

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan A Gartenstraße im Ortsteil Ramsin

Begründung zur Satzung - Umweltbericht

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand:

Januar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht.....	3
1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	4
1.3	Angaben zum Standort des Plangebietes.....	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1	Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	6
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	7
2.2.1	Schutzgut Mensch	8
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.2.3	Schutzgut Boden	10
2.2.4	Schutzgut Wasser	12
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	13
2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung).....	14
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.2.8	Wechselwirkungen.....	15
2.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	16
2.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	17
2.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes.....	17
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	17
2.4.1	Schutzgut Mensch	18
2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
2.4.3	Schutzgut Boden	19
2.4.4	Schutzgut Wasser	21
2.4.5	Schutzgut Luft und Klima.....	21
2.4.6	Schutzgut Landschaft	21
2.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3	Zusätzliche Angaben.....	23
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	23
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
3.3	Zusammenfassung	24

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht

Aufgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Mit der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden nunmehr grundsätzlich bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach § 1 (6) Nr. 7, 1a, 2 (4) und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit fester Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist in einem parallel zum Bebauungsplan zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Dabei wird der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes mit Voranschreiten der Verfahrensstufen des Bebauungsplanes, entsprechend den im Rahmen des Planverfahrens eingehenden Hinweisen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erarbeiten.

Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Mischbaufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

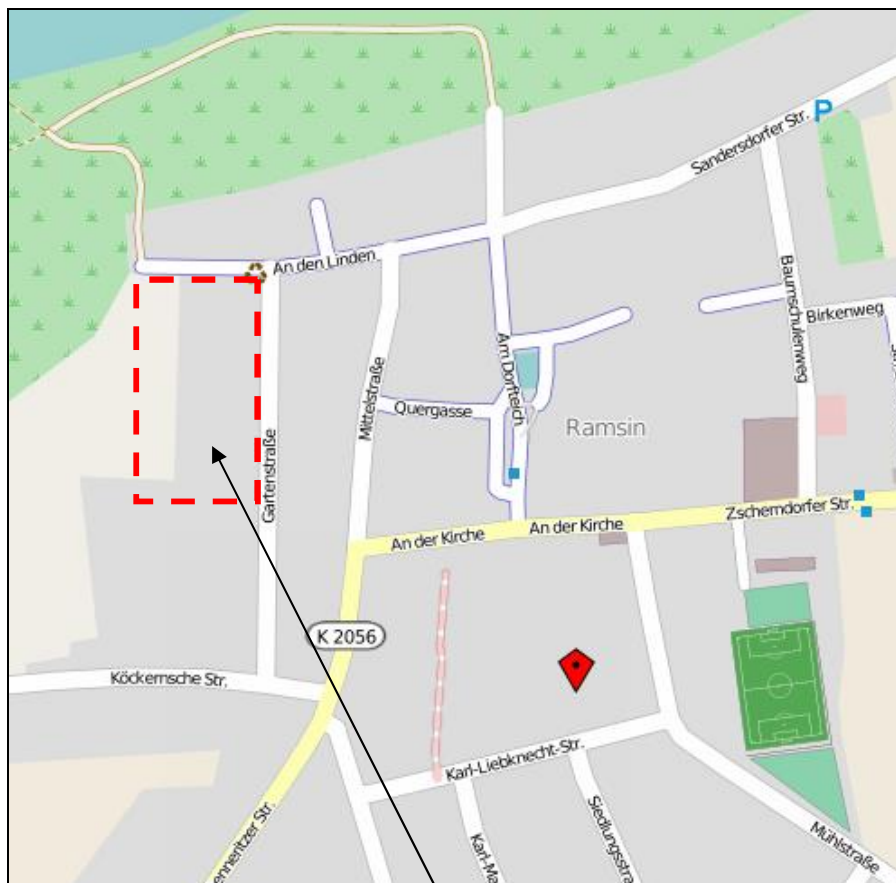
Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
Mensch	Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Zu berücksichtigen sind Vorgaben aus • dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) • 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) • 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)
Tier und Pflanzen	Zu berücksichtigen sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA) sowie den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Boden	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist vorgegeben • im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) • dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Wasser	Hier sind zu berücksichtigen die Vorgaben aus • dem Wassergesetz LSA (WG LSA)
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind zu berücksichtigen die Vorgaben • des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)
Landschaft	Vorgegeben sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind unter Schutz gestellt durch ▪ das Denkmalschutzgesetz LSA.

Vorgaben übergeordneter Planungsbehörden (Raumordnung, Landesplanung) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt vor und sind entsprechend zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg

1.3 Angaben zum Standort des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordwesten von Ramsin, südlich der Straße „An den Linden“ westlich der A Gartenstraße. Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.



Quelle: Openstreetmaps

Lage in der Ortschaft

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um das ehemalige Schulgelände von Ramsin. Neben dem alten leerstehenden Schulgebäude nebst Schulhof befinden sich der frühere Ballsportplatz, die einstige Kurzlaufbahn sowie Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich.

Mit der Aufgabe des Schulstandortes Ramsin wird das Gelände seit Jahren nicht mehr genutzt. Das Schulgebäude verfällt zusehends und es ist eine beginnende Vermüllung im südlichen Bereich zu erkennen. Der Rasen auf dem vormaligen Ball-sportplatz und den angrenzenden Freiflächen wurde durch die Stadt als ehemaliger Eigentümer des Grundstückes jährlich gemäht.

Zum Grundstück zugehörig ist im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese verbleibt zu 80% im Bestand und wird durch eine vorhandene Baum-Strauch-Hecke von dem bisherigen Schulgelände abgegrenzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zum Umweltbericht Angaben, Hinweise oder Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Es liegen folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen vor:

Landesverwaltungsamt

Obere Verkehrsbehörde ž aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht wird auf mögliche Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Renneritz hingewiesen.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Abfallrecht ž Hinweise zur Verwertung und Beseitigung der anfallenden Abfälle (Erdaushub, Bauschutt)

Immissionsschutz ž Hinweis auf Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet

Altlasten /Bodenschutz ž Hinweis auf bereits archivierte Altablagerung im nordwestlichen Planbereich (ehemalige oberirdische Deponie auf dem Liegenden des Tagebaus Köckern)
 ž Untersuchungsergebnisse zur Altablagerungen liegen nicht vor. Der Bereich der ehemaligen Deponie wird heute teilweise landwirtschaftlich genutzt.
 ž Hinweise zur Entsorgung/Wiedereinbau von Aus-hubmaterial

Raumordnung ž Hinweis auf das westlich an das Plangebiet Vorrang gebiet für Rohstoffgewinnung "XXV - Ramsin (Kiese und Kiessande)

- Denkmalrecht
- Es bestehen begründete Anhaltspunkte dafür, dass sich das nördlich der Plangebietsgrenze bekannte Kulturdenkmale bis in den Geltungsbereich des Plangebietes erstrecken.
 - Erdarbeiten im Geltungsbereich des BPL bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Denkmal-schutzbehörde.

Landesamt für Geologie und Bergwesen

- Hinweis auf Bergbauberechtigungen im Plangebiet
- Verweis darauf, dass die Bergbauberechtigungen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte einräumt und diese eine geschützte Rechtsposition darstellen.

LMBV mbH

- zu den Themen Grundwasserstand und , Grund-wassermessstelle,
- es ist mit saurem und/oder sulfathaltigem Grund-wasser zu rechnen,
- Erforderlichkeit von ortskonkreten Baugrund-Untersuchungen

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit wird die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Bei Bedarf werden Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens gegeben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen.

Ein Erholungswert auf dem Plangebiet ist nicht vorhanden. Das Plangebiet weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan A GartenstraÙe werden nicht erwartet. Vielmehr wertet der Bebauungsplan den westlichen Raum des Ortsteiles Ramsin und somit das Wohnumfeld durch die Entwicklung einer nicht mehr genutzten Fläche auf.

Angrenzende Bereiche, welche zur Erholungsnutzung aufgesucht werden können, werden durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht berührt und liegen auch nicht im Plangebiet.

Lärm während der Bauphase wird nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Durch den aufkommenden Verkehr werden keine negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Siedlung bereits angefahren wird. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zwar zu Lärm- und Abgasemissionen führen. Durch die relativ geringe Größe des Baugebietes ist anzunehmen, dass diese Belastung nicht wesentlich sein wird. Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung.

Da sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet der Sonderlandeplatz Renneritz befindet, können während des saisonalen Flugbetriebes der Segel- und Motorflugzeuge möglicherweise Lärmimmissionen entstehen, die aber nicht als erhebliche Beeinträchtigungen bewertet werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet werden grünordnerische Maßnahmen für die Flächeninanspruchnahme festgesetzt, die vor allem die Erhaltung der Eingrünung der Randbereiche und den Erhalt vorhandener Gehölze zum Inhalt haben.

Im aktuellen Kataster über Altlastverdachtsflächen (2. Stufe) ist im nordwestlichen Bereich des Flurstückes eine bereits archivierte Altablagerung mit der Katasternummer 3450 registriert. Es handelt sich hierbei um die ehemalige oberirdische Deponie auf dem Liegenden des Tagebaus Köckern. In den Jahren 1992 und 1995 wurden die Bauschutt- und Hausmüllablagerungen beraäumt. Im Jahr 2009 erfolgte die Archivierung dieser Fläche durch das Landesverwaltungsamt.

Für das Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt, negative Umweltauswirkungen für den Menschen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes A GartenstraÙe keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausübt. Die Nutzung des ehemaligen Schulgeländes wird als Aufwertung des Gebietes und der umliegenden Wohnstandorte angesehen und führt zu einer Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Gebiete nach FFH-Richtlinie (Rat der Europäischen Gemeinschaft (1992): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht in den Planungsflächen oder dessen Umfeld.

Die im Geltungsbereich befindlichen Grünbereiche und der vorhandene Gehölzbestand bieten Strukturelemente als Habitate für die Tier- und Pflanzenwelt. Erwähnenswerte Waldgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Bewertung

Der Planbereich ist mit Gebäudestrukturen und teilversiegelten Flächen (Schulhof, Ballspielplatz, Kurzbahn) überformt. Die zusätzliche Bodenversiegelung durch Überbauung wird als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG beurteilt, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Durch Überbauung entstehen neue Bodenversiegelungen, die allein als erheblicher Eingriff zu beurteilen sind, da dem Boden die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden. Neue Qualitäten für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt können jedoch im Rahmen grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Die Bewertung des Plangebietes bezüglich der Eingriffsfolgen und des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; MBl. LSA Nr. 53 vom 27.12.2004).

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. In dem Fachbeitrag wurde die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Mit diesem Bebauungsplan zeichnet sich eine Veränderung der Flächen ab. Neue Qualitäten für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt können jedoch im Rahmen grünordnerischer Erhaltungs-, Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Mit neuen Anpflanzungen kommt es zur Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, es können sich neue Lebensräume für Flora und Fauna entwickeln.

Der nördlich, außerhalb des Plangebietes liegende Landschaftssee Köckern wird von der Planung nicht direkt berührt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes A Gartenstraße keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausübt.

2.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Weitergehende Vorgaben sind im Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) formuliert. Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen und vielfältigen Bodenfunktionen.

Gemäß § 2 (2) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden:

"1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche u. öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."*

Der Boden büßt in den überbauten Flächen durch die Bodenversiegelung seine natürlichen Funktionen weitestgehend ein.

Bewertung

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Das bedeutet, dass die Flächenversiegelungen im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Um die Bewertung des Schutzgutes Boden in der Abwägung richtig vertreten zu können, muss bekannt sein, welche Bodenfunktion im vorliegenden Fall in welchem Umfang beeinträchtigt wird. Dazu können einige der oben aufgeführten Bodenfunktionen wie folgt zusammengefasst werden:

1. Pflanzenstandort

- a) Standort für natürliche Vegetation
- b) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

2. Regelung im Wasserhaushalt

- a) Regelung von Oberflächenabfluss
- b) Regelung von Grundwasserneubildung

3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

4. Schadstoffpuffer

5. Baugrund

6. Rohstofflagerstätte

Bewertung der Bodenfunktionen:

Bodenfunktion		Bewertung
1.	Pflanzenstandort	
a)	Standort für natürliche Vegetation	auf Grund der geringen Plangebietsgröße ist die ökologische Bedeutung der potentiell natürlichen Vegetation als <u>lokal</u> zu bewerten
b)	Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	die landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich verbleibt zu ca. 80% im Bestand
2.	Regelung im Wasserhaushalt	
a)	Oberflächenabfluss	die Durchlässigkeit des Bodens wird als <u>mittel</u> eingestuft
b)	Grundwasserneubildung	
3.	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	im Planbereich sind <u>keine</u> archäologischen Denkmale oder Baudenkmale bekannt

4. Schadstoffpuffer	das Plangebiet ist nicht als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster aufgeführt
5. Baugrund	keine Angaben
6. Rohstofflagerstätte	nicht im Plangebiet vorhanden

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die vorliegende Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen und damit das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Hieraus leitet sich für das Baugebiet ein Kompensationserfordernis für die überbaubare Grundstücksfläche ab. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem begrenzten Umfang zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Wie schon im Schutzgut Mensch dargestellt, können in Bezug auf die Nutzung der Fläche als Wohnbaustandort, nach vorliegendem Kenntnisstand Gefährdungen aus Altlastverdachtsflächen ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet sind keine Verdachtsflächen im Mitteldeutschen Altlastenkataster verzeichnet.

Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes ist eine bereits archivierte Altablagerung mit der Katasternummer 3450 registriert. Es handelt sich hierbei um die ehemalige oberirdische Deponie auf dem Liegenden des Tagebaus Köckern. In den Jahren 1992 und 1995 wurden die Bauschutt- und Hausmüllablagerungen geräumt. Im Jahr 2009 erfolgte die Archivierung dieser Fläche durch das Landesverwaltungsamt.

Flächen für Stellplätze sind so zu errichten, dass Bodenverunreinigungen nicht auftreten können.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausüben.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst auch nicht vorhanden. Nördlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich der Landschaftssee Köckern.

Zu Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate liegen für das Plangebiet derzeit keine Angaben vor.

Das anfallende Schmutzwasser soll der örtliche Kanalisation zugeführt werden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht gegeben.

Bewertung

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte auf diesen versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwandt werden. Es wird empfohlen, bei geplanter Versickerung des Regenwassers mittels spezieller Anlagen im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes durchzuführen.

Flächen für Stellplätze sind so zu errichten, dass Grundwasserverunreinigungen nicht auftreten können.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausüben.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Verkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der geplanten Wohnbebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Belastung kann durch die gerade in Neubaugebieten immer mehr entstehenden Kaminheizungen entstehen.

Bewertung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine Vorbelastungen bezüglich der Geruchsimmission bekannt. Negative Auswirkungen auf Luft und Klima durch Verunreinigungen oder Gerüche sind nicht zu erwarten.

Im Falle der Bebauung sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwartenden.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Die mögliche Belastung durch Kaminheizungen wird auf Grund der geringen Baugebietsgröße als nicht wesentlich eingestuft. Kamine werden in der Regel nicht dauernd betrieben und vorzugsweise auch nur in der Wintersaison. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich somit kein Kompensationsbedarf.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ausüben

2.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Das Plangebiet selbst ist für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

Die Umgebung wird bestimmt durch die angrenzende Bebauung und den im Norden liegenden Landschaftssee Köckern.

Bewertung

Der Planbereich liegt im Westen der Ortschaft Ramsin. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Naturparke oder Landschaftsschutzgebiete.

Der nördlich, außerhalb des Plangebietes liegende Landschaftssee Köckern wird von der Planung nicht direkt berührt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausübt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es sind auch kein Baudenkmale im Geltungsbereich vorhanden.

Bewertung

Eine Bewertung ist nicht erforderlich. Die planerischen Absichten haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Wirkg. durch Wirkg. auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Land- schaft	Kultur-/ u. Sach- güter
Mensch		+	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	-		+	+	+	0	0	0
Tiere	-	+		+	+	0	0	0
Boden	-	+	0		+	0	0	0
Wasser	0	+	0	+		0	0	0
Luft/ Klima	0	+	0	0	+		0	0
Landschaft	0	+	0	0	0	0		0
Kultur-/ Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	
-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ stark positive Wirkung								

2.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich vorwiegend um eine allgemeine Wohnbebauung mit dazugehöriger Erschließung. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Veränderung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt.

Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Boden zu einer Flächenversiegelung. Generell stellt immer die Errichtung von neuen Hochbauten einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch nicht als gravierend einzustufen ist. Begründet wird es dadurch, dass das Landschaftsbild im betroffenen Bereich im aktuellen Zustand nicht als sensibel betrachtet werden kann und nicht zu Erholungszwecken dient.

Im Plangebiet sind durch die planerische Absicht des Bebauungsplanes A Gartenstraße nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm • Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen • Belastung durch angrenzende landwirtschaftl. Nutzfläche	* * *
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen in Böden ▪ Chance zur Entstehung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung	* **
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	* **
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung	**
Luft und Klima	▪ Emissionen durch Baustellenverkehr ▪ Regionalklima ▪ Globales Klima	-- -- --
Landschaft	▪ Beeinflussung des Landschaftsbildes ▪ Sensibilität der Landschaft	-- 0
Kultur- und Sachgüter	▪ Bau- und Kunstdenkmale bekannt	0

*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, -- nicht erheblich, 0 nicht vorhanden

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit dem Vorhaben sind die unter Ziffer 2.1.9 ermittelten, negativen Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Planung und der Realisierung des Vorhabens können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen, Tiere und Pflanzen (grünordnerische Maßnahmen) sowie den Boden (Konzentration der baulichen Nutzung) auch Verbesserungen erreicht werden.

2.3.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes

Ohne die Baugebietsentwicklung am westlichen Ortsrand von Ramsin würde das Gelände weiterhin nicht wirtschaftlich oder städtebaulich genutzt werden. Die bestehende Situation von Natur und Landschaft bleibt im Wesentlichen erhalten, was zunehmend eine Entwicklung als Ruderalflur mit einer Verbuschung mit sich bringen würde. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna bleibt auf eine Bestandssicherung beschränkt.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung neuer Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit der konkreten Ermittlung des grünordnerischen Eingriffs und der daraus resultierenden Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung (max. notwendige Versiegelung) und zum Ausgleich (Erhaltungs-, Anpflanz- und Optimierungsgebote) soll der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

2.4.1 Schutzgut Mensch

Für die im Geltungsbereich geplante Bebauung und deren planerische Absicht werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen erwartet.

Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Unvermeidbare Belastungen

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gestaltung und Strukturierung der Landschaft ausgewiesen.

Der Erhalt sowie die Neupflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen dient der Artenvielfalt. So können vorhandene Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten erhalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben der Eingriffsbeurteilung nach dem Bewertungsmodell LSA auch die Regelungen über den Artenschutz zu berücksichtigen. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes A Gartenstraße fand ein Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises statt, in dem auch der Umfang und Untersuchungsraum für die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erörtert wurden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG darzustellen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Weitere Festsetzungen zur Berücksichtigung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere:

- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.
- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Brutvögel sollen die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

2.4.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist vor Schadstoffeintrag zu schützen und die weitere Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Im Bebauungsplan ist die konkrete Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe in den Boden getroffen worden (Festlegung von Baugrenzen sowie überbaubaren Flächen).

Bodenfunktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Möglichkeiten wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen sind zum Beispiel

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Kommunale Entsiegelungsflächen stehen durch die Stadt selbst nicht zur Verfügung. Jedoch wird angeregt, dass zukünftig alle Abriss- bzw. Freilegungsmaßnahmen in der Gemeinde dokumentiert und registriert werden sollen zwecks späteren Nachweises für geplante Bauvorhaben (Einrichten eines Ökokontos).

Sofern bei geplanten Baumaßnahmen Mutterbodenmassen anfallen, die vor Ort nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht wieder aufgebracht werden können, sind diese zu bergen und an anderen, degradierten Standorten sachgerecht wieder einzubauen, um an dieser Stelle dadurch die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern.

In diesem Zusammenhang wäre es hilfreich, in der Gemarkung der Stadt ein Kataster zu führen, dass Auskunft über degradierte Standorte gibt.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Für private Erschließungswege und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflastersteine, Rasengittersteine, haufwerksporiges Pflaster oder Drainfugenpflastersteine) zur Anwendung kommen.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung der Auswirkungen auf den Boden (Monitoringmaßnahmen) sind im Umweltbericht geplante Maßnahmen zu benennen. Vorliegend sind zwar keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, dennoch kann die Stadt Ortsbegehungen als einfache Maßnahme durchführen.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind z.B. folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen
- Kontrolle der Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher bzw. der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Flächen

Unvermeidbare Belastungen

Die geplante Überbauung und damit anteilige Versiegelung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Durch die festgelegte Bebauungsdichte mit Einzelhäusern bei einer GRZ von 0,4, wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Dazu beiträgend ist auch die Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterstrukturen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch folgende Maßnahmen reduziert:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nach entsprechender Baugrunduntersuchung bzw. Verwendung als Brauchwasser

Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

2.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für die Schutzgüter Luft und Klima keine wesentlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Begrünungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort beitragen. Aus diesem Grund sind weitere Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.4.6 Schutzgut Landschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für das Schutzgut Landschaft keine zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Die Gestaltung des Baugebietes und die Einbindung in den vorhandenen Ort bieten jedoch eine besondere Chance zur Ausprägung des Siedlungsrandes. Aus diesem Grund sind weitere Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. In der Begründung wurde dennoch ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsversuche

Zu erwähnende Planungsversuche sind nicht bekannt.

Standort

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Stadt keine andere Möglichkeit für die städtebauliche Entwicklung des Ortes als die Investitionsabsichten privater Vorhabenträger mit den kommunalen Planungsabsichten abzugleichen und dafür die Schaffung von Baurecht zu ermöglichen.

Das zu überplanende Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Ramsin als Baufläche ausgewiesen. Die verbindliche Bauleitplanung stimmt somit mit den Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes überein.

Weiterbringende Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Wie aufgeführt handelt es sich um eine Fläche, die seit vielen Jahren nicht genutzt wird.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Eine allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung als Wohnbaufläche sinnvoll.

Mit der Planrealisierung wird der Standort wieder nutzbar gemacht und kann im Zuge der Planung völlig neu gestaltet werden. Es kommt zu keiner Ausweisung von neuen Bauflächen an anderen Standorten. Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Alternativen zur früheren Nutzung. Damit das Plangebiet nicht weiter ungenutzt verfällt und auch ein städtebaulicher Abschluss zum westlichen Bereich des Ortsteiles Ramsin gegeben wird, ist eine Nutzung als Wohnbaufläche zielführend.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es ist beabsichtigt eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Die zulässige Obergrenze für die GRZ für Wohngebiete (WA) liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes bestehen nicht, da die Erschließungsstraßen A Gartenstraße und die Straße A an den Linden bereits in voll ausgebautem Zustand vorhanden sind.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen dieses Umweltberichts die Eingriffsregelung abgearbeitet.

Für die Biotopbewertung und zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 27.12.04 (MBL LSA Nr. 53/2004) herangezogen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt werden.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden und Städte haben gemäß § 4c BauGB die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gemäß § 4 (3) BauGB.

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach erfolgten Realisierungsschritten der Bebauungsplansatzung, die Entwicklung der Pflanzung nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Der weitere Turnus wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna plant im Ortsteil Ramsin die Neuentwicklung einer Wohnbaufläche durch einen privaten Vorhabenträger zu unterstützen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung als Wohnbaufläche mit sechs Einfamilienhäusern und der Umnutzung des alten Schulgebäudes für Wohnzwecke geschaffen werden.

Die vorgesehene Bauweise und die Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Bebauung der angrenzenden Wohnhäuser (offene Bebauung).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Planfortschreibung unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden dann im Umweltbericht zum Entwurf dokumentiert.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels der Festlegung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, artenspezifischer Vermeidungsmaßnahmen und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als private Grünfläche reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken unter anderem mittels Festlegung der GRZ reagieren.

Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm ist als gering einzustufen.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes und des Wohnumfeldes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert, da eine Aufwertung und optische Abgrenzung durch Grünbereiche erfolgt. Damit wird auch die Erholungsfunktion und subjektive Erlebbarkeit des Planungsraumes verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen durch die Baugebietsentwicklung von 6 Baugrundstücken und der geplanten Umnutzung des alten Schulgebäudes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.