



LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau
Tel.: 0340 - 8 82 31 83
Fax: 0340 - 8 82 31 96
info@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de

Umweltbericht

zum B-Plan Nr. 172

Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße in Waldersee

15. November 2007

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Kerstin Reichhoff
Dipl.-Geogr. (cand.) Marlene Pätzig

Auftraggeber:

Gaudlarchitekten
Carl-Maria-von-Weber-Straße 16

06844 Dessau - Roßlau

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	4
1.2	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichts	5
1.3	Ziele des Umweltschutzes	6
2.	Bestandsaufnahme	8
2.1	Abiotische Faktoren	8
2.2	Biotische Faktoren	10
2.3	Landschaftsbild	12
2.4	FFH- und Vogelschutzgebiete	13
2.5	Mensch	13
2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
3.1	Abiotische Faktoren	15
3.2	Biotische Faktoren	17
3.3	Landschaftsbild	19
3.4	FFH- und Vogelschutzgebiete	19
3.5	Mensch	20
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.7	Wechselwirkungen	21
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.	Grünordnerisches Konzept	23
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24



7.	Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen	25
8.	Alternativen.....	27
9.	Merkmale und technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	27
10.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ...	28
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
12.	Literatur	31

Kartenübersicht

Karte 1: Bestand

Karte 2: Planung



1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 12.07.2006 beschlossen, den B-Plan Nr. 172 „Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße“ im Ortsteil Waldersee aufzustellen. Das B-Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Waldersee, südlich der Landesstraße L 133. Es bildet somit den südöstlichen Abschluss von Waldersee.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen den Betriebsstandort des Stahlunternehmens RICO – rintelmann GmbH. Darüber hinaus befindet sich eine Grünfläche im nordwestlichen Teil des Gebietes. Die Flächen des Betriebsstandortes sind durch Hallen und Garagen bestanden sowie von privaten Verkehrsflächen versiegelt.

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau vom 02.06.2004, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Dessau, Juli 2004, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine bestehende Fläche ist als Grünfläche dargestellt.

Aufgrund der Auflösung des Betriebes besteht die planerische Möglichkeit, die gewerbliche Nutzung aufzugeben und eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Da eine genehmigungsfähige Nachnutzung aufgrund des § 34 BauGB wirtschaftlich für den Unternehmer nicht tragbar ist, wurde seitens der Stadt Dessau entschieden ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Ziel ist es, neue Erschließungsstraßen zu bauen (Straße A und Straße B) und das Gebiet als Reines Wohngebiet gem. BauNVO auszuweisen.

Die Festsetzungen des B-Plans können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausweisung des Gebietes als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Pflanzgebote an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- Begrenzung der Geschoßflächenzahl auf 0,6 (zweigeschossig),
- Festsetzung des Satteldaches,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Grundsätzlich kann mit der Planung erreicht werden, dass entsprechend der Darstellung des FNP der Stadt Dessau eine Wohnnutzung im Gebiet entwickelt werden kann. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen aus dem Gebiet vollständig und nachhaltig entfernt. Somit kann sich die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbauflächen deutlich erhöhen.

Es besteht mit der Planung die Möglichkeit, den Übergang von der Siedlung in die Landschaft harmonisch zu gestalten. Bisher war der Übergang der Bebauung in die angrenzenden Land-



schaft weniger ästhetisch wertvoll. Die Gebäude (Halle) wurden als negatives Element im Landschaftsbild dargestellt und die Defizite in der Ortsrandgestaltung verdeutlicht (REICHHOFF et. al 1995). Die B-Planung wird mit der Festsetzung von Pflanzgeboten eine Aufwertung des Landschaftsbildes und der Gestaltung des Ortsrandes Verbesserungen erreichen.

1.2 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichts

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes sind folgende rechtlichen Grundlagen und Pläne berücksichtigt worden.

Gesetze und Richtlinien

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 14. Januar 2005 (GVBl. LSA S. 14)
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, z.g.d.h. v. 9.9.2001
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz BoSchAG LSA - Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. Nr. 21 vom 8.4. 2002 S. 214)

Gutachten und Fachpläne

MRLU: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt. – Bearbeiter: Dr. L. Reichhoff, Prof. Dr. H. Kugler, K. Refior, G. Warthemann. – Dessau 2001

LPR; REICHHOFF, K.: Landschaftsplan der Stadt Dessau. – Auftraggeber: Stadt Dessau, Amt für Grünflächen. – Dessau, 2003

LPR; REICHHOFF, L.; K. REFIOR: Landschaftspflegerische Konzeption zur Entwicklung des ostmüldischen Bereichs der Stadt Dessau. – Auftraggeber: Stadtverwaltung Dessau, Grünflächenamt. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau. – 1995



1.3 Ziele des Umweltschutzes

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau (LPR 2003) wurden für die Außenstadtteile, zu denen Waldersee zählt, folgende Leitbilder formuliert und festgesetzt:

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Außenstadtbereiche wird ganz wesentlich durch die historischen dörflichen Ortskerne bestimmt. Dorfplätze und Kirchplätze mit z.T. altem Baumbestand finden sich z.B. in Waldersee. Markante Bauwerke sind insbesondere die Kirchen, wie Waldersee. Einzelne historische Bauwerke treten hinzu. Die dörfliche Struktur der Ortskerne prägen bäuerliche Anwesen. Der Funktionswandel der Dörfer hin zu Wohnstandorten prägt aber auch das Landschaftsbild der Außenstadtbereiche. Hier entstanden seit den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts große Siedlungsbereiche, die sich weit über die historischen Dorfkerne hinaus erstrecken. Beispiel dafür ist Waldersee. Bis in jüngste Zeit hält der Siedlungsbau an. Einzelhausbebauung mit großen Gartenzulagen bestimmt das Erscheinungsbild. Anders als in den Vorstädten hat sich hier aber eine ländliche Gartennutzung erhalten. Das Landschaftsbild der Außenstadtbereiche soll weiterhin zumeist ländlich geprägt sein. Extensive Gartennutzungen bis hin zu Streuobstwiesen, Tierhaltung sind zu unterstützen. Die historischen dörflichen Ortskerne sind zu erhalten und ihrem Charakter gemäß zu gestalten. Der Großbaumbestand aus standortgerechten, einheimischen Arten ist zu sichern, zu pflegen und zu ergänzen.

- Naturhaushalt

Die Grundwasserstände in den Außenstadtbereichen entsprechen i.d.R. den natürlichen Verhältnissen. Die Grundwasserverhältnisse sind zu sichern. Oberflächengewässer in den Außenstadtbereichen sind Dorfteiche (z.B. in Waldersee). Die offenen Gewässer sind in einem naturnahen Zustand zu belassen. Bei starker Verlandung sind Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wasserflächen und –tiefen einzuleiten. In den Bereichen finden sich flächig gewachsene Böden, die sich i.d.R. unter gärtnerischer Nutzung befinden. Der hohe Flächenanteil nicht versiegelter Böden ist zu erhalten. Klima und Luft weisen aufgrund der Lage der Außenstadtbereiche in feld- und waldreichen Gebieten eine hohe Ausgeglichenheit auf.

- Pflanzen- und Tierwelt

Die Lebensräume der Außenstadtbereiche sind dörflich-ruderal geprägt und weisen einen höheren Anteil extensiv genutzter Lebensräume und naturnaher Biotope auf, besonders Streuobstwiesen, Gebüsch- und Heckensysteme, Still- und Fließgewässer treten auf. Urbanisierung der Lebensräume im Zuge der Entwicklung der Wohnfunktion in den Außenstadtbereichen vollzieht



sich gegenwärtig. Die noch vorhandenen Reste dörflicher Nutzungen bedingen das Vorkommen spezifischer dörflicher Pflanzengesellschaften. Der Tierartenbestand weist mit Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule und Weißstorch charakteristische Arten auf. Durch den hohen Gartenanteil und die umliegende offene Landschaft ist der Bestand an Baum- und Buschbrütern der Vögel sehr hoch. Fledermäuse haben Wochenstuben in Altgebäuden. Durch Unterstützung dörflicher Nutzungen soll der besondere Charakter der Pflanzen- und Tierwelt gesichert werden. Spezielle Nisthilfen sind für den Weißstorch auszuführen. Für Gebäudebrüter können funktionslose Gebäude (z.B. Trafostationen) für Artenschutzmaßnahmen hergerichtet werden.

- Erholung

Für die Erholung spielen die Außenstadtbereiche eine besondere Rolle, da sie, insbesondere wenn entsprechende Infrastruktur vorhanden ist, Ausgangs- und Zielpunkte für Wanderungen, Radtouren und andere Unternehmungen in der freien Landschaft sind. Die Erholungsnutzung der Anwohner findet auch umfänglich in den Gärten statt.

Für den Ortsteil Waldersee wurde in der „Landschaftspflegerischen Konzeption zur Entwicklung des ostmuldischen Bereichs der Stadt Dessau“ (LPR 1995) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Hier wurde die Industriehalle der RICO rintelmann GmbH als Landschaftsbild störendes Element gekennzeichnet und Abschirmungspflanzungen als Sichtschutz am südlichen Ortsrand geplant. Weiterhin wurde eine Obstbaumreihe entlang des östlichen Weges vorgesehen. Auch das Handlungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Dessau (LPR 2003) sieht eine Aufwertung des Planungsgebietes vor. Der Feldweg östlich des Planungsgebietes wurde als „vorrangig zu entwickelnde Grünverbindung als wichtige Elemente des Freiraumsystems“ dargestellt.



2. Bestandsaufnahme

2.1 Abiotische Faktoren

Boden

Die Landschaft des Untersuchungsgebietes ist geprägt von Flussablagerungen des Holozäns.

Unter natürlichen Verhältnissen haben sich Auenböden (Vega bzw. Gley-Vega aus Fluvilehm und Fluvischluff) entwickelt. Diese Böden kommen südlich und östlich des Planungsgebietes vor.

Ihre Bodenwertzahlen (BWZ) liegen zwischen 50 und 70 Punkten, so dass sie zu den ertragsreichen Böden gerechnet werden können. Die Sickerwasserrate ist auf den lehmig-tonigen Substraten niedrig, dadurch erreicht die Grundwasserneubildungsrate geringe Werte. Die Speicher-, Puffer- und Transformationseigenschaften der Böden sind als sehr günstig zu bewerten. Aufgrund der bindigen Bodenarten mit hohem Anteil an Tonmineralien besitzt diese Bodeneigenschaft höhere Bedeutung. Als Bestandteil des Naturhaushaltes erreichen die Böden hohe Wertigkeiten. Hinsichtlich der Funktion als Pflanzenstandort ist festzustellen, dass die potenziell-natürliche Vegetation des Gebietes einem Flatterulmen-Erlen-Eschenwald der eingedeichten Aue entsprechen würde. Bezüglich der Eigenschaft als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besitzen die Böden geringe Bedeutung. Die Böden kommen in der Landschaftseinheit der Muldeau regelmäßig vor und sind regional als typisch, jedoch nicht als selten zu bezeichnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die natürlich gewachsenen Böden ökologisch vorwiegend hohe Wertigkeiten besitzen.

Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des Planungsgebietes sind die natürlichen Böden verändert worden. Sie werden heute als Siedlungsböden über Auen und Kolluvialsedimenten vorwiegend lehmiger-toniger Zusammensetzung angesprochen.

Ein Großteil der Fläche ist versiegelt, so dass dem Boden wesentliche Bodenfunktion verloren gegangen sind. Teilversiegelte Böden werden in einigen Bodeneigenschaften verändert. Die Böden der Freiflächen sind von starker Verdichtung (Lagerfläche, Maschineneinsatz) und Umlagerung durch Baumaßnahmen gekennzeichnet (Kultisole). Insgesamt besitzen die anthropogenen Böden geringere Bedeutung als die natürlich gewachsenen Böden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass natürlich gewachsene Böden im Planungsgebiet selten sind. Die versiegelten und teilversiegelten Böden besitzen insgesamt geringe Wertigkeiten, Kultisole erreichen mittlere Wertigkeit.

Bodenkontaminationen des Untersuchungsgebietes sind nicht bekannt.



Wasser

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Mulde aue. Im Norden des Ortsteils Waldersee befindet sich die Elbe aue. Das Gebiet gehört zu den innerdeichs gelegenen Flächen, ausgedehnte Hochwasserschutzdeiche sichern den Ort vor Hochwassererscheinungen. Diese wurden aktuell aufgrund des Deichbruches während des „Jahrhunderthochwasser“ im Sommer 2002 ertüchtigt und ausgebaut.

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Gebiet homogen. Die Grundwasserfließrichtung ist grundsätzlich nach Nordwest gerichtet. Der Abfluss erfolgt in Richtung Mulde- und Elbe aue.

Die Grundwasserflurabstände liegen im Planungsgebiet bei $>2 - 5$ m unter Flur. Sie können zeitweilig unter 2 m liegen. Die Hauptgrundwasserleiter befinden sich zwischen 57 und 58 m über HN. Das Grundwasser unterliegt Schwankungen, die natürlich bedingt in der Aue auftreten und mit dem Wasserstand der Elbe und der Mulde korrelieren. Die vorkommenden Bodenarten bedingen eine ungünstige Sickerwasserrate und damit ein geringes Grundwasserneubildungspotenzial. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau ist für Waldersee eine Grundwasserneubildungsrate von $3,3 \text{ l/s je km}^2$ angenommen (LPR 2003).

Aufgrund der Grundwasserstände und der vorherrschenden Substrate kann das Grundwasser als relativ geschützt vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen bewertet werden.

Das Gebiet ist als Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) ausgewiesen. Es kommt zu Grundwasserentnahmen durch die Trinkwasserfassung Waldersee/Vockerode der Stadtwerke Dessau.

Klima/Luft

Das gesamte Stadtgebiet von Dessau gehört zum Klimabezirk der Elbe aue. Die vorherrschenden Windrichtungen sind SW und NW. Durch die Lage am Rand des mitteldeutschen Trockengebietes im Lee des Harzes, beträgt das langjährige Mittel der Niederschläge 552 mm. Das Regenmaximum im Jahr wird im Juli und das Minimum im Februar erreicht. Das langjährige Mittel der Temperatur liegt bei $8,9^\circ\text{C}$. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar $-0,2^\circ\text{C}$ und im Juli $18,3^\circ\text{C}$.

Das Planungsgebiet liegt am Rande des besiedelten und bebauten Bereiches von Waldersee. Damit zählt es zu einem geringfügig überwärmten Peripheriebereich mit etwas höheren Temperaturen. Tagsüber nehmen die Gebäude Wärme auf. Dementsprechend kühlen in der Nacht die Temperaturen aufgrund der Wärmeausstrahlung der Gebäude mäßig gut ab.



Mindernd wirken sich die unversiegelten Freiflächen aus. Sie wirken temperaturnausgleichend und übernehmen Filterfunktionen für Staub, Schadstoffe und Kohlendioxid.

Südlich und östlich an das Planungsgebiet grenzen Kaltluftentstehungsgebiete mit überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche an. Im Gebiet ist dadurch ein guter Luftaustausch gegeben. Lediglich die große Halle wirkt als querstehender Gebäuderiegel beeinträchtigend auf den Luftaustausch zwischen Siedlung (Wärmeinsel) und Ackerflächen (Kaltluftentstehungsgebiete).

Das Planungsgebiet wird durch Immissionen kaum belastet.

2.2 Biotische Faktoren

Pflanzen

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurde ein Luftbild des Gebietes verwendet (2000), da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes bereits mit dem Abriss der Gebäude und mit der Erschließung des Gebietes begonnen wurde. Nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Bestandsaufnahme.

Das Planungsgebiet ist von den Industrie- und Gewerbegebäuden der RICO rintelmann GmbH wesentlich geprägt. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist vorwiegend mit Betonplatten versehen, die als Stell- oder Lagerflächen für Pkws, LKWs oder Stahlelemente verwendet werden. Ein Teil der Fläche wird von dem asphaltierten Wendeplatz der Wilhelm-Feuerherdt-Straße geprägt.

Die begrünten Freiflächen begrenzen sich auf die Randbereiche. Es sind Ruderalflächen mit einer sehr geringen Artenzahl, u.a. mit Klette (*Arctium majus*), Beifuss (*Artemisia vulgaris*) und Goldrute (*Solidago canadensis*). Im Norden haben sich, angrenzend an den Weg, Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte entwickelt. Die westliche Grünfläche ist gärtnerisch genutzt. Auf dem Scherrasen befinden sich neben einigen Sträuchern eine große Blaufichte und ein Schnurbaum. An der südlichen Grenze des Planungsgebietes und im Norden und Westen der großen Halle kommen insgesamt 44 Hybridpappeln vor. Der nördliche Bereich wird im Westen zur Wilhelm-Feuerherdt-Straße durch Birken (*Betula pendula*) abgegrenzt. Zwischen dem Straßenraum befindet sich eine öffentliche Grünfläche aus Scherrasen, Gebüsch und Koniferen.

Die Ruderalflur und die öffentliche Grünfläche besitzen naturschutzfachlich eine geringe Wertigkeit. Sie sind nur durch wenige, überwiegend nitrophilen Pflanzenarten gekennzeichnet und weisen keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten auf. Seltene Pflanzenarten sind nicht zu finden. Sie bieten zudem nur wenigen allgemein verbreiteten Tierarten Lebensraum.





Abbildung: Luftbild des Planungsgebietes aus dem Jahr 2000 (Quelle: Stadt Dessau)

Höhere Bedeutung besitzen standortheimische Gehölzarten, wozu die Birken gehören. Insgesamt erreichen die Gehölze mittlere Wertigkeit. Die Hybridpappeln gehören zu den nicht standortheimischen Gehölzen.

Nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope kommen nicht vor.

Tiere

Für das Vorhaben sind keine gesonderten Untersuchungen zur Fauna vorgenommen worden. Das Planungsgebiet wird im Süden und Osten von großen Ackerflächen umgeben. Das Gebiet selbst wird durch gewerbliche und industrielle Bebauungen, versiegelten Flächen, begrünten Freiflächen und Gehölzen bestanden.

Der geringe Anteil an Grünflächen mit artenarmer Vegetation besitzt eine geringe Wertigkeit für Tierarten. Es kommen allgemein verbreitete Arten der Siedlungsgebiete vor. Besonders hervorzuheben sind die Rauchschwalbennistplätze an den Gebäuden des Planungsgebietes. Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG.

2.3 Landschaftsbild

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau (LPR 2003) wird das Landschaftsbild des Planungsgebietes mit mittlerer Wertigkeit eingestuft, die angrenzenden Wohnbauflächen dagegen mit hoher. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die mit sehr gering bewertet sind. Zudem wird eine visuelle Störung durch Baukörper aus Industrie und Gewerbe dargestellt. Dabei handelt es sich um die Industriehallen der Firma RICO rintelmann GmbH.

Das Landschaftsbild wird durch die Hallen der Firma RICO rintelmann GmbH, die sich mit ihren massiven Baukörpervolumen und dem Flachdach von der umgebenden Bebauung ablösen, beeinträchtigt. Die mit Betonplatten versiegelte zentrale Fläche und die asphaltierte Wilhelm-Feuerherdt-Straße besitzen für das Landschaftsbild eine sehr geringe Bedeutung. Auf den nicht versiegelten Freiflächen wachsen Ruderalfluren. Zusammen mit den gebietsfremden Hybridpappeln und den Birken werten sie das Landschaftsbild auf. Eine vertikale Strukturierung wird durch die Großbäume erreicht. Dadurch wird die Vielfalt, weniger aber die Schönheit des Gebietes erhöht. Es entsteht ein unruhiges Bild, das keine Einheit darstellt. Zudem ist der Übergang in die freie Landschaft aufgrund fehlender Gehölze nicht harmonisch.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planungsgebiet hinsichtlich Bebauung und Freiflächen geringe ästhetische Wertigkeiten erreicht.



2.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet und angrenzend sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Ca. 700 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet Dessau-Wörlitzer Elbauen. Es erstreckt sich in einem weiten Bogen nach Nordwest und Südwest.

Im Süden und Osten des Planungsgebietes grenzt das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet an, wobei das Landschaftsschutzgebiet innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates liegt. Es gehört der Zone der harmonischen Kulturlandschaft (Zone III) an.

Das Planungsgebiet ist nicht Teil des LSG.

2.5 Mensch

Gesundheit und Wohlergehen

Das Planungsgebiet ist von industrie- und gewerblichen Anlagen geprägt, die sich aus landschaftsästhetischer Sicht störend auf das angrenzende Wohnumfeld auswirken. Die Gebäude beeinträchtigen die Sichten auf den dorftypisch ausgeprägten, harmonischen in die Landschaft eingebundenen Ortsrand.

Da es sich um einen stahlverarbeitenden Betrieb handelt entstehen Lärmemissionen. Von der Fläche gehen keine Geruchsemissionen aus.

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen. Von der Bewirtschaftung der Äcker gehen zeitweise Lärmemissionen durch Maschineneinsatz sowie Geruchsemissionen durch Düngung aus.

Im Westen und Norden grenzen Einzelhausbebauungen mit reichlich durchgrüntem Gärten an. Sie wirken sich allgemein positiv auf das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit aus.

Landschaftliche Erholungseignung

Das Planungsgebiet ist nicht für die landschaftliche Erholungseignung oder als zu erschließendes Erholungsgebiet im LP (LPR 2003) ausgewiesen. Es führen keine Wander- oder Radwege durch das Gebiet. Auch weitere infrastrukturelle Einrichtungen für die Erholung fehlen. Damit hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für die landschaftliche Erholungseignung.



Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird durch Industrie und Gewerbe in Anspruch genommen. Es befinden sich keine Wohnhäuser auf dem Gelände. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Wasserwirtschaft nutzt das Grundwasser für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III).

2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“ (§ 2 Abs. 2 DSchG LSA). Es ist im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau enthalten und besitzt als Weltkulturerbegebiet seitens der UNESCO internationale Beachtung.

Archäologische Kulturdenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Abiotische Faktoren

Boden

Baubedingt kann es durch unangemessenen Maschineneinsatz zu einer weiteren Veränderung und Verdichtung der vorhandenen Böden kommen.

Für das geplante Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Den Planungen entsprechend wird eine Fläche von ca. 1.952 m² vollständig versiegelt. Die voll versiegelte Bodenfläche ist irreversibel verloren. Der Boden kann seine Funktionen nicht mehr ausüben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits bestehende Vollversiegelungen durch die existierenden industriellen und gewerblichen Gebäude sowie die Betonplatten und die asphaltierte Wilhelm-Feuerherdt-Straße vorhanden sind. Dadurch reduziert sich der neu zu versiegelnde Anteil deutlich (siehe Kapitel 7).

Teilversiegelungen (Pflastersteine), entstehen am Rande der Erschließungsstraße. Die Böden werden durch Verdichtung und Umlagerung verändert. Wesentliche Bodenfunktionen, wie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin gewährleistet.

Der Wendepunkt im nordwestlichen Bereich (Wilhelm-Feuerherdt-Straße) bleibt mit seinen Grünflächen und der asphaltierten Straße von den Eingriffen unberührt.

Aufgrund der Neubebauung, Anlage der Erschließungsstraße und privat genutzter Gärten wird die Fläche vollständig verändert.

Die vorkommenden Bodenformen sind als ökologisch gering bis mittel wertvoll einzuschätzen. Die Eingriffe werden als gering erheblich eingestuft.

Wasser

Baubedingte Auswirkungen bestehen in der möglichen Grundwasserkontaminationsgefährdung durch in den Boden dringende Schadstoffe im Havariefall.

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Versickerung unterbunden. Eine Grundwasserneubildung unter diesen Flächen ist nicht mehr möglich. Im Planungsgebiet sind die Sickerwasserrate und das Grundwasserneubildungspotenzial ungünstig. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind nur dann als erheblich zu bewerten, wenn keine zusätzlichen Versickerungsmöglichkeiten



ten von Oberflächenwasser geschaffen werden. Anspruchsvolle Versickerungsmöglichkeiten sind jedoch in den Planungen enthalten. Im Nordosten des Planungsgebietes wird eine Fläche zur Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Auf den Grundstücken sind eigene Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen.

Im Havariefall (betriebsbedingt) können Schadstoffe in den Boden und somit in das Grundwasser gelangen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Eingriff in das Schutzgut Wasser, da die Wahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses gering ist und durch sorgsamem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen solche Auswirkungen verhindert werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Klima/Luft

Durch das Fahren der Baumaschinen können baubedingt Staubimmissionen verursacht werden, die zeitlich begrenzt sind. Die Auswirkungen sind gering.

Aus dem B-Plan lassen sich keine Auswirkungen ableiten, die das Schutzgut Klima/Luft beeinträchtigen. Es werden durch die Planung des Wohngebietes keine Anlagen zugelassen, die zur Belastung der Luft mit Schadstoffimmissionen führen könnten.

Die lufthygienische Situation ist insgesamt gut zu bewerten, Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Die angrenzenden Freiflächen (Ackerflächen) stellen wichtige Kaltluftproduzenten dar. Die Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete. Der Luftaustausch zu den angrenzenden Ackerflächen wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht wesentlich verändert. Durch den Abriss der massiven Gebäude und den Bau von kleineren, in offener Bauweise angeordneten Einfamilienhäusern kommt es zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation. Die veränderten Luftströmungsverhältnisse bedingen eine bessere Frischluftverteilung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse gegenüber der aktuellen Situation verbessern werden.



3.2 Biotische Faktoren

Pflanzen

Für die Schaffung der Baufreiheit im Planungsgebiet ist die Fällung von Bäumen erforderlich. Dabei handelt es sich um 44 Pyramidenpappeln, sechs Birken, einer Blaufichte und einem Schnurbaum. Diese Arten zählen (bis auf die Birken) nicht zu den standortheimischen Gehölzen. Die Rodung der Bäume wurde seitens des Amtes für Gebäude, Grundstücke und Grünflächen mit Schreiben vom 13.10.2006 genehmigt. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau (Amtsblatt 10/97) wurde eine Ersatzpflanzung von insgesamt 28 großkronigen Laubbäumen und einer frei wachsenden Hecke von 200 lfm. gefordert.

Durch das geplante Vorhaben werden die vorkommenden Ruderalfluren und der gärtnerisch genutzte Bereich im Westen des Planungsgebietes irreversibel verloren gehen.

Die Ruderalfluren und der gärtnerisch genutzte Bereich sind naturschutzfachlich von geringer Wertigkeit. Demzufolge ist der Eingriff als gering erheblich zu bewerten.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Wilhelm- Feuerherdt- Straße bleibt bestehen.

Tiere

Während der Bauphase kann es durch Lärm der Baumaschinen zu Beunruhigungen der Tierwelt, z.B. der Vogelarten kommen. Besonders während der Brutzeit reagieren Vögel sensibel und meiden den Lebensraum. Durch die Fällung der Gehölze können Brutstätten von Vogelarten beseitigt werden. Eine Tätigkeit außerhalb der Brutzeit der Vögel verhindert diese negativen Auswirkungen. Durch den Abriss der Gebäude kommt es zur Beseitigung von Nistplätzen der Rauchschnalbe. Die Eingriffe sind als erheblich zu bewerten. Gemäß § 42 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu beseitigen. Für diese erhebliche negative Wirkung auf das Schutzgut Tiere gemäß § 42 BNatSchG wurde eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG durch die obere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.09.2007 erteilt. Es wurde ein Ersatz in Form von mindestens zwei geeigneten Dreifachnistkästen für Mauersegler gefordert.

Im Planungsgebiet wird es anlagebedingt jedoch aufgrund wenig vorhandener Lebensräume für Tiere kaum zu Beeinträchtigungen kommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Auswirkungen lediglich für die Rauchschnalbe zu erwarten sind.





3.3 Landschaftsbild

Durch die Errichtung des neuen Wohngebietes wird sich das Landschaftsbild stark verändern. Die über die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung weit sichtbaren und als Störfaktoren eingestuften Gebäude der Firma RICO rintelmann GmbH wird es nicht mehr geben. Einfamilienhäuser in lückiger Bebauung, passen sich an die vorhandene Siedlungsstruktur an.

Die sich auf das Planungsgebiet mindernd auswirkenden Betonplatten werden entfernt und teilweise durch eine Asphaltdecke bzw. Pflaster ersetzt. Insgesamt wird weniger Fläche versiegelt. Dies wirkt sich durch einen höheren Grünanteil positiv auf das Landschaftsbild aus.

Durch die Fällung der Gehölze verschwinden jedoch auch gliedernde Strukturen im Landschaftsbild. Die Hybridpappeln, die das Gebiet nach außen abschirmen, zählen jedoch nicht zu den typischen Elementen des Landschaftstraumes und als bemerkenswerte Gestaltungselemente für den Übergang der Siedlung in die Landschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der industrielle und gewerbliche Charakter des Planungsgebietes durch eine Einzelhausbebauung verändert wird. Es erfolgt eine Anpassung des Landschaftsbildes an die umgebenden Wohngebiete. Die Beseitigung der Bäume stellt eine gewisse negative Auswirkung dar. Der Eingriff ist als gering erheblich zu bewerten.

3.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Es sind keine Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete zu erwarten, da in der näheren Umgebung keine derartigen Schutzgebiete vorkommen. Auch auf das weiter entfernt liegende FFH-Gebiet Dessau-Wörlitzer Elbauen werden die Änderungen keine Auswirkungen haben.

Das angrenzende Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ werden keine negativen Auswirkungen erfahren.



3.5 Mensch

Gesundheit und Wohlergehen

Durch die Bautätigkeit bei der Entwicklung des Wohngebietes kann es zu erhöhter Staubentwicklung (Staubimmission) kommen. Der Staub kann durch die Bodenbearbeitung und durch den Betrieb der Baumaschinen entstehen. Auf die Staubentwicklung begünstigend wirken lange Trockenheit und Wind, da sich die Bodenpartikel leichter lösen und transportieren lassen. Die Gefährdung durch Staubimmissionen ist jedoch zeitlich begrenzt, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten sind. Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, so dass die Auswirkungen als gering zu bewerten sind.

Das Planungsgebiet wird von einem Wohngebiet geprägt sein, welches sich positiv auf das Wohnumfeld auswirkt. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung des Gebietes entfällt und das Gebiet entwickelt sich zu einem Wohngebiet, so dass eine Anpassung an die Umgebung erfolgt.

Es werden keine Geruchs- oder Lärmemissionen von der Fläche ausgehen.

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Von der Bewirtschaftung der Äcker gehen zeitlich begrenzte Lärmemissionen durch Maschineneinsatz sowie mögliche Geruchsemissionen durch Dünung aus. Eine zeitlich begrenzte Wirkung auf das Wohnumfeld ist hiermit verbunden.

Im Westen und Norden grenzen Einzelhausbebauungen mit reichlich durchgrüntem Gärten an. Sie wirken sich allgemein positiv auf das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit aus.

Landschaftliche Erholungseignung

Die Erholungseignung des Gebietes ändert sich nicht. Das Planungsgebiet stellt kein geeignetes Erholungsgebiet dar, so dass die Auswirkungen nicht erheblich sind.

Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird zukünftig ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern umgeben von vorwiegend gärtnerisch genutzten Grünflächen sein. Eine gewerbliche Nutzung des Gebietes kann nicht mehr erfolgen. Aufgrund der Darstellungsweise im FNP (Wohnbaufläche) ist dies jedoch auch nicht planerische Absicht, so dass die Auswirkungen nicht erheblich sind. Vielmehr wird die Wohnnutzung des Gebietes gestärkt.



Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Wasserwirtschaft nutzt das Grundwasser für die Trinkwassergewinnung (Trinkwasserschutzgebiet: Schutzzone III). Einschränkungen dieser Flächennutzungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht erkennbar. Im Gebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Die Möglichkeiten einer Gestaltung des Gebietes hinsichtlich seines Übergangs in die freie Landschaft sollten zur Stärkung der Bedeutung des Gebietes als Teil des Denkmalbereiches „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“ (§ 2 Abs. 2 DSchG LSA) genutzt werden.

3.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern. So sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, beispielsweise durch Entsiegelung, gleichzeitig mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Erhöhung der Sickerwasserrate verbunden. Weiterhin bestehen Wechselwirkungen zu klimatischen Auswirkungen und auf Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren.

Darüber hinaus sind Veränderungen des Landschaftsbildes gleichzeitig mit Veränderungen der landschaftlichen Erholungseignung und damit auch Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind demzufolge auch als Wechselwirkungen zu beschreiben. Eine Verstärkung der beschriebenen Auswirkungen durch Wechselwirkungen ergibt sich jedoch nicht.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Industrie- und Gewerbegebäude der Firma RICO rintelmann GmbH brach fallen, da die Firma altersbedingt nicht weitergeführt werden soll. Eine Umnutzung der Gebäude in Form von gewerblicher Nutzung kann aufgrund des bestehenden Flächennutzungsplans nicht erfolgen, da für das Planungsgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Das bedeutet, dass sich bei Nichtrealisierung des Vorhabens der städtebauliche Zustand des Gebietes weiter verschlechtern wird. Die Gebäude zerfallen, eine Nutzung erfolgt nicht und durch Sukzession der Grünflächen erreicht das Gebiet einen ungeordneten und verwahrlosten Eindruck. Das städtebauliche Ziel, der Entwicklung einer Wohnbaufläche und der Gestaltung des südöstlichsten Ortsrandes von Waldersee gemäß Flächennutzungsplan kann nicht realisiert werden.

Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die artenarmen Ruderalfluren bestehen bleiben. Die Ruderalfluren würden sich zu ausdauernden Staudenfluren entwickeln. Die Staudenfluren besitzen naturschutzfachlich eine geringe Wertigkeit, so dass keine höherwertigen Biotope entstehen. Die vorkommenden Gehölze (Pappeln und Birken) werden sich ausbreiten. Da vor allem Pappeln im Planungsgebiet dominieren ist nur eine geringe ökologische Aufwertung damit verbunden. Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich insgesamt nicht wesentlich positiv auf die Arten und Lebensgemeinschaften an Pflanzen und Tieren aus. Die Brutstätten der Rauchschnalbe würden bestehen bleiben, auch wenn die Gebäude nicht mehr genutzt werden.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wird keine Verbesserung oder Verschlechterung erfolgen. Ihre dargestellte Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt bleibt bestehen.

Das Landschaftsbild wird sich durch das Brachfallen der Gebäude verschlechtern. Eine Gehölzsukzession mit Birken und vorwiegend Pappeln wertet das Landschaftsbild ebenfalls kaum auf. Durch den Bewuchs könnten die Gebäude verdeckt werden. Die Störung der großen Halle bleibt jedoch erhalten.

Ein Rückbau der Bebauungen wird sicher nicht erfolgen. Somit würden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgen, da das Wohnumfeld aufgrund des ungeordneten baulichen Zustandes beeinträchtigt sein würde.

5. Grünordnerisches Konzept

Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines reinen Wohngebietes auf Standorten ehemaliger gewerblicher Nutzung. Die Grundstückszahl beträgt maximal 0,3. Es werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Mit dieser, dem Flächennutzungsplan entsprechenden, Neuordnung des Gebietes wird den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen. Gleichzeitig soll das grünordnerische Konzept zur Aufwertung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes dienen.

Trotz eines hohen Anteils an wiederversiegelten Flächen soll das Gebiet so gestaltet werden, dass übergeordnete Anforderungen an Natur und Landschaft (so des Landschaftsplans der Stadt Dessau) erfüllt werden. Die Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung mit gebietsheimischen Arten fördert die Entwicklung höherwertiger Biotope, verbessert die Habitatbedingungen der Tierwelt und wertet das Landschaftsbild hinsichtlich Ortsrandgestaltung auf. Des Weiteren verbessert eine qualitätsvolle Durchgrünung das Wohnumfeld und trägt zum Wohlergehen und der Gesundheit des Menschen bei. Außerdem stehen begrünte Freiflächen in Wechselbeziehung zu den abiotischen Faktoren. Sie begünstigen die Funktionsfähigkeit der Böden, die Versickerung des oberflächlichen Abflusses und wirken positiv auf das Mikroklima. Vor allem mit der Ressource Boden ist ein sparsamer Umgang unerlässlich. Eine Versiegelung soll weitestgehend eingeschränkt werden.

Zur Erfüllung dieser Ansprüche sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auszuweisen. Die Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter zu begründen. Dabei kann eine Maßnahme für mehrere Schutzgüter gleichzeitig Verbesserungen erzielen (Wechselwirkungen).

An der östlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes soll eine Hecke aus gebietsheimischen Arten angelegt werden. Weiterhin soll pro Grundstück ein großkroniger gebietsheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Diese Maßnahmen dienen der Gestaltung des Ortsrandes, so dass ein einheitlicher Ortsrand von Waldersee geschaffen wird, der sich harmonisch in die freie Landschaft einpasst. Die privaten Grundstücke sind zudem zur freien Landschaft abgeschirmt. Dies fördert ein allgemeines Geborgenheitsgefühl für die Anwohner und schafft eine Privatsphäre. Zudem wirken sich die Hecken positiv auf die Gesundheit der Menschen aus. Sie dienen als Windschutz, wirken temperaturnausgleichend und filtern Staub oder Schadstoffe aus der Luft. Durch die Anlage von Hecken und das Pflanzen von Großbäumen entstehen neue Lebensräume für Vögel und Insekten. Des Weiteren wird durch die Wurzelarbeit der Pflanzen und eine höhere Anzahl an Bodenorganismen die Versickerung des Oberflächenwassers sowie die Funktionsfähigkeit des Bodens verbessert.

Zur Verbesserung der Bodenfunktionsfähigkeit und der ausreichenden Versickerung von Oberflächenwasser werden zudem Regelungen getroffen, dass, soweit möglich, wasserdurchlässige



Oberflächen im Bereich der Zufahrtsstraßen verwendet werden. Zusätzlich werden Versickerungsbereiche durch Bodenaustausch geschaffen.

Darüber hinaus soll entlang der verlängerten Münsterberger Straße eine Pflanzung von großkronigen Laubbäumen vorgenommen werden, der den Übergang von der Siedlung in die Landschaft ästhetisch aufwertet und harmonisiert.

Am östlichen Ortseingang von Waldersee, von Vockerode kommend, könnten zwei Pyramidenpappeln gepflanzt werden, die die Ortseingangssituation deutlicher hervorheben und den denkmalpflegerischen Zielen des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs entsprechen. Ebenfalls ist die Pflanzung einer Pyramiden-Pappel am Schwedenhaus sinnvoll, da hier von dem historischen Pflanztor nur noch eine Pyramidenpappel steht.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter der Begrenzung des Eingriffs sind Maßnahmen zu verstehen, mit denen die Auswirkungen auf die Umwelt so gering als möglich gehalten werden. Es wird unterschieden zwischen Vermeidungsmaßnahmen, die der Verhinderung von negativen Auswirkungen dienen, und Verringerungsmaßnahmen, Maßnahmen die negativen Auswirkungen verringern.

Es sind folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Beschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß, z.B. Verwendung von Betongitterplatten im Bereich der Zufahrtsstraßen, Pflasterung von Straßenbereichen,
- Ausführung der Grundstückseinfahrten und Stellflächen in teilversiegelter Bauweise,
- Verhinderung von Verdichtungen des Bodens durch angepassten Maschineneinsatz,
- Schaffung von ausreichend Versickerungsmöglichkeiten des oberflächigen Abflusses,
- Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Austausch von Boden,
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
- Die bestehenden 8 Birken im Baustellenbereich sind besonders gefährdet durch Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Abgrabungen, chemische Bodenverunreinigungen (Öle, Kraftstoffe usw.) und mechanische Verletzungen. Sie sind gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen zu schützen.
- Verlagerung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit der Vögel, um Vogelarten mit angrenzenden Brutrevieren nicht zu beeinträchtigen (01.09.-14.03.).



Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen, wenn negative Auswirkungen (Eingriffe) auf Schutzgüter nicht durch Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen vollständig verhindert werden können. Es ist vorgesehen, dass folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert werden:

- Gehölzpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Maßnahme A1 und A2),
- Pflanzung von je einem Großbaum je Grundstück (9 Bäume) (Maßnahme A3),
- Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen entlang des Wege (Verlängerung Münsterberger Straße) am Ortseingang von Waldersee oder am Schwedenhaus (Maßnahme A4),
- Anbringen von zwei Dreifachnistkästen für Mauersegler (Ersatzmaßnahme).

Mit der Baumfällgenehmigung der Stadt Dessau vom 13.10.2006 wurde eine Ersatzpflanzung von 28 großkronigen Bäumen und einer ca. 200 m langen freiwachsenden Heckenpflanzung gefordert. Die Maßnahmen A1, A2, A3 und A4 werden diesen Anforderungen gerecht. Mit der naturschutzfachlichen Befreiung des Landesverwaltungsamtes vom 18.10.2007 wurden als Ersatzmaßnahme zwei geeignete Dreifachnistkästen gefordert. Die Ersatzmaßnahme wird dieser Auflage gerecht.

Die vorhandenen Möglichkeiten der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind als ausreichend zu bewerten, um die Eingriffe vollständig auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Mit den genannten Maßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild ausgeglichen werden.

7. Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotopwertminderung in Punkten auf der methodischen Grundlage des Bewertungsmodells von Sachsen-Anhalt (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004).

In die Bilanzierung fließt ausschließlich die neu beplante Fläche ein. Der nordwestliche Teil, d.h. der Wendepplatz (Wilhelm-Feuerherdt-Straße), einschließlich der Grünflächen und Birken wird nicht in die Bilanzierung integriert. In diesem Bereich erfolgen keine Veränderungen der bestehenden Situation.



Bilanzierung des Eingriffs

BTNT	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ²	Biotopwert
Gebäude (B)	1.206,2	0	0
befestigter Platz (VPZ)	1.838,6	0	0
unbefestigter Platz (VPX)	857,7	2	1.715,4
unbefestigter Weg (VWA)	158,9	6	953,4
ruderales Staudenflur (URA) * ¹	1.685,1	10	16.851,0
Gebüsche ruderaler Standorte (HYB)	324,0	15	4.860,0
sonstige Grünanlagen, (PYY)	479,0	10	4.790,0
<i>Summe Untersuchungsgebiet</i>	<i>6.549,5</i>		<i>0</i>
44 Pappeln (HRC) * ²	352,0	10 ^{*3}	3.520,0
Sonstiger Einzelbaum (HEX) * ²	20	10 ^{*3}	200,0
Summe Biotopwert			32.889,8

*¹ URA = 14 Punkte, abzüglich 4 Punkte aufgrund von Artenarmut

*² für die Pappeln und Einzelbäume wird ein Ø Kronendurchmesser von 8 m² angenommen

*³ Biotopwert abzüglich 2 Punkte, da nicht standortheimisch

Für die Eingriffe in das Planungsgebiet müssen 32.889,8 Punkte ausgeglichen werden.

Bilanzierung der Biotopwerte nach Realisierung der Planung

BTNT	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ²	Biotopwert
Bebauung gem. zulässiger Grundflächenzahl (GRZ 0,3)	1.584,1	0	0
nicht zu bebauende Grundstücksfläche (Bauerngarten, Zierrasen u.ä.)	3.696,2	7*	25.873,4
versiegelten Straßen (VWC)	368,4	0	0
teilversiegelter Weg (gepflastert) (VSA)	164,2	0	0
Scherrasen (GSB)	321,6	7	2.251,2
Summe			28.124,6

* Biotopwert in Anlehnung an Zierrasen, da keine eindeutige Zuordnung zu Bauerngarten erfolgen kann

Damit erfolgt durch das Vorhaben eine Biotopwertminderung von 4.765,2 Punkten, die auszugleichen ist.



Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

BTNT	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ²	Biotopwert
A1 Strauch- und Gebüschhecke (HHB)	213,1	16	3.409,6
A2 Gebüsch frischer Standorte (HYA)	201,9	16	3.230,4
A3 / A4 28 Bäume Ausgleich gem. Baum- schutzsatzung (á 10 m ²)	280,0	5	1.400,0
Summe:			8.040,0

Damit wird eine Kompensation des Eingriffs mit + 3.274,8 Punkten erreicht. Die Kompensationsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung umzusetzen.

8. Alternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Umnutzung und Umstrukturierung einer bestehenden gewerblichen Baufläche. Die Entwicklung soll zu einer Wohnbaufläche erfolgen. Alternativen sind nicht vorhanden, da eine bestehende genutzte Fläche entwickelt werden soll. Eine Neuversiegelung wird deutlich begrenzt.

Ein Ausweichen auf andere Standorte würde die Entwicklung des bereits bebauten Gebietes verhindern. Die geplanten städtebaulichen und grünordnerischen Verbesserungen könnten nicht eintreten.

9. Merkmale und technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Maßgeblich wurden bei dem vorliegenden Umweltbericht die in Kapitel 1.2. genannten Gutachten und Fachpläne herangezogen. Auf dieser Basis konnten die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Ebene des B-Planes nahezu vollständig beschrieben werden.

Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden nicht.



10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen sind zusätzlich nicht erforderlich. Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen, die die Gesundheit des Menschen gefährden könnten oder andere schwerwiegende Beeinträchtigungen der Umwelt hervorrufen.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Begründung des B-Plan Nr. 172 „Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße“ der Stadt Dessau ist ein Umweltbericht zu erstellen. Das Vorhaben plant die Ausweisung eines reinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich ist ca. 0,75 ha groß. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt zusätzliche Versiegelungen. Der größte Flächenanteil ist für die Privatgärten der zukünftigen Grundstückseigentümer vorgesehen. Des Weiteren ist eine Zufahrtsstraße mit angrenzenden Grünstreifen geplant. Der nordwestliche Bereich unterliegt keinem Eingriff und wird bei der Bilanzierung des Biotopwertes nicht berücksichtigt.

Ein großer Teil des Planungsgebietes ist bereits heute vollversiegelt und beherbergt die Industrie- und Gewerbegebäude der Firma RICO rintelmann GmbH. Diese vollversiegelten Bereiche entfallen aufgrund von Gebäudeabriss und Entsiegelung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan eine Neuordnung im Sinne der städtebaulichen Zielstellung vorsieht. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden um- und festgesetzt.

Nachfolgende Übersicht stellt eine Zusammenfassung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, einschließlich möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen dar.

Schutzgüter	Auswirkungen	mögliche Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen	gutachtliche Gesamteinschätzung
Boden	Veränderungen des Bodens auf der gesamten (bilanzierten) Fläche durch Bodenabtrag, -umlagerung, -verdichtung etc.; Vollversiegelung und Teilversiegelung von Boden	Beschränkung der Versiegelung; Verwendung von Pflastersteinen etc.; angepasster Maschineneinsatz während der Bauphase	gering erhebliche Auswirkungen
Wasser	Verhinderung der Versickerung auf vollversiegelten Böden	Auffangen und Versickern des Regenwassers; Schaffung ausreichender Versickerungsmöglichkeiten; fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	keine Auswirkungen
Klima/Luft	geringfügige Verbesserung des Luftaustausch aufgrund der Beseitigung massiver Gebäude; keine erheblichen Auswirkung auf die lufthygienische Situation	-	geringfügig positive Auswirkungen
Tiere	Beseitigung der Nistplätze der Rauchschwalbe; Verlust der artenarmen Lebensräume	Bauphase außerhalb der Brutzeit der Vögel	erhebliche negative Auswirkung auf die Rauchschwalbe; allgemein geringe negative Auswirkungen
Pflanzen	Beseitigung von Bäumen (Pappel, Birke, Blaufichte, Schnurbaum) sowie der Gebüsche ruderaler Standorte, der artenarmen Staudenfluren und des gärtnerisch genutzten Bereich	Schutz der Birken während der Bauphase	gering erhebliche Auswirkungen
Landschaftsbild	positive Veränderung durch, der Umgebung angepasste Bebauung; Verlust strukturierender Gehölze	Erhalt der Birken; ansprechende Gestaltung der Einfamilienhäuser und Gärten	gering erhebliche Auswirkungen

Mensch	Verbesserung des Wohnumfelds	-	positive Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine vorhanden Dessau-Wörlitzer Gartenreich	-	keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	keine Verstärkung von Auswirkungen	-	-
Schutzkriterien (Schutzgebiete)	keine Beeinträchtigung von angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebieten	-	-

Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen, wenn negative Auswirkungen (Eingriffe) auf Schutzgüter nicht durch Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen vollständig verhindert werden können. Es ist vorgesehen, dass folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert werden:

- Gehölzpflanzungen entlang der östliche und südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Maßnahme A1 und A2),
- Pflanzung von je einem Großbaum je Grundstück (9 Bäume) (Maßnahme A3),
- Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen entlang des Weges (Verlängerung Münsterberger Straße), am Ortseingang von Waldersee oder am Schwedenhaus (Maßnahme A4),
- Anbringen von zwei Dreifachnistkästen für Mauersegler (Ersatzmaßnahme).

Die vorhandenen Möglichkeiten der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind als ausreichend zu bewerten, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen bzw. zu ersetzen. Allerdings können die geforderten 28 Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dessau (Amtsblatt 10/97) nicht vollständig im Planungsgebiet realisiert werden. Dazu bieten sich Möglichkeiten im räumlichen Zusammenhang des Planungsgebietes an. Baumpflanzungen sind an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, entlang des Weges, am östlichen Ortseingang von Waldersee und am Schwedenhaus sinnvoll. Damit wird gleichzeitig dem Handlungskonzept des Landschaftsplans Dessau (LPR 2003) entsprochen.

12. Literatur

- LPR; REICHHOFF, K.: Landschaftsplan der Stadt Dessau – Auftraggeber: Stadt Dessau, Amt für Grünflächen. – Dessau, 2003
- LPR; REICHHOFF, L.; K. REFIIOR: Landschaftspflegerische Konzeption zur Entwicklung des ostmuldischen Bereichs der Stadt Dessau. – Auftraggeber: Stadtverwaltung Dessau, Grünflächenamt. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau. – 1995
- MRLU: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt. – Bearbeiter: Dr. L. Reichhoff, Prof. Dr. H. Kugler, K. Refior, G. Warthemann. – Dessau 2001
- GAUDLARCHITEKTEN: Begründung zum B-Plan Nr. 172 – Feuerherdtstraße. Entwurf. - Auftraggeber: Stadt Dessau, Planungsamt (2007)

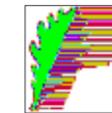




Legende:

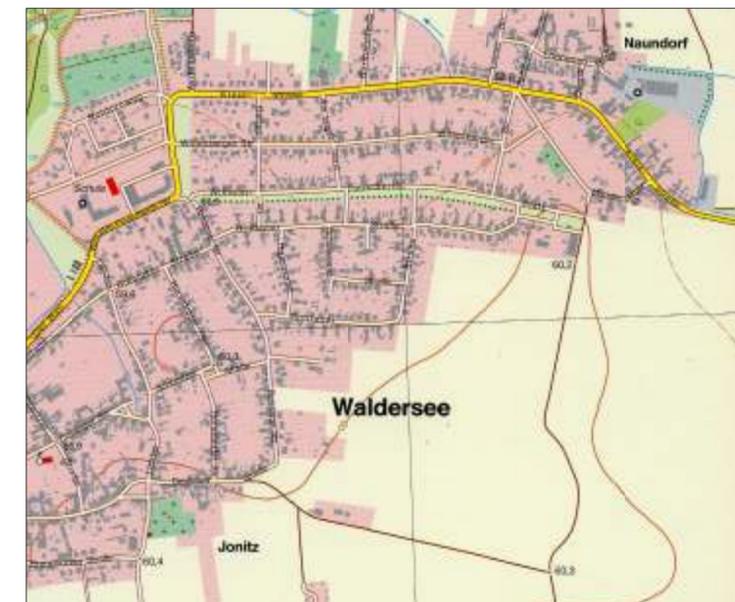
- URA artenarme Staudenfluren
- HYB Gebüsch ruderaler Standorte
- PYY sonstiges Grünanlagen
- Einzelbäume
- VWC versiegelte Straßen
- VWA unbefestigter Weg
- VPZ befestigter Platz
- VPX unbefestigter Platz
- Gebäude

LANDSCHAFTS-
PLANUNG
DR. REICHHOFF



Zur Großen Halle 15 | fon 0340. 882 31 83
06844 Dessau | fax 0340. 882 31 96

info@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de



STADT DESSAU - ROSSLAU

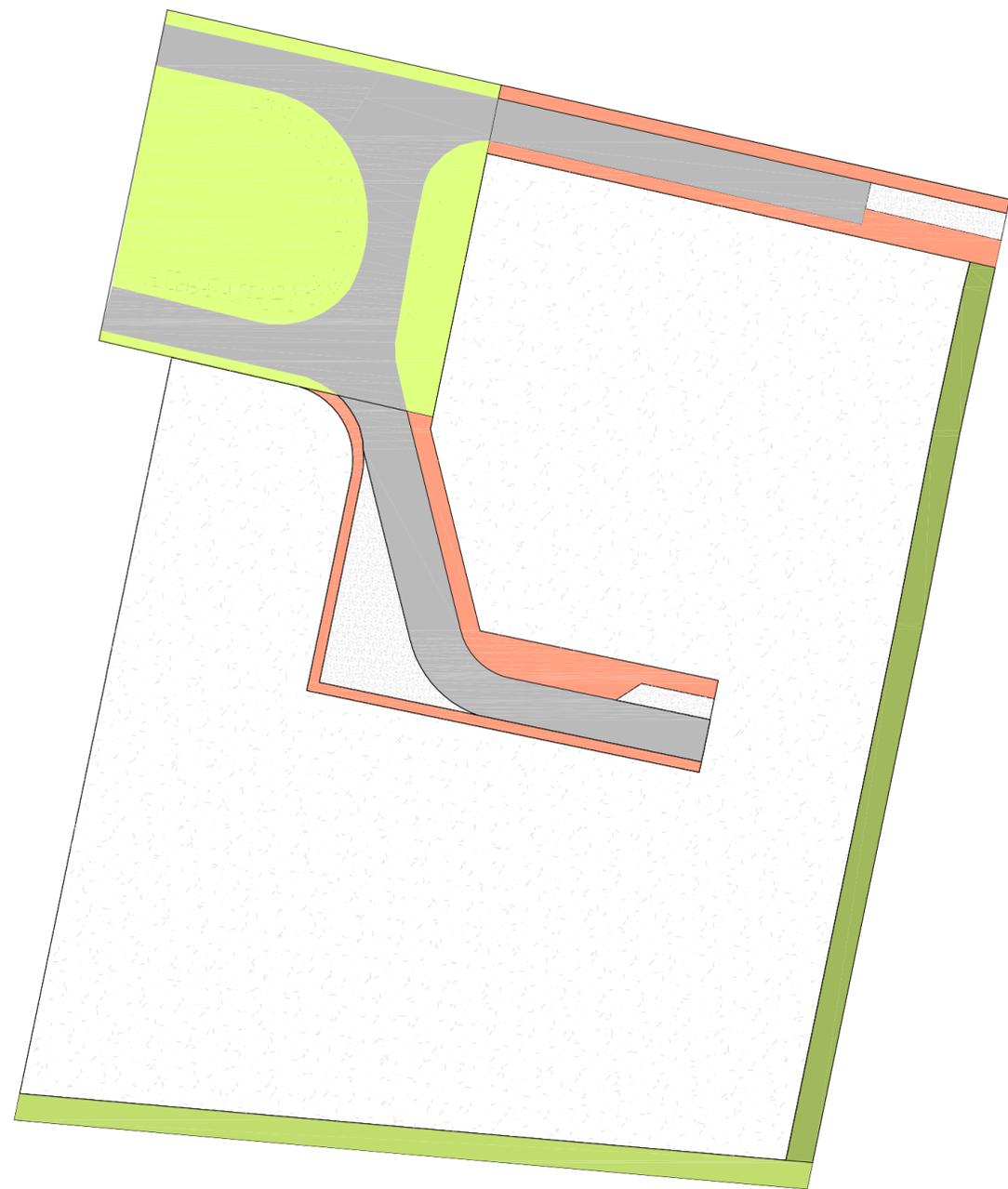
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 172

Wohnanlage Wilhelm - Feuerherdt - Straße
in Waldersee

Bestand ENTWURF

Dessau - Roßlau, 12.11.2007
Maßstab 1:500





Legende:

- GSB Scherrasen
- HHB Strauch-Baumhecke
- Gebüsch heimisch
- VWC versiegelte Straßen
- VSA teilversiegelter Weg
- Baugrundstücke
(Bebauung gem. zulässiger Grundflächenzahl)

LANDSCHAFTS-
PLANUNG
DR. REICHHOFF



Zur Großen Halle 15 | fon 0340. 882 31 83
06844 Dessau | fax 0340. 882 31 96

info@lpr-landschaftsplanung.com

www.lpr-landschaftsplanung.de



STADT DESSAU - ROSSLAU

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 172

Wohnanlage Wilhelm - Feuerherdt - Straße
in Waldersee

Planung ENTWURF

Dessau - Roßlau, 12.11.2007
Maßstab 1:500

