bewertungscode der einzelnen Biotoptypen nach der Richtlinie von Sachsen-Anhalt. In Spalte 2 erfolgt die Flächenaufteilung vor bzw. nach dem Eingriff. Es wird ersichtlich, dass die Gesamtfläche des Planungsgebietes von 2911 m<sup>2</sup> zuvor als intensiv genutzte Ackerfläche (AI) bestand.

In Spalte 3 sind die entsprechend der Richtlinie von Sachsen-Anhalt gegebenen Bewertungspunkte für die jeweiligen Biotope aufgelistet.

Aus den vorherigen Abbildungen 1 und 2 wurden die einzelnen Flächengrößen des Planungsgebietes in Spalte 6 übertragen. Die Wendeschleife wurde als vollversiegelte Asphaltfläche und die Spielfläche wurden unter der Kategorie „befestigter Weg mit wassergebundener Decke“ (VWB) erfasst. Sämtliche Flächen für Gehölzanpflanzungen wurden einer „Strauchhecke aus heimischen Arten“ (HHA) gleichgestellt und unter „Sonstige Grünanlage“ (PYY) wurde die Rasenfläche bewertet.

Das Ergebnis der Biotopbewertung ist in Spalte 12 ersichtlich.

Als theoretisch ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn die Differenz der Biotopbewertung und der davon abgeleitete Kostenfaktor gleich Null bzw. negativ sind.

Die negativen Werte und der Kostenfaktor von -1.792 Euro resultieren in diesem Fall aus einer Wertsteigerung in Folge der Flächenumnutzung. Der vorherigen und geringer wertigen Ackerfläche stehen in verhältnismäßig großer Fläche Grünflächen und Gehölzanpflanzungen gegenüber, die auf Grund ihres Bestandes (siehe Fotos Anlage) und der Biotofunktion einen höheren Bewertungsfaktor erhalten.

Die weitere Schlussfolgerung dieses Ergebnisses ist, dass entsprechend dieser Auswertung Eingriff in die Natur theoretisch ausgeglichen ist und Ersatzmaßnahmen auf externen Seiten nicht erforderlich werden.

(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorlVO)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

## Auswertung Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 4, Jeber-Bergfrieden "Wohngebiet Wendeschleife"

Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.:

Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr )

Summe

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

**Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften**

Auf dem letzten Blatt:  
Umrechnung in EURO  
Summe EURO

x Kostenindex  
/Euro-Umrechnungsfaktor

0,62 DM - 3.505 DM  
1,955830 -1.792 EUR

**EURO Abgabe**

## 1.2.4. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im Rahmen der erweiterten Wohnbebauung anstehenden Baumaßnahmen führen zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Zur Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter sind auch im Hinblick auf weitere Vorhaben effektive Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zu entwickeln.

Festgestellte Auswirkungen auf den Menschen und die Naturgüter, die durch die geplanten Nutzungen resultieren, sind durch geeignete Maßnahmen verringierbar und auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen festgesetzt:

### Vermeidungsmaßnahmen

#### Kurzfristig: während der Baumaßnahmen

- Der Erdaushub aus dem Straßenbau soll im Bereich der später versiegelten Fläche gelagert werden um die Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei der Lagerung ist auf eine Trennung von Ober- und Unterboden in zwei separate Mieten zu achten.
- Des Weiteren sind Zerstörungen von Lebensräumen und Nahrungshabiten von Tieren im Plangebiet aufgrund unnötiger Bodenverdichtungen und –versiegelungen während der Baumaßnahmen zu vermeiden.
- Für den Bau benötigte Materialien, sowie Baumaschinen werden im Bereich der später versiegelten Fläche abgestellt und gelagert.
- Die verbleibenden Gehölze insbesondere jene, welche sich innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden, werden nach DIN 18920 geschützt.

#### Langfristig: auch im Hinblick auf weitere Vorhaben

- Laufende und geplante B-Planverfahren müssen überprüft und in die jeweiligen Planungen einbezogen werden. Schützenswerte Grünstrukturen müssen dargestellt und deren Schutz langfristig gesichert werden.
- Evtl. Pufferzonen um sensible Bereiche schaffen
- Evtl. auftretende Emissionen, Immissionen bei Gewerbe und Wohnbaubereichen
- Lärmvermeidung (Landwirtschaft) innerhalb der Wohngebiete durch Einhaltung bestimmter Orientierungs- und Grenzwerte
- Geruchsbelästigungen

### Verringerungsmaßnahmen

- Schutz bestehender Gehölzsubstanz
- Berücksichtigung der Bauformen (entsprechend der Eigenart des Gebietes, des Ortsbildes, der Wahl der Grundflächenzahl mit Berücksichtigung ökologischer Prinzipien bei der Umsetzung der Baumaßnahmen).
- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen auf ein Mindestmaß

### Ausgleichsmaßnahmen

- Wo befinden sich Flächen, auf denen diese Maßnahmen realisiert werden können.
- Evtl. Entsiegelung von Flächen zur Etablierung verschiedener Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft)
- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des gleichen Naturraumes mit vergleichbaren standörtlichen Voraussetzungen
- Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele aus Fachplanungen
- Ökologische Aufwertung heute möglichst geringwertiger Flächen, wie z.B. eines bisher intensiv genutzten Ackers
- Schaffung eines Biotopverbundes zwischen den vorhandenen wertvollen Strukturen (z.B. Gehölzbestände)
- Entsiegelung und Renaturierung

### **1.2.5. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund der Teilrealisierung der Vorhaben Wendeschleife und Spielplatz, kommen diesbezüglich anderweitige Planungsalternativen nicht mehr in Betracht.

Mit dem provisorischen Ausbau der Wendeschleife sind infrastrukturelle Probleme gelöst worden, für deren Lösung keine Alternativen bestehen. Planungsalternativen beziehen sich auf andere Standorte. Der Standort ist aber an die Karl – Liebknecht – Straße, die als Sackgasse ausgebildet ist, gebunden.

Auf der Suche nach der umweltverträglichsten Lösung und auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erfolgte die Auswahl dieser Standorte.

### **1.2.6. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung aufgezeigter Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Zusätzliche Immissionen infolge verkehrlicher Belastung sind nicht zu erwarten. Es findet ausschließlich Anliegerverkehr statt, der sich nicht auf die schutzbefürftige Nutzung der Wohnbebauung auswirkt. Auch ist vom Kinderspielplatz keine übermäßige Lärmbelastung zu erwarten aufgrund der Größe und Auswahl der Geräte.

### **1.3. Zusätzliche Angaben**

#### **1.3.1. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen

vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Die Methode bei der Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lehnt sich an die unter Abs. 1.2.3.2.genannte Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten sind dabei nicht aufgetreten.

### **1.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

#### Allgemein

Frühestens mit Beginn der Durchführung und spätestens mit der vollständigen Umsetzung des B-Planes findet die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen statt.

Entsprechend § 4c des BauGB und mit Hilfe der im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen um möglichst frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen eines Planes, die die Gemeinde nicht mit einem eigenen Informationssystem ermitteln kann, besteht nach § 4 Abs. 3 BauGB Informationspflicht der Umweltbehörden.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Überwachungsmaßnahmen sollte entsprechend den Erfordernissen des Einzelfalls festgelegt werden.

Auf Grund des kleinen Planungsgebietes und der gegebenen Situation, dass Teilvorhaben bereits realisiert und erhebliche Umweltauswirkungen nicht feststellbar sind, beschränken sich die Überwachungsmaßnahmen insbesondere auf noch anstehende Vorhaben zum Ausbau der Wendeschleife mit wassergebundener Decke einschließlich Anlegen der geplanten Grünflächen mit den daraus resultierenden Pflanzmaßnahmen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf die Naturgüter wurden bereits unter Punkt 1.2.4. aufgelistet. Neben diesem Maßnahmekatalog ist die Vollzugskontrolle der geplanten Ausgleichsmaßnahmen von ebenfalls großer Bedeutung.

Zur praktischen Umsetzung besteht beispielsweise die Möglichkeit einer Überwachungsmatrix, in der sowohl die einzelnen Pflanzmaßnahmen, als auch der Durchführungszeitraum, den Ausführenden und die Art und Weise der Kontrolle dokumentiert werden (siehe nachfolgendes Beispiel).

<b>Überwachungsmatrix</b>			
<b>WAS?</b>	<b>WANN?</b>	<b>WER?</b>	<b>WIE?</b>
Neuanlage von Pflanzflächen	Bauabnahme	Stadt ..../ Umwelt	Begehung
Pflanzbindungen	Jährliche Nachkontrolle		und
Baumerhaltung bzw. – ersatz	Nachkontrolle (alle 5-10 Jahre)		Dokumentation

Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen	Bauabnahme Nachkontrolle		
--	-----------------------------	--	--

Die Gemeinde hat im Allgemeinen folgende Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Informationsquellen:

- Vollzugsüberwachung im Rahmen der Bauaufsicht oder auch durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt)
- Abnahme von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, ggf. Erfolgskontrollen
- Nutzung nachfolgender Planungsverfahren zur Informationsgewinnung (z.B. Landschaftspläne, Biotopkartierungen etc.)

### 13.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zu den Vorhaben zählen entsprechend der B-Plandarstellung der Ausbau einer Wendeschleife, die Errichtung eines Spielplatzes in deren angrenzenden Bereich und eine erweiterte Wohnbebauung in der Karl-Liebknecht-Straße.

Obwohl die Wendeschleife als auch der Spielplatz sind bereits angelegt und befinden sich wie auch die geplante Wohnbebauung im so genannten Außenbereich.

mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“ beabsichtigt die Gemeinde Jeber-Bergfrieden diese städtebaulichen Missstände zu beheben und die vorhandene Anlage auf eine rechtliche Basis zu stellen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2911 m<sup>2</sup>, die ursprünglich landwirtschaftlich intensiv genutzt wurden. Durch die Teilrealisierung der Vorhaben Wendeschleife und Spielplatz stehen bereits 1489 m<sup>2</sup> dieser Fläche als Grünfläche. Allerdings sind bei der Realisierung Fehler gemacht worden bei der Flächeninanspruchnahme. Der vorhandene Pflanzstreifen mit einem- und mehrreihigen Hecken befindet sich z.T. außerhalb des Plangebietes. Diese Flächen wurden in der Planung ignoriert. Die in der Planung dargestellten Flächen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

Wendeschleife ist flächenschonender nach den gesetzlichen Vorgaben auszubilden.

Noch anstehenden Baumaßnahmen führen zu einem erneuten Eingriff in die Natur. Insgesamt sind 465 m<sup>2</sup> für bebaubare Flächen, 467 m<sup>2</sup> für Straßenbau, 490 m<sup>2</sup> für Grünflächen und 1489 m<sup>2</sup> für Grünflächen mit Ausgleichspflanzungen vorgesehen.

Der prozentuale Anteil der Fläche, die für die Bebauung bzw. für teilversiegelte Bereiche des Luftraumes vorgesehen ist, beträgt insgesamt 32 % gegenüber der zu 51 % als Grünfläche bezeichneten Holzstreifen und 17% versickerungsoffene Spielfläche.

Wenn der prozentuale Anteil ökologisch höherwertiger Fläche mit 51 % Grünfläche liegt, ist festzuhalten, dass durch bauliche Maßnahmen immer ein Eingriff in den Haushalt vorstatten geht.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser betroffen, wobei die Erheblichkeit der Auswirkungen andere durch die infolge von Überbauungen und Versiegelung entstehenden Veränderungen bestimmt wird. Durch Bebauung und Versiegelung wird der Boden

Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen	Bauabnahme Nachkontrolle		
--	-----------------------------	--	--

Die Gemeinde hat im Allgemeinen folgende Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Informationsquellen:

- Vollzugsüberwachung im Rahmen der Bauaufsicht oder auch durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt)
- Abnahme von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, ggf. Erfolgskontrollen
- Nutzung nachfolgender Planungsverfahren zur Informationsgewinnung (z.B. Landschaftspläne, Biotopkartierungen etc.)

### 13.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zu den Vorhaben zählen entsprechend der B-Plandarstellung der Ausbau einer Wendeschleife, die Errichtung eines Spielplatzes in deren angrenzenden Bereich und eine erweiterte Wohnbebauung in der Karl-Liebknecht-Straße.

Sowohl die Wendeschleife als auch der Spielplatz sind bereits angelegt und befinden sich wie auch die geplante Wohnbebauung im so genannten Außenbereich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Wendeschleife“ beabsichtigt die Gemeinde Jeber-Bergfrieden diese städtebaulichen Missstände zu beheben und die vorhandene Anlage auf eine rechtliche Basis zu stellen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2911 m<sup>2</sup>, die ursprünglich landwirtschaftlich intensiv genutzt wurden. Durch die Teilrealisierung der Vorhaben Wendeschleife und Spielplatz bestehen bereits 1489 m<sup>2</sup> dieser Fläche als Grünfläche. Allerdings sind bei der Realisierung Fehler gemacht worden bei der Flächeninanspruchnahme. Der vorhandene Pflanzstreifen mit Baum- und mehrreihigen Hecken befindet sich z.T. außerhalb des Plangebietes. Diese Flächen wurden in der Planung ignoriert. Die in der Planung dargestellten Flächen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

Die Wendeschleife ist flächenschonender nach den gesetzlichen Vorgaben auszubilden.

Die noch anstehenden Baumaßnahmen führen zu einem erneuten Eingriff in die Natur. Insgesamt sind 465 m<sup>2</sup> für bebaubare Flächen, 467 m<sup>2</sup> für Straßenbau, 490 m<sup>2</sup> für Spielflächen und 1489 m<sup>2</sup> für Grünflächen mit Ausgleichspflanzungen vorgesehen.

Der prozentuale Anteil der Fläche, die für die Bebauung bzw. für teilversiegelte Bereiche des Straßenraumes vorgesehen ist, beträgt insgesamt 32 % gegenüber der zu 51 % als Grünfläche mit Gehölzstreifen und 17% versickerungsoffene Spielfläche.

Auch wenn der prozentuale Anteil ökologisch höherwertiger Fläche mit 51 % Grünfläche überwiegt, ist festzuhalten, dass durch bauliche Maßnahmen immer ein Eingriff in den Naturhaushalt vonstatten geht.

Durch die geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser betroffen, wobei die Erheblichkeit der Auswirkungen insbesondere durch die infolge von Überbauungen und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt wird. Durch Bebauung und Versiegelung wird der Boden

ng

1025

e

6

verändert, Vegetation vernichtet, gehen Lebensräume verloren werden die natürlichen Abflußverhältnisse gestört und verändert.

Zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wurde die *Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)* herangezogen.

Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Die Erfassung erfolgt sowohl für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Mit Hilfe dieser Flächenbilanzierung können Art und Umfang von Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen ermittelt werden.

Die Auswertung hat ergeben, dass infolge der bereits realisierten Flächenumnutzung eineökologische Wertsteigerung der Flächen erfolgte.

Der vorherigen und geringer wertigen Ackerfläche stehen bereits jetzt in verhältnismäßig großer Fläche Grünflächen und Gehölzanzpflanzungen gegenüber, die auf Grund ihres Bestandes (siehe Fotos in der Anlage) und der Biotopfunktion einen höheren Bewertungsfaktor erhalten.

Eine weitere Schlussfolgerung dieses Ergebnisses ist, dass entsprechend dieser Auswertung der Eingriff in die Natur theoretisch ausgeglichen ist und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen nicht erforderlich werden. Für die geplanten und noch anstehenden Ausgleichspflanzungen ist entsprechend der Ausführungen unter Punkt 1.3.2 eine Pollzugskontrolle zu gewährleisten.

Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Naturgüter wurde unter Punkt 1.4. für die im Planungsgebiet noch zu realisierenden Vorhaben ein Maßnahmekonzept als Standteil des Bebauungsplanes erarbeitet.

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung aufgezeigter Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes nicht zu erwarten.

Schließlich wurden aus dem Maßnahmekatalog einige wichtige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zusammengestellt.

- Während der Baumaßnahmen:
- Der Erdaushub aus dem Straßenbau soll im Bereich der später versiegelten Fläche gelagert werden um die Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei der Lagerung ist auf eine Trennung von Ober- und Unterboden in zwei separate Mieten zu achten.
- Des Weiteren sind Zerstörungen von Lebensräumen und Nahrungshabiten von Tieren im Plangebiet aufgrund unnötiger Bodenverdichtungen und –versiegelungen während der Baumaßnahmen zu vermeiden.
- Für den Bau benötigte Materialien, sowie Baumaschinen werden im Bereich der später versiegelten Fläche abgestellt und gelagert.
- Die verbleibenden Gehölze insbesondere jene, welche sich innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden, werden nach DIN 18920 geschützt.

## Literaturverzeichnis

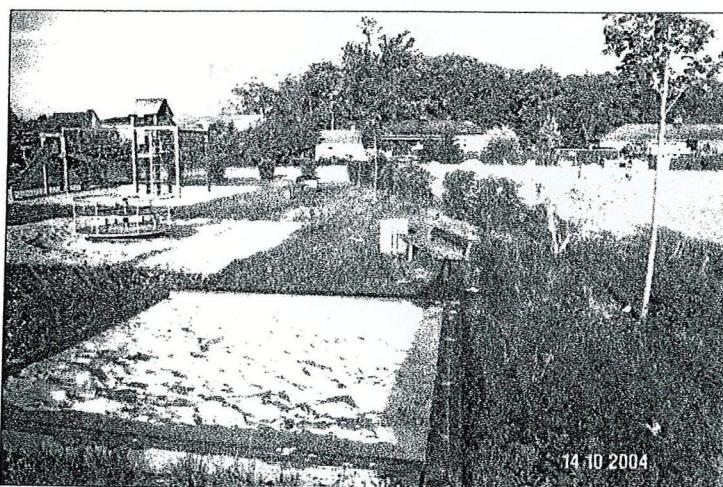
1. Beck-Texte im dtv Baugesetzbuch, 37. Auflage 2005
2. Dr. Arno Bunzel, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin:  
Vhw -Vertiefungsseminar zum BauGB 2004, Umweltprüfung, Umweltbericht,  
Monitoring
3. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. Des MSU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2)

Anlage:

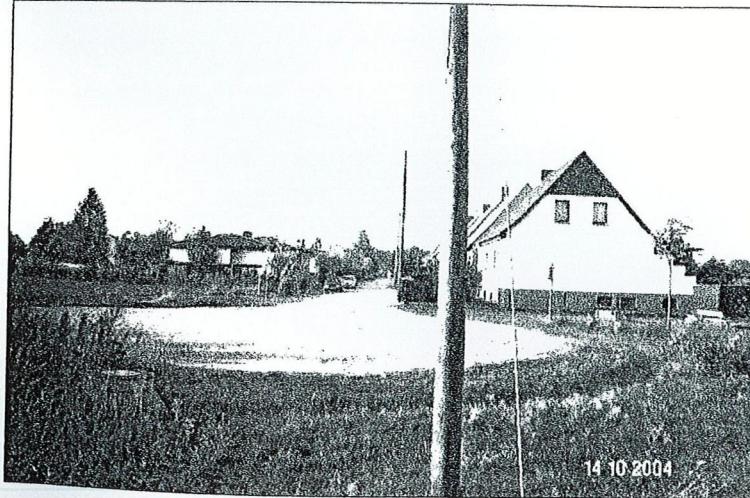
Vorher / Ackerfläche



Danach / Spielplatz Jeber-Bergfrieden



Danach / Wendeschleife Karl-Liebknecht-Straße



Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg  
PF 1963  
39009 Magdeburg

Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg  
PF 1963  
39009 Magdeburg

Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg  
PF 1963  
39009 Magdeburg