

**Gemeinde**

***THIEßEN***

**Landkreis Anhalt-Zerbst  
Regierungspräsidium Dessau  
Land Sachsen-Anhalt**

**Bebauungsplan Nr. 3  
- Allgemeines Wohngebiet -  
„AM KUPFERHAMMERWEG“**

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften über Gestaltung (§ 87 BauO LSA)  
Juni 1998

**Vorzeitiger Bebauungsplan**  
nach  
§ 8 Abs. 4 BauGB

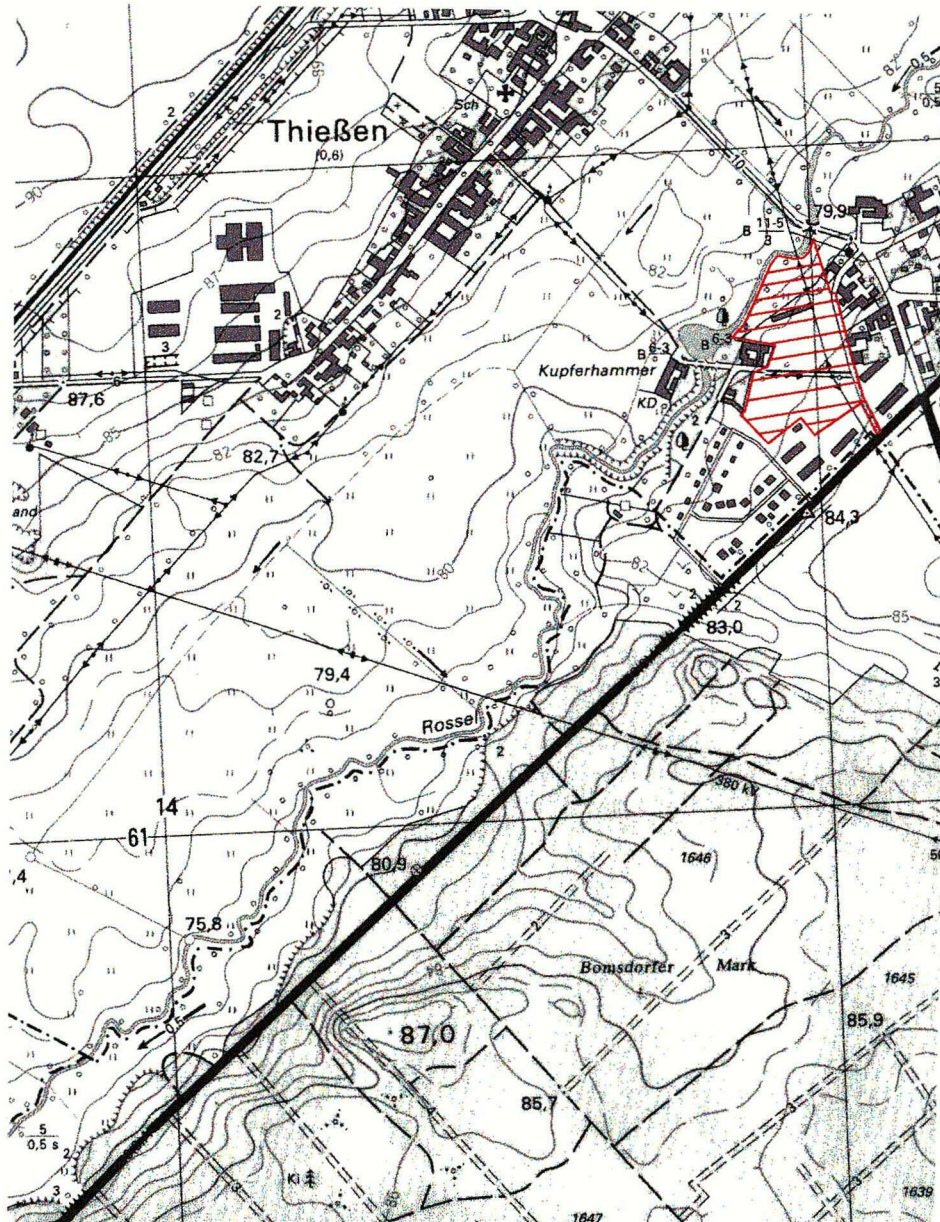


**Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Thießen**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. PLANZEICHNUNG (TEIL A)</b> -----	<b>3</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b> -----	<b>4</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> -----	<b>4</b>
<i>1.1. Entstehung und Entwicklung der Gemeinde Thießen</i> -----	<b>4</b>
<b>2. Anlaß und Ziel der Planung</b> -----	<b>6</b>
<b>3. Bestehende Rechtsverhältnisse</b> -----	<b>6</b>
<b>4. Nutzungsbeschreibung</b> -----	<b>7</b>
<i>4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung</i> -----	<b>7</b>
<b>5. Lage und Abgrenzung des Gebietes</b> -----	<b>7</b>
<b>6. Öffentliche Grünflächen</b> -----	<b>8</b>
<b>7. Verkehrserschließung</b> -----	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen</b> -----	<b>9</b>
Trinkwasserversorgung -----	<b>9</b>
Löschwasserversorgung-----	<b>9</b>
Entwässerung / Abwasser / Regenwasser-----	<b>9</b>
Elektroenergie -----	<b>10</b>
Fernmeldeeinrichtung -----	<b>10</b>
Müllentsorgung -----	<b>10</b>
<b>9. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> -----	<b>10</b>
<i>9.1 Vorhandene Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft</i> -----	<b>10</b>
<b>10. Geologische Gegebenheiten</b> -----	<b>11</b>
<b>11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b> -----	<b>12</b>
<i>11.1 Verkehrserschließung</i> -----	<b>12</b>
<i>11.2 Ver- und Entsorgung</i> -----	<b>12</b>
<i>11.3 Wirtschaftliche Belange</i> -----	<b>12</b>
<i>11.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile</i> -----	<b>13</b>
<i>11.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</i> -----	<b>13</b>
<i>11.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</i> -----	<b>13</b>
<i>11.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange</i> -----	<b>14</b>
<b>12. Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung</b> -----	<b>15</b>
<b>13. Bodenordnung</b> -----	<b>15</b>
<b>14. Kosten</b> -----	<b>16</b>
<b>15. Verteilerliste für Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</b> -----	<b>17</b>

**I. Planzeichnung (Teil A)**

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000**



## II. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Vorbemerkungen

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Landbewirtschaftung und das bäuerliche Leben grundsätzlich verändert. Es wurden gestalterische und ökologische Belange kaum berücksichtigt, als es darum ging, die Nahrungsmittelerzeugung um jeden Preis zu steigern sowie industrielle Produktionsmethoden einzuführen. Neue Eigenheime wurden und werden extensiv eingeordnet. Die Bindung zum Dorf und zur Gemeinschaft findet meistens keinen baulichen Ausdruck. Einige Bereiche sind bereits durch zu große, ungegliederte oder schlecht gestaltete Bauten erheblich beeinträchtigt. Städtische Vorbilder sind oft bedenkenlos übernommen worden.

Jedes konkrete Planungsziel kann deshalb nur aus der Analyse der jeweiligen Standortbedingungen, der funktionellen Verflechtungen und unter Berücksichtigung von Gewohnheiten der Bevölkerung dorftypisch entwickelt werden.

Dieser Plan muß hinsichtlich seiner Ziele, seines Zwecks und seiner Auswirkungen begründet werden.

Weiterhin werden in dieser Begründung dargestellt:

- die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes,
- die Abgrenzung des Planungsgebietes,
- die Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen,
- die räumlichen, landschaftlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und
- die landschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen des Bauvorhabens.

#### 1.1. Entstehung und Entwicklung der Gemeinde Thießen

##### Historische Entwicklung

Bereits 1303 wurde Thießen als Rittergut, zur Burg Hundeluft gehörend, erstmals urkundlich erwähnt. Das Dorf Thießen wurde im 16. Jahrhundert wüst. Eine Wiederbesiedlung muß bald darauf stattgefunden haben, denn um 1600 wurde der Ortsschulze Gallaun in der Chronik aufgeführt.

1606 starben durch die Pest innerhalb von 2 Monaten 29 Menschen. Auch der 30jährige Krieg hat Thießen nicht verschont. Viele Häuser wurden geplündert oder zerstört, die Einwohner flüchteten nach Zerbst. 1753 hatte Thießen 169 Einwohner.

Eine zeitliche Übersicht zeigt das Anwachsen der Einwohnerzahl:

1805	215 Einwohner
1818	220 “
1830	275 “
1871	327 “
1900	369 “

1921 wurde die Eisenbahn-Teilstrecke von Roßlau nach Jeber-Berfrieden eröffnet, die dann 1923 bis Wiesenburg verlängert wurde. Nun konnte man über Wiesenburg Berlin erreichen. Viele Bürger nutzten in der Zeit der Weltwirtschaftskrise (ab 1929) diese Bahnverbindung.

Mit der Machtübernahme der Nazis 1933 kam es auch in Thießen zu gesellschaftlichen Veränderungen. Mit Ausbruch des 2. Weltkrieges wurden die meisten Thießener Männer eingezogen. Bürger aus Thießen und Cobbelsdorf brachte man aus Sicherheitsgründen nach Rheinhausen.

Der Krieg hatte auch in Thießen seine Spuren hinterlassen. Man begann die Kriegsschäden zu beseitigen und eine neue Ordnung aufzubauen. Für die Thießener Bevölkerung war damals die Landwirtschaft die Haupterwerbsquelle. Bis zur politischen Wende 1989/90 waren die meisten Thießener in der Landwirtschaft tätig.

### **Historische Nutzung**

Die alte Kirche, vom ehemaligen Edelherm schon vor 1300 erbaut, steht im oberen Teil des Dorfes. Anno 1413 besiegte Albrecht III. von Zerbst den Walwitz, und somit kam Thießen - damals noch Dysne, Dissen, Diessen genannt - in seinen Besitz.

Die Thießener Mühle wurde schon sehr früh erwähnt, ebenso der noch heute vorhandene Kupferhammer, der um 1600 erwähnt wurde. Im Jahre 1599 erhält Elias Lenkendorfer vom Schwartsbach dem Jüngeren die Erlaubnis, die zum Dorf Thießen gehörende Papiermühle zu bauen.

Thießen entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem typischen Bauerndorf. Außer einigen Gewerbetreibenden verfügte der Ort über keinerlei Industrie.

Am Rande des kleinen Dorfes Thießen im Landkreis Anhalt-Zebst findet man ein technisches Denkmal - den „Kupferhammer“. In einem Totenregister von 1603 wird der Name *Salomon, des Kupferschmiedts Geselle*, aufgeführt, womit in alten Kirchenbüchern belegt ist, daß schon Ende des 16. Jahrhunderts diese Arbeitsstätte bestand. Somit war der *Kupferhammer* nachweislich fast 400 Jahre in Betrieb. Im schönen Rosseltal trieb früher der kleine Fluß Rossel 11 Wassermühlen an, wovon der Wasserantrieb des *Kupferhammers* allein übrig blieb.

1958 wurde der *Kupferhammer* mit dem gesamten Grundstück unter Denkmalschutz gestellt, aber erst 1974 wurde der Betrieb eingestellt. Mit der völligen Einstellung aller Arbeiten im *Kupferhammer* wurde eine Fläche von fast 200 m<sup>2</sup> frei.

### **Aktuelle Nutzung**

Die Haupterwerbsquelle - Landwirtschaft - brach nach der politischen Wende 1989/90 fast vollständig weg. Außer einigen kleineren Handwerks- und Gewerbetreibenden blieb trotz geschaffener Gewerbegebietsflächen auf dem Gelände der ehemaligen LPG Thießen die erhoffte Ansiedlung von Industrie, und damit Arbeitsplätzen, aus.

### **Räumliche Verflechtung / Gemeindegröße**

Am Südrand des Flämings, im Tal des Flusses Rossel, liegt die Gemeinde Thießen. Die Gemeinde liegt 85 m ü. M. und zieht sich längs des Tales nach NO, der Straße L I.O 120 folgend, die Mühlstedt mit Bergfrieden verbindet.

Die Gemeinde Thießen befindet sich ca. 7.0 km nördlich der Stadt Roßlau. Die Flächengröße der Gemarkung Thießen beträgt ca. 825 ha. Der Ort Thießen hat zur Zeit ca. 650 Einwohner.

Die wichtigste überörtliche Verkehrsverbindung für die Gemeinde stellt die Bundesstraße B 187a Zerbst - Coswig dar. Diese verläuft ca. 2.0 km von der Ortsmitte Thießen nördlich der Gemeinde.

Große Bedeutung hat desweiteren die Landstraße I. Ordnung

- L I. O 120 (Roßlau - Wiesenburg).

Durch das Gemeindegebiet führt außerdem die Bahnlinie Dessau - Roßlau - Wiesenburg - Belzig - Berlin mit der Bahnstation Thießen.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit den vorhandenen Busverbindungen ausreichend abgedeckt.

In einer Entfernung von ca. 18.0 km ist über die Anschlußstelle Coswig die Bundesautobahn A 9 Berlin - München zu erreichen. Über die Landstraße L I. O 120 nach Roßlau besteht eine gute Anbindung an die größte mitteldeutsche Wasserstraße (Elbe) mit einem gut ausgebauten Frachthafen und Umschlagplatz .

## **2. Anlaß und Ziel der Planung**

Nach gründlicher Analyse der vorhandenen Ortsstrukturen, Sozialökonomie, Gebäudestruktur und der Interessen der Dorfbevölkerung wurde am 25.09.1996 durch den Gemeinderat Thießen der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Thießen - Wohngebiet „Am Kupferhammerweg“ gefaßt.

Die Gemeinde sieht die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderlich an, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Dazu zählt die Gemeinde die Schaffung einer neuen Wohnsiedlung.

Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es die bauliche Entwicklung im Rahmen der Dorferneuerung zu fördern.

Bei der Bauleitplanung werden öffentliche und private Belange berücksichtigt. Die weitere Entwicklung der Dorfstruktur wird durch die Schaffung neuer Wohnungsbaufäche (ca. 34 Eigenheime) gewährleistet.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Es besteht zur Zeit für das Planungsgebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es existiert ein Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Thießen, in dem das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist ( → vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ).

#### 4. Nutzungsbeschreibung

##### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zugelassen werden nach § 4 Abs. 2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gebäude und Anlagen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird deshalb die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 begrenzt.

Zudem ist durch textliche Festsetzung die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Dadurch soll das Maß der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Bei den im WA vorgesehenen Grundstücken mit einer Größe von ca. 600 bis ca. 1500 m<sup>2</sup> können Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und die Lage des Gebietes zur angrenzenden Landschaft auf zwei, d. h. ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß begrenzt.

#### 5. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Gemeinde Thießen wird durch die Rossel geographisch getrennt.

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Gemeindegebiet beidseitig des Kupferhammerweges und wird begrenzt im:

Nordwesten - Norden	durch die Rossel
Südosten - Westen	durch Altbebauungen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 35.596,0 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke teilweise 178, 186, 187, 188, 189, 192, 193 und teilweise 194 der Flur 1 der Gemarkung Thießen.

## 6. Öffentliche Grünflächen

Der Grüngestaltung in Wohngebieten kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Einbettung in das Landschaftsbild zu. Alle öffentlichen Verkehrsräume sind wegen der Schadstofffilterwirkung durch Baum- bzw. Strauchpflanzungen zu begrünen. Innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist gemäß BauNVO ein Mindestanteil der Gesamtfläche als Grün- und Freifläche auszubilden.

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen für die inanspruchgenommene Nutzfläche festgelegt. Einzelbäume, Baumgruppen und Strauchpflanzungen dienen der Entwicklung der Ortsgestaltung. Die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen trägt zur Erhöhung der Biotopqualität und somit zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Sie entsprechen einer landschaftsgerechten Neugestaltung, steigern den Erlebniswert der Landschaft und unterstützen die dörfliche Struktur der ausgewiesenen Bebauungsfläche.

Ein Spielplatz ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, da davon auszugehen ist, daß für die Kleinkinder (0-7 Jahre) auf den relativ großen Grundstücken genügend Möglichkeiten im privaten Bereich zum Spielen geschaffen werden können.

Für größere Kinder und Jugendliche ist der vorhandene Sportplatz in einer Entfernung von ca. 700 m als Sport- und Spielstätte geeignet.

## 7. Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan muß die ortsübliche Erreichbarkeit der Wohngrundstücke gewährleisten, was durch Anlegen von zwei Erschließungsstraßen erreicht wird.

### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt über die L. I. O. 120 (Roßlau - Wiesenburg). Durch das Gemeindegebiet führt außerdem die Bahnlinie Dessau - Berlin.

Vom Ort Thießen betragen die Entfernungen nach:

- Dessau 12.0 km
- Roßlau 7.0 km
- Zerbst 14.0 km

Ein direkter Bahnanschluß besteht. Der Bahnhof befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Thießen.

### Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Kupferhammerweges als Erschließungsstraße. Dieser beginnt an der L. I. O. 120 bis zum neu zu gestaltenden Parkplatz für den „Kupferhammer“ mit einem minimalen Ausbauquerschnitt Begegnungsfall LKW/PKW (5.50 m).

Der entlang der Straße verlaufende 1.50 m breite Fußweg soll in etwa 2 - 3 cm höher liegen als die Fahrbahn. Die Abgrenzung des Fußweges zur Fahrbahn erfolgt mit Rundbordsteinen, so daß der Begegnungsfall Bus/LKW bei Mitbenutzung des Fußweges gefahrlos realisiert werden kann.

Desweiteren erfolgt die Erschließung durch Anlegen von zwei Anliegerstraßen mit einem Ausbauquerschnitt Begegnungsfall LKW/PKW bei Mitbenutzung des Fußweges (4.00 m Fahrbahn + 1.00 m Fußweg - Fahrbahn und Fußweg auf gleichem Niveau - Fußweg wird farblich abgegrenzt).

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung des Parkplatzes für das Technische Denkmal „Kupferhammer Thießen“.

## **8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Straßen und Wege, welche die Erschließung des Gebietes ermöglichen, enthalten alle wesentlichen Leitungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes. Insgesamt kann von der Sicherung der Erschließung ausgegangen werden, was nachfolgend im einzelnen belegt wird.

### **Trinkwasserversorgung**

Am 1.1.1997 übernahm der Wasserverband Börde Westfläming (WBW) das vorhandene Trinkwassernetz von der MIDEWA.

Thießen ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Um die Versorgung des Planungsgebietes zu gewährleisten, ist ein Anschluß an die TW-Leitung des Ortsnetzes nötig.

Wasserrechtliche Entscheidungen für die Entnahme von Wasser, Wasserhaltung während der Bauarbeiten usw. sind auf der Grundlage des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 31.08.1993 (GVBl. LSA Nr. 38) bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird teilweise mit der Wasserversorgung und zum Teil über die Wasserführung der Rossel sichergestellt

Ein Unterflurhydrant (LW1) befindet sich im zukünftigen Einmündungsbereich der nördlichen Anliegerstraße. Dieser wurde im Rahmen der Straßenbauarbeiten Rosselstraße angelegt.

Zwei weitere Unterflurhydranten (LW2, LW3) sind im Verlauf des Kupferhammerweges geplant und werden mit der inneren Erschließung errichtet.

### **Entwässerung / Abwasser / Regenwasser**

Die Gemeinde Thießen ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Rosseltal“ und ist seit 1991 an das Kanalisationsnetz angeschlossen, so daß anfallendes Abwasser zur weiteren Behandlung dem Klärwerk Hundeluft zugeführt wird.

Der Anschluß sämtlicher Haushalte ist damit gewährleistet.

Als Übergabepunkt von anfallendem Abwasser des Wohngebietes an das vorhandene Netz ist der vorhandene Schacht auf dem Kupferhammerparkplatz geplant.

Die Regenwasserbeseitigung der zukünftigen öffentlichen Flächen kann nach den Hinweisen im Erschließungsgutachten erfolgen (Versickerung über Mulden oder Rigolen; vergl. Abschnitt E.5; Seite 22).

## **Elektroenergie**

Verantwortlich für den Anschluß der Siedlung an das E-Netz ist die MEAG (MEAG - Elberegion Sitz Roßlau). Rechtzeitig vor Baubeginn ist der Antrag auf Energieversorgung bei der MEAG zu stellen. Im Zuge der Erschließung plant die MEAG eine vorhandene Trafostation außerhalb außerhalb des B-Plan Gebietes stillzulegen und die Umspannung in der neu zu errichtenden Trafostation vorzunehmen. Die Zuleitung der Elektroenergie soll über ein Erdkabel im Süden des Plan- Gebietes erfolgen. Die vorhanden Hochspannungsleitung, die das Gebiet in Nord- Süd- Richtung quert, wird im Zuge der Erschließungsarbeiten durch ein Erdkabel ersetzt.

## **Fernmeldeeinrichtung**

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfordert die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau erfolgt eine Koordinierung der Arbeiten der TELEKOM mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsarbeiten werden der TELEKOM mitgeteilt.

## **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die Firma Rethmann. Sonderabfall, Schrott und Sperrmüll werden durch gesonderte Sammelaktionen erfaßt und entsprechend den vorgeschriebenen Gesetzlichkeiten entsorgt.

Die geplanten Straßenbreiten sind so dimensioniert, daß der Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW realisiert werden kann.

## **9. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### **9.1 Vorhandene Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft**

Vor der landwirtschaftlichen Nutzung war das Gebiet geschlossenes Auwaldgebiet. Nur in den Randzonen der Rossel sind heute noch Auwaldrelikte oder Neuanpflanzungen vorhanden. In diesen Bereichen konzentrieren sich die für diese Biotope typischen Arten der Flora und Fauna. Die angrenzenden ehemals intensiv landwirtschaftlich geprägten Flächen stellen in heutiger Zeit extensiv genutzte Wiesen dar.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch:

- große zusammenhängende Waldflächen
- extensiv genutzte Wiesen
  
- in der Ortslage vorhandene Grünbereiche
- und in diesem Gebiet häufig vorhandene Gräben; sie dienten der Wasserregulierung in den vormaligen Sumpfgebieten;

Die Wälder um Thießen sind Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig übt der Wald eine Pufferfunktion für den Wasserhaushalt, als Schadstofffilter und Bodenverbesserer aus. Weiterhin liefert der Wald den ständig nachwachsenden, umweltfreundlichen und kohlendioxidneutralen Rohstoff Holz. Er ist damit Rohstoffbasis für die heimische Holz- und Papierwirtschaft.

Teile des Planungsgebietes wurden bis 1990 für die landwirtschaftliche Tierproduktion genutzt, wovon heute noch vorhandene Fundamentreste zeugen.

Die übrige unbefestigte Fläche stellt sich als brachliegende Unland dar, welches teilweise als ungeordneter Parkplatz für den „Kupferhammer“ dient.

Die Aufgaben der Grünflächen bestehen größtenteils in der :

1. Darstellung von Kompensationsflächen
2. Bereitstellung ökologischer Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere
3. Abschirmung von Lärm und Schadstoffen
4. Verbesserung der Landschaftsästhetik

## 10. Geologische Gegebenheiten

Thießen liegt südwestlich der Hauptendmoränenlinie des Flämings, die dem Warthestadium der Saalekaltzeit zugeordnet wird.

Der geologische Untergrund kann wie folgt beschrieben werden:

Im Eiszeitalter bildete der Gommernquarzit Aufragungen, die vom Inlandeis der Saalekaltzeit überfahren wurde. Das Wasser der schmelzenden Gletscher spülte aus den Moränen den Sand aus und lagerte ihn über feinem Bodenmaterial (Ton, Schluff) ab. Dabei entstanden Tieflehme, die für die Grundwasserhöhe ausschlaggebend sind.

Im Gebiet Thießen bestehen also die Schichten über dem Quarzit aus Sanden, Beckenton und Geschiebelehm der Saalekaltzeit, die von spätpleistozänen und holozänen Dünensanden überlagert werden.

Der Standort Thießen ist nährstoffreich und gut wasserversorgt.

In diesem Bereich wird das Klima durch erhöhte Niederschläge und niedrige Temperaturen gekennzeichnet. So betragen im Raum Thießen die Werte der mittleren jährlichen Niederschläge 585 mm und der Jahresmitteltemperatur 8,3 °C. Die Elbtalniederung bei Roßlau weist dagegen nur 560 mm Jahresniederschlag bei 8,5 °C Jahresmitteltemperatur auf.

Die einzigen nennenswerten Erhebungen über NN sind der Mölleberg (109 m), der Weinberg (136 m), die Handelsberge (119 m) und der Schloßberg (111 m).

## **11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### ***11.1 Verkehrserschließung***

Die geplante Verkehrserschließung ermöglicht eine optimale Einbindung des Plangebietes in das gesamtgemeindliche Verkehrsnetz. Die innere Erschließungsstraße gewährleistet eine Parzellierung (§ 19 BauGB) der Flächen in der Weise, das jedes zukünftige Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden kann.

### ***11.2 Ver- und Entsorgung***

Ein Anschluß des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung, das Abwassernetz, die Elektroenergieversorgung sowie an das Fernmeldenetz der TELEKOM wird vorgesehen.

Die notwendigen Leitungssysteme sind in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Somit ist der Anschluß jedes Grundstücks gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird teilweise mit der Wasserversorgung und zum Teil über die Wasserführung der Rossel sichergestellt

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Mitteldeutsche Energieversorgung AG - Regionaldirektion Elberegion; Sitz Roßlau.

Träger des Fernmeldenetzes ist die TELEKOM. Sie wird das Plangebiet an ihre Fernmeldeanlagen anschließen.

Die Erreichbarkeit durch die Deutsche Bundespost ist durch das Anlegen der Verkehrsflächen gesichert.

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Landkreis Anhalt-Zerbst. Den Auftrag hierfür erhielt die Firma Rethman.

Verantwortlich für die Trinkwasserbereitstellung ist ab 1.1.1997 der Wasserverband Börde Westfläming (WBW) der das vorhandene Trinkwassernetz der MIDEWA übernommen hat.

### ***11.3 Wirtschaftliche Belange***

Da es sich um die Planung eines Wohngebietes handelt, ist nicht mit der direkten Schaffung von Arbeitsplätzen zu rechnen. Vorübergehende Arbeitsplätze entstehen durch Bautätigkeit während der Bauphase.

Die indirekte Wirkung auf die Schaffung von Arbeitsplätzen ist mit der Schaffung akzeptablen Wohnraums für den breiten Mittelstand mittelfristig als positiv zu bewerten und unterstützt die Absicht, die Gemeinde Thießen als attraktiven Wohnort in der Nähe von Roßlau weiter zu entwickeln.

#### ***11.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile***

Ein Bebauungsplan fördert die Entwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 BauGB).

#### ***11.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange / Umweltverträglichkeit***

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie das Klima sind wesentlicher Teil der öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Grundlage für die Entscheidung der Zulässigkeit von bestimmten Bebauungen ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Die UVP umfaßt gem. § 2 Abs. 1 UVPG die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Die Anlage einer Wohnsiedlung ist UVP-frei, jedoch sind die Kriterien der UVP ebenfalls einer Betrachtung zu unterziehen.

Der Umweltschutz bezieht sich im wesentlichen auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen. Die Reinhaltung der Gewässer, die Abfallbeseitigung, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung sind Aufgabenbereiche des Umweltschutzes.

Das im Planungsgebiet entstehende Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und danach geklärt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über Versickerungen beseitigt. Damit wird die Reinhaltung von Grund- und Oberflächenwasser gewährleistet. Zu beachten ist, daß bestimmte zu diesem Zweck geplante Bauvorhaben einer Genehmigung bedürfen.

Die Beseitigung anfallender Abfälle kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben. Da aber in diesem Wohngebiet hauptsächlich nur Hausmüll anfallen wird, ist mit keiner Umweltgefährdung zu rechnen.

Im Gebiet werden schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen minimiert, indem als Heizsysteme moderne Heizanlagen (Öl, Gas) installiert werden.

Weiterhin wird durch das Zulassen von Sattel- und Walmdächern mit einem Winkelbereich von 35 - 45° eine günstige Voraussetzung für die Installation von Solarzellen bzw. Sonnenkollektorenanlagen geschaffen, wodurch eine weitergehende Emissionsminderung erwartet werden kann.

Beim Klima geht es in erster Linie um die Auswirkungen der Bebauung auf das örtliche Kleinklima. Das Planungsgebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem gefährliche Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### ***11.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege***

Die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, werden möglichst vermieden.

Die Wohnbauflächen des Planungsgebietes sind ab 24.07.1998 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Fläming“ entlassen (vergl. Amtsblatt für den LK Anhalt-Zerbst vom 23.07.1998; Woche 30).

Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Detaillierte Festsetzungen erfolgen im Grünordnungsplan.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 35.596,00 m<sup>2</sup>. Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden ca. 30.911,00 m<sup>2</sup> Acker veränderter Nutzung zugeführt:

23.968,30	m <sup>2</sup>	Wohnbaugrundstücke
2.886,20	m <sup>2</sup>	öffentliche Verkehrsflächen (davon 1.340,0 m <sup>2</sup> Altbestand)
1.282,00	m <sup>2</sup>	Straßenbegleitgrün
6.220,00	m <sup>2</sup>	Waldfläche (davon 4.685,0 m <sup>2</sup> Altbestand)
1.239,50	m <sup>2</sup>	Grünflächen (Neuanpflanzung, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der Straßen führt zu einer bisher nicht vorhandenen Bodenversiegelung und Verdichtung. Um eine größere Beeinträchtigung zu vermeiden wurde die Grundflächenzahl im WA auf 0,4 begrenzt. Auf diese Weise können im Gebiet höchstens 40 % der Fläche von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Zufahrten überdeckt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verbessert sich das Landschaftsbild. Eine Verbesserung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Begrünung der Siedlungsränder mit Baum- und Strauchanpflanzungen.

Da die gesamte Kompensation nicht innerhalb des Plangebiet vorgenommen werden konnte, wurde durch die Gemeinde Thießen eine Teilfläche für Ersatzmaßnahmen von 1.650 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um einen Streifen der nordöstlichen Sportplatzumgrenzung. Dieser wird mit einer 7,50 m breiten Feldhecke bepflanzt.

Gemäß des § 7 des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992, geändert durch das Gesetz vom 24.05.1994, ist ein flächenkonkreter Grünordnungsplan (Text, Karte, Begründung, Beschreibung des vorhanden und zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft, Ziele und Grundsätze der weiteren Entwicklung, Umsetzungsmaßnahmen) erarbeitet und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt worden.

Dieser Grünordnungsplan, der die Grundlage zur Entlassung der Wohnbauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Fläming“ bildete ist als Anlage dieser Begründung geführt.

Neu anzupflanzende Bäume und Sträucher sind aus den einheimische Arten auszuwählen.

Unter Beachtung der §§ 11, 13 und 33 NatschG LSA wird ein ausgewogenes Verhältnis von zu erwartendem Eingriff und gefordertem Ausgleich bzw. Ersatz eingehalten.

### ***11.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange***

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Die resultierenden Belange umfassen das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes sowie das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Eine Erhöhung der Nutzbarkeit der Grundstücke erfolgt durch die Umwandlung vorhandener Brachflächen in Wohngebietsbereiche. Diese Maßnahme bringt eine deutliche Wertsteigerung mit sich.

## **12. Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, „eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (Baugesetzbuch, BauGB § 1 Abs. 5).

Das Landesplanungsrecht in Sachsen-Anhalt wird durch das Vorschaltgesetz zur Raumneuordnung und Landesentwicklung vom 2. Juni 1992 geregelt. In Artikel 1 § 2 Abs. 2 wird geregelt, daß bei der Entwicklung von Teilräumen gegenseitige Interessen gegeneinander abzuwägen sind.

Der Umgang mit Naturressourcen hat sparsam zu erfolgen. Nach § 13 hat eine Bewertung, Ermittlung und Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf biotische bzw. abiotische Faktoren zu erfolgen.

In der Bauleitplanung und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind somit grünplanerische Ziele miteinzubeziehen. Grünordnungspläne werden von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung aufgestellt und dienen der Realisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 7 NatschG LSA). In ihnen werden die ökologischen und grüngestalterischen Zielsetzungen, sowie Maßnahmen in Textform und als Plan dargestellt und für die Integration in die verbindliche Bauleitplanung aufbereitet.

Die im BauGB § 1 Abs. 5 in Nr. 1, 3, 4, 7 und 8 angesprochenen grünplanerischen Belange und die im § 9 Abs. 1 in Nr. 15, 20, 24, 25 a und b bestimmten Fortsetzungsmöglichkeiten sind für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege von Bedeutung.

Darüber hinaus bieten die §§ 176, 178 (Bau- und Pflanzgebot) die Möglichkeit, über die bloßen Festsetzungen hinaus den zeitlichen Aspekt zur Umsetzung der geforderten Maßnahmen mit einzubeziehen.

Die geplanten Bebauungen haben die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen zur Folge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, und unterliegen damit der Eingriffsregelung (§§ 8 - 16 NatschG LSA).

Die hierfür geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls durch die Bauleitplanung vorzubereiten.

## **13. Bodenordnung**

Alle betreffenden Flurstücke dieses Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum der Familien Nebel und Eichelbaum.

Es existiert ein Vorkaufsrecht durch die REAL Bau Dessau GmbH, welches mit Genehmigung dieses Bebauungsplanes wirksam wird.

#### 14. Kosten

Für die Realisierung des B- Planes werden der REAL Bau Dessau GmbH voraussichtlich Kosten in Höhe von 1,455 Mio DM entstehen, die sich wie folgt aufteilen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan	10.000,00 DM
Baufeldberäumung	20.000,00 DM
Planung, Gutachten, Genehmigungen	50.000,00 DM
Vermessungskosten	20.000,00 DM
Baukostenzuschuß Rosselweg	120.000,00 DM
Technische Ver- und Entsorgungsmedien	500.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	85.000,00 DM
Straßenbau, innere Erschließung	650.000,00 DM
geschätzte Gesamtkosten	<b>1.455.000,00 DM</b>

## 15. Verteilerliste für Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

### 1. Landkreis Anhalt - Zerbst

- I. Bauplanungsamt
- II. Umweltamt
- III. Straßenverkehrsamt
- IV. Gesundheitsamt
- V. Archäologische Denkmalpflege
- VI. Ordnungsamt
- VII. Verwaltungsstelle Wirtschaftsförderung
- VIII. Tiefbauamt

### 2. Bergamt Halle

3. Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt
4. Verbundnetz Gas AG .
5. Abwasserzweckverband Rosseltal
6. MEAG Halle (Außenstelle Elberegion)
7. MIDEWA Halle (Außenstelle Roßlau)
8. Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg
9. Industrie- und Handelskammer Halle/Dessau
10. Staatliches Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg
11. Deutsche TELEKOM AG
12. Regierungspräsidium Dessau Bauaufsichtsamt
13. GSA Gasversorgung Sachsen-Anhalt
14. Straßenbauamt Wittenberg

15. **Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt**
16. **Staatshochbauamt Dessau**
17. **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Dessau**
18. **Polizeirevier Roßlau**
19. **Bundesvermögensamt Halle**
20. **Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt**
21. **Wehrbereichsverwaltung VII. Abt. IV Strausberg**
22. **Bundesforstamt Roßlau**
23. **Handwerkskammer Halle**
24. **Bauernverband e. V. Roßlau**
25. **Forstamt Hundeluft**
26. **Amt für Versorgung und Soziales - Heimaufsicht Sachsen-Anhalt**
27. **Verwaltungsgemeinschaft „Zerbster Land“**
28. **Verwaltungsgemeinschaft „Vorfläming“**
29. **Boden-Wasserverband Lindau**
30. **Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH**
31. **Gemeindeverwaltung Streetz**
32. **Gemeindeverwaltung Mühlstedt**
33. **Gemeindeverwaltung Luko**
34. **Gemeindeverwaltung Ragösen**
35. **Gemeindeverwaltung Hundeluft**

Dieser Bebauungsplan wurde erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Thießen in Zusammenarbeit mit der

**Verwaltungsgemeinschaft „Rosseltal“**

und der

**IPB Ingenieurgesellschaft für Planung und Bildung**

***Planfasser:***

**IPB** Ingenieurgesellschaft für **P**lanung und **B**ildung  
Ratswall 5  
06366 Köthen

***Konzept, Gestaltung und Fertigung***

Dipl. Ing. Andreas Hoferichter  
Dipl. Inf. Maren Beneke- Bädelt

**Anlagen:**

**Grünordnungsplan (Plan und Text)**

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Thießen - Wohngebiet „Am Kupferhammerweg“

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102 A2E 5106313

Dessau, den 17.3.99

Regierungspräsidium Dessau  
im Auftrag

