

**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 „Kiekener Weg“ der Gemeinde Düben  
in der Fassung vom 10.11.2008

---

**KLIEKENER WEG  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG NR. 2  
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)  
10.11.2008**

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage	4
1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
<b>2. PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
2.4 Verkehrsflächen	7
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Brandschutz	8
2.7 Landschaftspflege und Grünordnung	8
2.8 Immissionsschutz	9
2.9 Denkmalschutz	10
2.10 Altlasten, Ablagerungen	10
<b>3. UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
3.1 Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	10
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
3.3 Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3.5 Monitoring	12
<b>4. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>12</b>
<b>5. ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTScheidung</b>	<b>13</b>
<b>6. FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>14</b>
<b>7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>14</b>
7.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	14
7.2 Die Sicherung des Vorkaufsrechts	14
7.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	14
7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14

<b>8. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>15</b>
<b>9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPANS</b>	<b>15</b>
<b>10. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>15</b>
<b>11. VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>15</b>
<b>ANLAGE: ARTENLISTE</b>	<b>16</b>
<b>ANLAGE: NUTZUNGSBEISPIEL</b>	

## **Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg", Gemeinde Düben**

---

### **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeinde Düben liegt nördlich der Elbe ca. 7 km nordwestlich von Coswig (Anhalt). Sie gehört zum Landkreis Wittenberg und ist damit Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Nächstgelegenes Grundzentrum ist die Stadt Coswig (Anhalt), Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die Lutherstadt Wittenberg, Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, trifft für die Ortslage Düben keine vertiefenden, raumordnerischen Aussagen, lediglich die von Nordwest nach Südost durch den Ort führende L 121 wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung benannt. Die Wälder in der Umgebung werden als Vorranggebiete für die Forstwirtschaft festgelegt; der gesamte Landschaftsraum ist Teil des "Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt", für den seit 2007 ein Pflege- und Entwicklungskonzept besteht. Düben gehört zum ländlichen Raum Typ 3 (Vorrangstandort für die Landwirtschaft sowie sehr günstige Potenziale für den Tourismus (REP 5.1.2)). Dies beinhaltet keine Festlegung als Vorrangstandort für die Landwirtschaft.

#### **1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage**

Der wirksame Flächennutzungsplan (12.05.2006) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg" und seine Umgebung Gemischte Bauflächen (M) dar. Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) ist somit gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der historisch gewachsenen Ortslage Düben und ist von vorhandener Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg" wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche i. S. v. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. nach Landesrecht besteht nicht. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 (6) Nr. 7 b sind nicht zu erwarten. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gem. § 13a (2) ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, d. h. gem. § 13 a (2) Nr. 1 und 4 BauGB kommen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zur Anwendung. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird abgesehen, die Eingriffsregelung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht anzuwenden.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,15 ha.

## **1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Der Plangeltungsbereich erfasst Teile der Bebauung an der Südostseite des Kliekener Weges sowie eine darin eingebettete, bisher unbebaute Fläche. Die Straße wird als notwendige öffentliche Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen, um den Bebauungsplan i. S. v. § 30 (1) zu qualifizieren.

Abgeschlossene oder laufende Planungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu berücksichtigen. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Schutzgebiete von nationalem oder europäischen Rang sind nicht vorhanden, für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind auch keine Vorkommen schützenswerten Biotope gem. § 37 NatSchG LSA oder den speziellen Artenschutz betreffende Vorkommen bekannt.

Der Olbitzbach, der von Nordosten kommend die Ortslage durchzieht, ist als Biotopverbundelement von Bedeutung und soll im Rahmen der landesweiten Biotopverbund-Planung (ÖVS) gefördert werden. Aufgrund seiner Lage nördlich des Kliekener Weges und damit nördlich des Plangebietes wird er jedoch nicht von dem Vorhaben berührt.

## **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Siedlungsentwicklung von Düben ist bisher im Wesentlichen ungeplant bzw. auf Grundlage der §§ 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) verlaufen. Da nach § 34 BauGB bebaubare "Baulücken" meist von den Eigentümern nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden, konnten in den vergangenen Jahren nur wenige Neubauten realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde, eine begrenzte Zahl von Grundstücken für die Eigenentwicklung bereit zu stellen. Ferner ist vorgesehen, ein gemeindeeigenes Mehrzweckgebäude für das örtliche Vereins- und Sozialeben zu errichten, einschließlich der zugehörigen Freianlagen. Durch den Bebauungsplan wird die heterogene Situation im Südwesten der Ortslage geordnet und durch Nachverdichtung eine zusammenhängende Baustuktur an der Südostseite des Kliekener Weges entwickelt.

## **2. PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der im Umfeld vorhandenen Nutzungsstruktur wird im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke im Plangebiet, wie auch nördlich und westlich davon, weisen einen hohen Anteil von Neben- und Wirtschaftsgebäuden auf. Nach dem Wegfall früherer landwirtschaftlicher Nutzungen hat sich die ursprünglich dörfliche Situation zu einem Mischgebiet entwickelt. Die konkret geplanten Nutzungen fügen sich in diesen Kontext ein. Neben Wohngebäuden ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes für das örtliche Gemeinschaftsleben vorgesehen. In dem Gebäude sollen u. a. Maschinen untergestellt und zeitweise betrieben werden, was im Charakter einer gewerblichen Nutzung entspricht. Die bestehende gemischte Nutzung wird somit gleichzeitig ergänzt. Die darüber hinausgehende Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen i. S. v. § 6 (2) Nr. 2 – 4 und 6 ist zulässig und wird von der Gemeinde zur Schaffung von Arbeitsplätzen ausdrücklich befürwortet.

Von den in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese in der dörflichen Randlage und bei eingeschränkt leistungsfähiger Erschließung nicht verträglich wären. Zudem erfolgt der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 deutlich unter der Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 nach § 17 BauNVO. Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bleibt durch den Bebauungsplan im Normalfall unberührt. Bei einer Baugebietstiefe von ca. 48 m kommen zwangsläufig relativ große Grundstücke zu Stande, auf denen im Sinne eines Mischgebiets auch gewerbliche Nutzungen problemlos realisierbar sind (Rechenbeispiel: Grundstücksbreite 21 m  $\Rightarrow$  Hauptnutzung 400 m<sup>2</sup>, zusätzliche Nebenanlagen 200 m<sup>2</sup>). Für das kommunale Grundstück mit dem geplanten Mehrzweckgebäude ist der festgesetzte Versiegelungsgrad von 60% allerdings wegen der erforderlichen Stellplätze und Funktionsflächen zu knapp. Deshalb wird durch die textliche Festsetzung Ziff. 2 für öffentliche Nutzungen eine Versiegelung bis zu 80% der Grundstücksfläche zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Baustruktur auf eins bis zwei begrenzt. Ein Dachausbau ist damit i. S. der Landesbauordnung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird hiermit hinreichend bestimmt.

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der Umgebung und der angestrebten Nutzung entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Die bereits auf der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude haben Bestandsschutz und sind über faktische Baulisten abgesichert.

Der gewählte Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche entspricht dem Bestand. Die festgesetzte Bautiefe von 25 m lässt auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in angemessenem Umfang zu.

## **2.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Kliekener Weg erschlossen. Ausbaubreite und – zustand entsprechen dem derzeitigen bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommen. Der straßenbegleitende Grünstreifen im Südwesten liegt innerhalb des kommunalen Flurstücks und wird in die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche einbezogen. Die Differenzierung in Fahrbahn und Verkehrsgrün ist Gegenstand der Ausbauplanung und im Bebauungsplan nicht regelungsbedürftig. Änderungen der gegenwärtigen Situation sind weder notwendig noch vorgesehen.

In der Gemeinde bestehen Überlegungen, die vorhandene (informelle) Wendeschleife durch eine ausgebauten Wendemöglichkeit zu ersetzen. Da eine endgültige Entscheidung noch nicht getroffen werden konnte, der Bebauungsplan aber im Sinne der übrigen Vorhaben zügig zum Abschluss gebracht werden soll, wird auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche für den Wendeplatz verzichtet. Dessen ungeachtet ist es später möglich, Teilflächen des Mischgebiets zu befestigen und zum Wenden zu nutzen; auch eine straßenrechtliche Widmung der Fläche ist denkbar. Im Nutzungsbeispiel als Anlage dieser Begründung ist eine solche Lösung dargestellt, um zu verdeutlichen, dass eine sinnvolle Bebauung des angrenzenden Grundstücks problemlos realisierbar ist.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind im Kliekener Weg bereits vorhanden, die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden nach Antrag der Eigentümer auf Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnungen hergestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Auf die allgemein geltenden Bestimmungen zur geordneten Entsorgung, zur Abfallvermeidung und –wiederverwertung wird verwiesen (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462)).

Auf der Grundlage des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA.) vom 10.03.1998 (GVBl. LSA S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 852) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungzwang.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462) zu führen.

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

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 21.08.1998 (BGBl. I S. 2379) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. April 2008 (BGBl. I S. 531) einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

Hinweis zum LAGA-Merkblatt M 20: Mit Rundverfügung 05/2006 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 07.04.2006 wurde die LAGA M 20 TR Boden in der Fassung vom 05.11.2004 in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt. Für Straßenaufbruch und Bauschutt gilt weiterhin die LAGA M 20 in der Fassung vom 06.11.1997.

## **2.6 Brandschutz**

Über die vorhandenen Hydranten und Entnahmestellen für die unabhängige Löschwasserversorgung hinaus sind keine zusätzlichen Brandschutzeinrichtungen erforderlich. Auf die Beachtung der Belange des Brandschutzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

## **2.7 Landschaftspflege und Grünordnung**

Auch wenn die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Kliekener Weg" vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt, hält die Gemeinde Düben es für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen. Das weitgehende Fehlen insbesondere von Großgehölzen in der Umgebung zeigt deutlich, dass ein Anstoß durch den Bebauungsplan erforderlich ist.

Es wird die Anpflanzung von Bäumen bzw. Laubgehölzen festgesetzt. Da die Festsetzung primär ortsgestalterisch begründet ist, wird das Maß der Anpflanzungen nicht am Umfang des Eingriffs, d. h. der realisierten Bebauung/ Versiegelung bemessen, sondern an der Größe des jeweiligen Grundstücks.

Für die bereits bebauten Grundstücke im Planbereich beabsichtigt die Gemeinde Düben, die rechtsändernden Auswirkungen des Bebauungsplans so gering wie möglich zu halten. Da Bepflanzungen mit Laubgehölzen hier weder vorgeschrieben noch vorhanden waren, werden die beiden bebauten Grundstücke von der Anpflanzungsfestsetzung ausgenommen.

## **2.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit unzumutbaren Immissionen, die sich auf das geplante Mischgebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Die südöstlich des Plangebiets gelegene landwirtschaftliche Maschinenhalle wird durch bereits vorhandene, näher gelegene Wohngebäude in ihren zulässigen Schallemissionen beschränkt. Gleiches gilt im Prinzip auch für die Geruchsemissionen der noch weiter südlich im Außenbereich befindlichen Stallanlagen (Schweinemast). Allerdings bestehen nach Berechnungen des Landesverwaltungsamts Halle, Referat 402 (obere Immissionsschutzbehörde) Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 7 bis 8% der Jahresstunden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kiekener Weg". Nach der als Beurteilungsgrundlage heranziehenden Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird der Immissionsgrenzwert von 10% der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete unterschritten, so dass von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Es muss allerdings in aller Deutlichkeit darauf hingewiesen werden, dass das Geruchserleben ausgesprochen subjektiv ist. Die zeitlich begrenzten Immissionen sind im Einzelfall deutlich wahrnehmbar und können dann von manchen Personen als sehr störend empfunden werden. Für diesen Personenkreis ist ein dauernder Aufenthalt im Plangebiet bzw. in der gesamten südlichen Ortslage Düben nicht zu empfehlen. Andererseits besitzt die Gemeinde wegen ihrer Lage im "Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt" keine Planungsalternativen, so dass die Geruchsbelastung als ortstypisch und nicht vermeidbar einzustufen ist.

In Ortsrandlage kann es zeitweise zu merkbaren Belästigungen aus der Feldbewirtschaftung kommen. Diese sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme im normalen Umfang hinzunehmen.

## **2.9 Denkmalschutz**

Denkmale sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (Schreiben vom 13.10.2008) sind Bodenfunde aus urgeschichtlicher Besiedlung zu erwarten. Deshalb bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde, unerwartete Funde sind zu sichern und sofort zu melden(s. u. 4.).

## **2.10 Altlasten, Ablagerungen**

Im Geltungsbereich und seiner engeren Umgebung sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptischer Befund), ist umgehend die zuständige untere Abfallbehörde des Landkreises Wittenberg zu informieren.

## **3. UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Dennoch sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

### **3.1 Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

#### Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 2 "Kliekener Weg" und seinem engeren Umfeld sind keine geschützten oder schützenswerten Naturpotenziale vorhanden.

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut wird im Wesentlichen durch Immissionen aus Landwirtschaft und Gewerbe berührt. Diese bewegen sich jedoch im gebietstypischen Rahmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist folgenden Bestand auf:

Acker	3.270 m <sup>2</sup>
Grünland	1.310 m <sup>2</sup>
Scherrasen	450 m <sup>2</sup>
Ziergehölze	700 m <sup>2</sup>

Straße/Verkehrsfläche	1.960 m <sup>2</sup>
Bebaute Grundstücke	2.650 m <sup>2</sup>

Als Tiere sind ausschließlich Arten des engeren Siedlungsbereichs und des Siedlungsrandes zu erwarten. Eine erhöhte Bedeutung als Brut- und Nahrungs-habitat hat der Planbereich strukturbedingt nicht.

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, diese liegen aber für ein Neubaugebiet vergleichsweise niedrig und unter der Abwägungsrelevanz.

#### Schutzgut Boden

Der Boden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch landwirtschaftliche Nutzung und durch Bebauung/Befestigung weitgehend anthropogen überformt bzw. versiegelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind vergleichsweise gering.

#### Schutzgut Wasser

Die örtliche Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Bodenversiegelung eingeschränkt. Die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Kleinklimatisch ist das Plangebiet derzeit dem Übergang zwischen Siedlungsklimatop und Landschaftsraum zuzuordnen. Durch die geplante Bebauung werden die Dämpfung der Klimaelemente und die Veränderung des Strahlungshaushaltes zunehmen. Die Veränderung des Windfeldes und die Erhöhung der Luftbelastung mit Schadstoffen ist dagegen in Anbetracht der Ausgangssituation gering. Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich besitzt nur einen geringen Bezug zum Landschaftsraum, da er von öffentlichen Wegen kaum eingesehen werden kann und die landwirtschaftlichen Großanlagen den Außenbereich südlich von Düben nachhaltig prägen. Das Dorfbild weist im Planumfeld keine nennenswerten Qualitäten auf und entspricht der zukünftig zu erwartenden Struktur. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg" und in seinem Umfeld befinden sich keine Kultur- und Baudenkmale. Auswirkungen auf das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten. Eingriffe in mutmaßlich vorhandene Bodendenkmale können durch sachgerechte Dokumentation und Sicherung der Funde minimiert bzw. teilweise ausgeglichen werden.

### Wechselwirkung der Schutzgüter

Eine gegenseitige Steigerung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ist nicht erkennbar, zumal sich die Auswirkungen auf wenige Schutzgüter beschränken.

### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung wird die derzeitige Situation bestehen bleiben. Die Ausweisung neuer Baugrundstücke würde mit hoher Wahrscheinlichkeit in Ortsrandlage und mit erhöhten Umweltauswirkungen erfolgen.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind rechtlich nicht erforderlich und auch nach Einstellung der Umweltbelange in die Abwägung nicht notwendig. Aus städtebaulichen und allgemeinen ökologischen Überlegungen werden Anpflanzungen festgesetzt, die ein gewisses Maß an Ausgleich bewirken.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter den Gesichtspunkten der Eignung und der Verfügbarkeit bestehen derzeit keine Alternativen zur vorliegenden Planung.

### **3.5 Monitoring**

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

## **4. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Boden Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 13.10.2008)

Es muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der Realisierung des B-Planes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Hydrogeologie und Ingenieurgeologie (Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle, vom 09.10.2008)

Sollte das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Im Plangebiet sind quartäre Lockergesteine (vorwiegend Schmelzwassersande und kiese) verbreitet. Wir empfehlen eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

## **5. ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTScheidung**

Während des Planverfahrens sind Anregungen der für den Immissionsschutz zuständigen Träger erfolgt, den Abstand des Plangebiets zu der im Außenbereich vorhandenen Schweinemastanlage zu vergrößern und den für die Neuplanung von Wohngebieten maßgebenden Regelabstand von 700 m gem. Abstandserlass LSA (RdErl. des MU vom 26.8.1993, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 67 vom 3.11.1993) einzuhalten. Diesen Anregungen kann die Gemeinde nicht folgen.

Jenseits des 700 m - Kreises sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch die Lage im "Naturpark Fläming – Sachsen-Anhalt" stark eingeschränkt. Sofern nicht im Einverständnis mit mehreren Eigentümern eine Hinterliegerbebauung entwickelt werden kann, bestehen keine Planalternativen. Außerdem handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um die Neuplanung eines überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets i. S. d. Abstandserlasses LSA. Vielmehr wird innerhalb der gewachsenen Ortslage ein durch umgebende Bebauung bereits vorgeprägter Bereich für eine geordnete Nachverdichtung überplant. Er befindet sich – wie der weitaus überwiegende Teil der Ortschaft Düben – innerhalb des genannten Radius von 700 m um die Schweinemastanlage. Es ist somit von einer bestehenden Gemengelage auszugehen, die durch die vorliegende Planung nicht qualitativ, sondern nur quantitativ geringfügig verändert wird. Die vorhandene Bebauung an der Alten Kreisstraße und am Kliekener Weg besitzt einen gleichen oder geringeren Abstand zum Emissionsort. Eventuelle Immissionskonflikte sind wie bisher nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zu behandeln.

Die von Anwohnern aus der Nachbarschaft vorgetragene Anregung, auf eine Bebauung zu verzichten, kann nicht berücksichtigt werden. Der Bedarf an entsprechenden Bauflächen ist gegeben und kann an anderer Stelle nicht ange-

messen gedeckt werden. Die ebenfalls kritisierte Nutzungsweise und Gestaltung des gemeindlichen Mehrzweckgebäudes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. In den zuständigen Gremien der Gemeinde hat jedoch eine ausführliche Diskussion und Meinungsbildung dazu stattgefunden. Danach ist auch die auf Grundlage des Bebauungsplans vorgesehene konkrete Baumaßnahme am gewählten Standort verträglich und unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für die Nachbarn zumutbar.

## 6. FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	1,15 ha	100%
<b>Baugebiete</b> - Mischgebiet	0,99 ha	86,09 %
<b>Verkehrsflächen</b> - öffentliche Verkehrsflächen	0,16 ha	13,91 %

## 7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 7.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen, da sich die festgesetzten Verkehrsflächen schon in kommunalem Eigentum befinden.

### 7.2 Die Sicherung des Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung gem. § 25 BauGB ist nicht beabsichtigt.

### 7.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Es sind keine Ausbaumaßnahmen erforderlich, sofern auf eine Wende anlage verzichtet werden kann. Andernfalls wird der Ausbau durch die Gemeinde erfolgen. Die Errichtung des Mehrzweckgebäudes ist eine vom vorliegenden Bebauungsplan formal unabhängige Infrastrukturmaßnahme und wird über den Gemeindehaushalt sowie ggf. über Fördermittel finanziert.

### 7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans selbst entstehen der Gemeinde Düben keine Kosten.

## **9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPANS**

Da die technische Infrastruktur bereits vorhanden ist, sind von Seiten der Gemeinde keine Maßnahmen erforderlich.

## **10. FINANZIERUNG DER VORGSEHENEN MASSNAHMEN**

entfällt

## **11. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg" hat gem. § 3 (2) BauGB

vom 22.09.2008 bis 23.10.2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Düben als Begründung beschlossen.

Düben, den .....

.....  
(Bürgermeister)

---

Anlagen: Artenliste  
Nutzungsbeispiel

**Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Kiekener Weg",  
Gemeinde Düben**

---

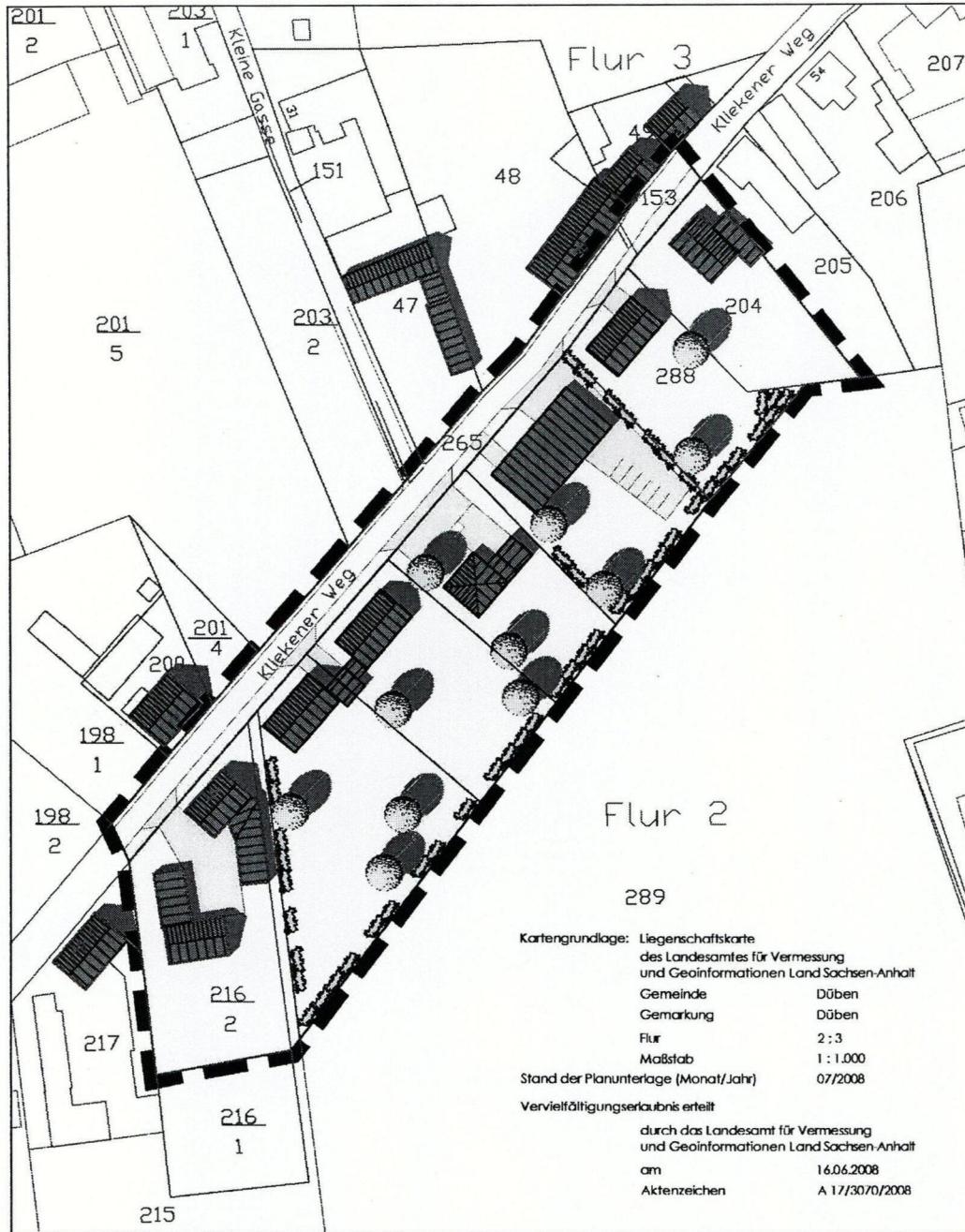
**ANLAGE: ARTENLISTE**

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Malus coronarius</i> , <i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher / Heister (Hecken, Gehölzstreifen):

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche / Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Virburnum opulus</i>	Gem. Schneeball



## GEMEINDE DÜBEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENT- WICKLUNG NR. 2 "KLEKENER WEG"

BEBAUUNGSENTWURF (NUTZUNGSBEISPIEL)  
 - MIT PARZELLIERUNGSVORSCHLAG -

OHNE MASSSTAB



08.08.2008

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel.: 0340/613707

Fax: 0340/617421

E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de