

## Begründung der Satzung



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Wohngebiet "Am Birkenwäldchen" wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs liegt südwestlich der Ortsmitte, auf der östlichen Straßenseite der Ramsiner Straße, in Höhe der Zufahrt zur Kleingartenanlage „Am Birkenwäldchen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sandersdorf und umfaßt die Flurstücke 12/3, 14/13, 14/10, 14/11 und 14/27 sowie ein Teilstück des Flurstückes 16 der Flur 6.

**Planungshoheit:** Gemeinde Sandersdorf  
Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf

**Entwurfsverfasser:** Thieme & Sparfeld GmbH  
Architekten und Ingenieure  
Emil- Abderhalden- Str. 46  
06108 Halle/ Saale  
Tel. 0345/3880965

**Anlagen:** Bestandsplan  
Biotopwerttabelle  
Anwendung Bewertungsrahmen



## A. Vorbemerkungen

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I.S. 1950, 2013).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den RB Dessau vom 30.01.1996
- Änderung des REP vom 21.03.2000
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauRoG) vom 18. August 1997 (BGBl. I.S. 2081)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2000
- 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 4. BImSchV
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 16. BImSchV
- DIN 18005 Schallschutz im Stb. Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 12. März 1987 (BGBl. Jahrgang 1987 Teil 1)
- Landesnaturschutzgesetz NatSchG LSA vom 11. Febr. 1992 (GVBL LSA Nr. 7/1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBL LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.1994
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBL LSA Nr. 16/1998)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBL LSA Nr. 28/1999)
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (MBL LSA Nr. 42/1997)



## **2. Ziele der Raumordnung**

### Regionales Entwicklungsprogramm

Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Am 30.01.1996 wurde durch die Landesregierung das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau beschlossen. Damit ist eine Grundlage für die Beurteilung der Planungsvorhaben in den Gemeinden geschaffen.

Die Gemeinde Sandersdorf ist im REP weder als Siedlungsschwerpunkt noch als Grundzentrum ausgewiesen. Konkret heißt das, die Gemeinde Sandersdorf muß sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf den Eigenbedarf beschränken.

Mit der Ausweisung von ca. 0,64 ha Baufläche ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

### Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche wurde am 01.07.1997 durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt beschlossen.

Die Aufstellung von Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammen erfolgt auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes vom 02.06.1992 (GVBl. LSA S. 390.)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 02.06.1992 (GVBl. LSA S. 390), geändert durch Gesetz zur Änderung des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.06.1992 (GVBl. LSA S. 574), stellt den inhaltlichen Rahmen für das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm dar.

Die im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung.

Die im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau festgelegten konkreten Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung werden in das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm übernommen, soweit sie für den Planungsraum zutreffen.

Im Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm werden diese Ziele der Landesentwicklung näher festgelegt und ergänzt.

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm bildet eine Grundlage für die Entwicklung des Landkreises und der Gemeinden im Planungsraum Goitzsche.

Der Planungsraum Goitzsche befindet sich im Landkreis Bitterfeld und umfasst die Gemeinden:

Bitterfeld, Brehna, Friedersdorf, Glebitzsch, Greppin, Großzöberitz, Heideloh, Holzweißig, Mühlbeck, Petersroda, Plodda, Pouch, Ramsin, Renneritz, Rösa, Roitzsch, Sandersdorf, Schlaitz, Zscherndorf.

Für das Gemarkungsgebiet Sandersdorf sind folgende Ziele im Teilgebietsentwicklungsprogramm festgeschrieben:

Vorranggebiete für Landwirtschaft: - nordwestlicher Teil des Gemeindegebietes

Auf Grund der natürlichen Voraussetzungen ist die Landwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im wesentlichen erhalten bleibt und dort verbessert wird, wo es zur Entwicklung der Landwirtschaft erforderlich ist. Dies gilt besonders für Gebieten mit landwirtschaftliche gut geeigneten Böden.

Vorranggebiete für Forstwirtschaft: - Stakendorfer Busch

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für die Forstwirtschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, den Wald mit seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, insbesondere in größeren zusammenhängenden Gebieten, vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu bewahren.

Mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Forstwirtschaft wird die Notwendigkeit des Schutzes kleinerer Waldgebiete nicht in Frage gestellt.

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft: - Stakendorfer Busch

Naturressourcen, wie zum Beispiel Fläche, Wasser und Rohstoffe, sind nicht vermehrbar. Diesbezüglich erfolgt die Festlegung von Vorsorgegebieten unter dem Aspekt einer vorsorglichen Sicherung von Funktionen für die Zukunft.

Regional bedeutsame Standorte für Gewerbe: - Gewerbegebiet Sandersdorf

Straßenverkehr, vordringlicher Bedarf: - Ortsumgehung B 183

Um die weitere Entwicklung des Chemiestandortes Bitterfeld / Wolfen zu sichern, werden zurzeit Überlegungen geführt, eine Modifizierung des TEP in diesem Bereich vorzunehmen, um Flächen für eine mögliche zukünftige Großansiedlung vorzuhalten. Dazu sind Abstimmungen zwischen den Gemeinden Sandersdorf, Heideloh und Thalheim erforderlich.



## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Verfahren**

Für das Gebiet wurde bereits 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Es fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Bürgerbeteiligung statt. Federführend für die Entwurfs- und Verfahrensbetreuung war das Ingenieurbüro Goedecke aus Bitterfeld. Aus verschiedensten Gründen wurde die Planung nicht zu Ende geführt. Auf Grund der Vielzahl der Änderungen und Abweichungen von der alten Planung wurde durch den Gemeinderat am 21.03.2002 die Änderung im Sinn einer Aufstellung neu beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.09.1997 wurde durch den Gemeinderat von Sandersdorf aufgehoben.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde abgesehen, da bereits auf einer anderen Plangrundlage eine hinreichende Bürgerinformation erfolgte (Entwürfe FNP und Vorentwurf B-plan Nr. 13).

Der Entwurf des Plans und die Begründung lagen nach § 3 (2) BauGB für die Zeit von einem Monat in der Verwaltungsgemeinschaft Sandersdorf öffentlich aus. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Die von der Änderung des Planentwurfs betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Entwurf (Stand Juli 2002) eingearbeitet. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flurstücke 14/27, 14/11 und 14/10 der Flur 6 erweitert.

Da der Planinhalt geändert wurde war nochmals eine Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (3) BauGB notwendig. Die von der Planüberarbeitung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird als Anlage dem fertiggestellten Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, daß Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

### **2. Erforderlichkeit der Aufstellung**

Der fertiggestellte Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Birkenwäldchen“ wird damit gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für eine straßenbegleitende Wohnbebauung hergestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen

### **3. Realisierung**

Der Geltungsbereich umfasst zwei Flurstücke (12/3, 14/13) , welche zuvor im Besitz der Firma Sigrid Hahn, Ramsiner Straße 33a aus Sandersdorf waren. Der neue Eigentümer ist die Firma Uwe Ludwig, Pfingstanger 12 aus Sandersdorf. Der Mündungstrichter der Erschließungsstraße greift in das öffentliche Flurstück 16 teilweise ein. Bei den Flurstücken 14/27, 14/11 und 14/10 handelt es sich um Grundstücke, welche Herr Ludwig erwerben möchte. Das Flurstück 14/11 ist durch Herrn Uwe Ludwig von der Gemeinde Sandersdorf im Kauf begriffen, mit Beschluss des Gemeinderates wurde einer Veräußerung des Flurstückes zugestimmt. Die Flurstücke 14/27 und 14/10 sind durch Herrn Ludwig von privat im Kauf begriffen. Es besteht privates Interesse die Flurstücke als Wohnbauland zu veräußern.

Dieses Anliegen wurde durch Herrn Ludwig an die Gemeinde herangetragen. Es steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung von Sandersdorf als Wohnstandort.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Änderung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Die Gemeinde Sandersdorf hat nach § 11 BauGB die Möglichkeit einem Dritten durch einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zu übertragen.

Die Gemeinde Sandersdorf bindet für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Birkenwäldchen“ einen Dritten.



## **C Beschreibung des Baugebietes**

### **1. Lage, Größe, Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte auf der östlichen Straßenseite der Ramsiner Straße, in Höhe der Zufahrt zur Kleingartenanlage „Am Birkenwäldchen“.

Die Ramsiner Straße bildet die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden des Plangebietes schließt sich vorhandene Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Alte Ziegelei“ der Gemeinde Sandersdorf verläuft östlich des Plangebietes. Im Norden grenzen Gartengrundstücke mit vorhandener Bebauung an den Geltungsbereich an.

Das Gebiet umfaßt ca. 0,64 ha Grundfläche. Es handelt sich teilweise (Flurstücke 12/3 und 14/13) um eine in den vergangenen Jahren gewerblich genutzte Fläche (Baustoffhandel). Gebäudebestand ist nicht mehr vorhanden, jedoch sind im Bereich entlang der Ramsiner Straße noch Gebäudefundamente vorhanden. Das Gelände ist zum Teil vollversiegelt (Betonfläche). Bei den Flurstücken 14/11 und 14/27 handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Gebäudebestand (Bungalow) ist auf dem Flurstück 14/10 vorhanden. Ansonsten ist die Fläche mit Wildwuchs, Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Gelände selbst ist unerschlossen. Gute Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung sind durch den Leitungsbestand (TW, AW, Elt) in der Ramsiner Straße gegeben.

Unter Punkt E - Erschließung wird näher auf die einzelne Ver- und Entsorgung wie Wasser, Abwasser oder Regenwasser eingegangen.

### **2. Bestand und Eigentumsverhältnisse**

Der Grund und Boden befindet sich in privaten Besitz. Es handelt sich um die Flurstücke 12/3 und 14/13. Der Eigentümer ist die Firma Uwe Ludwig, Pfingstanger 12 aus Sandersdorf. Durch Herrn Uwe Ludwig sind die Flurstücke 14/27, 14/10 und 14/11 in Kauf begriffen.

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

## Bergbauliche Tätigkeit

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand.

Bei erneuten Belastungen der ehemaligen Kippe kann es zu weiteren Setzungen kommen. Aufgrund der z.T. unterschiedlichen Bodenzusammensetzung von Tagebaukippen können diese Setzungen ungleichmäßig auftreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet noch vom Grundwasserwiederanstieg nach der Einstellung der Entwässerungsmaßnahmen im ehemaligen Tagebau Köckern betroffen wird. Im Sinne der o.a. erneuten Belastung der Kippe kann die damit verbundene Vernässung der verkippten Böden angesehen werden.

Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Bei den Baumaßnahmen ist der sich max. einstellende Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand) infolge des Grundwasseranstieges zu berücksichtigen.

Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gebiet gehört nicht zu Bergsenkungsgebieten.

Bergbauberechtigungen nach § 7 ff BBergG sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.

## Baugrund

Die Erd- und Baustoffprüflabor GmbH wurde mit der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens nach DIN 4020 für das Plangebiet beauftragt. Die Bohrerergebnisse ergaben folgenden Schichtenaufbau:

Unter der Oberschicht aus Kies-Sand-Auffüllungen teilweise mit organischen Bestandteilen (Baumwurzeln), folgt eine Schicht aus Tonen / Schluff mit Feinsandanteilen. Ab einer Teufe ca. von 1,0 m bis 1,5 m sind wieder Kies-Sandgemische die als engabgestufte rollige Gemische eingestuft werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung wurde Grundwasser bzw. Schichtenwasser in einer Teufe von ca. 2,45 m angebohrt.

Im Ergebnis der Untersuchung kann von einem tragfähigem Boden ausgegangen werden. Der anstehende Erdstoff bis auf die Tonanteile lassen sich als Verfüllmaterial für Fundamente bzw. für Gründungen verwenden.



Im Rahmen der Baumaßnahme sind die Betonschutzmaßnahmen nach DIN 1045 einzuhalten.

### Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, daß schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort), die im Altlastenkataster des Landkreises Bitterfeld mit der Katasternummer 3491 registriert ist.

Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist bekannt, dass auf der Fläche des Plangebietes seit 1872 Braunkohle abgebaut und das Abbauggebiet anschließend verfüllt wurde. Die Art des Verfüllmaterials ist nicht bekannt.

Für die geplante Baufläche wurde ein Gutachten mit stichpunktartiger chemischer Untersuchung des Bodens auf relevante Schadstoffe erarbeitet (Bericht vom 11. März 1999).

Für bei Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub, welcher wiederverwertet werden soll, gelten die in der „Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen in Land Sachsen-Anhalt“ (RESA) aufgeführten Zuordnungswerte. Erdstoffe können uneingeschränkt (d.h. auch auf sensiblen Flächen) eingebaut werden, wenn die Zuordnungswerte ZO für Feststoffe und Eluat nicht überschritten sind. Darüber hinausgehende Schadstoffgehalte erlauben noch bis zur Höhe der Z1-Werte eine offene eingeschränkte Verwertung.

Werte zwischen Z1 und Z2 erfordern eine eingeschränkte Verwertung mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen. Oberhalb der Z2-Werte muss das Material auf Deponien abgelagert werden.

Die chemischen Untersuchungen erfolgten anhand einer Mischprobe im Teufenbereich von 0 bis 1 m und 1 bis 2 m.

Die ermittelte Konzentration im Eluat für AOX liegt im Bereich des einzuhaltenden Grenzwertes für den Zuordnungswert Z2 der RESA.

Damit ist der Erdaushub aus dem Teufenbereich 0 bis 1 m aufgrund des AOX-Gehaltes im Boden einer eingeschränkten Verwertung mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zuzuordnen.

Bei den Feststoffuntersuchungen können die ermittelten Analysenwerte für die Schwermetalle, MKW, BTEX und PAK in die Zuordnungs-kategorie Zo eingestuft werden.

Die ermittelten Konzentrationen des EOX-Wertes (Gehalt in der Trockensubstanz) liegen im Bereich der einzuhaltenden Grenzwerte für die Zuordnungs-kategorie Z1 der RESA. Entsprechend der Richtlinie ist das untersuchte Material einer offenen eingeschränkten Verwertung zuzuordnen.

Desweiteren wurden im Plangebiet 4 Mischproben aus dem oberflächennahen Bodenbereich (0 - 0,3 m) entnommen und hinsichtlich der Parameter EOX (Extrahierbare Organische Halogene) und PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Feststoff untersucht.

Für den toxikologisch relevanten Schadstoffparameter Benzo(a)pyren wurden in allen vier Mischproben Gehalte unterhalb des in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgelegten Prüfwertes nach § 8 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die Nutzung als Kinderspielfläche und Wohngebiet ermittelt.

Der Gehalt an EOX im Boden als Summenparameter wurde ebenfalls mit Gehalten weit unterhalb des für Sachsen-Anhalt empfohlenen Prüfwertes ermittelt.

Mit den vorliegenden Untersuchungsergebnissen gibt es seitens des Landkreises Bitterfeld, SB Altlasten / Bodenschutz keine Einwände zur geplanten Wohnbebauung.

Die Baugrunduntersuchung und die chemische Untersuchung erfolgten nur punktuell im ehemaligen Kippenbereich und der alten Ziegelei. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens ergeben, ist das Amt für Umweltschutz zu informieren, um den erforderlichen Handlungsbedarf festzulegen.

### **3. Gegenwärtige Nutzung**

Die Fläche wurde bisher größtenteils gewerblich genutzt. Zur Zeit wird die Fläche teilweise als Lagerplatz für den grundhaften Ausbau der Ramsiner Straße genutzt.



## **D. Geplante bauliche Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in der Satzung festgeschrieben.

Ergänzend wäre zu sagen, warum das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" mit offener zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen wird. Mit dieser gewählten Bauform soll der entlang der Ramsiner Straße und Umgebung vorherrschenden typischen Bauweise Rechnung getragen werden.

Die Traufhöhe wurde auf 4,50 m begrenzt. Der scheinbare Widerspruch soll den Bauwilligen die Möglichkeit geben das Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß ausbauen zu können.

Im Sinne der Bauordnung wäre bei der Ausweisung einer zwingend eingeschossigen Bauweise ein Ausbau des Dachgeschosses nur möglich, wenn die Flächen nicht als Vollgeschoß berechnet werden müssen.

Die Grenzen dieser Berechnung werden sehr schnell erreicht. Häufig entstehen dadurch willkürlich Zwangspunkte in der Bauausführung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gar nicht beabsichtigt waren. Denn einem Ausbau der Dachgeschosse steht nichts entgegen.

Deshalb wurde die Limitierung der Traufhöhe beschlossen. Der städtebaulich beabsichtigte Zweck, nämlich daß das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung vorliegt, wird durch diese Regelung erzielt.

Vor allem soll aber eine Anpassung zur vorhandenen Wohnbebauung und dem umgebenden landschaftlichen Raum erzielt werden.

Die Errichtung von Garagen und Carports (überdachte PKW-Einstellplätze) ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Auf eine öffentliche Ausweisung von Kinderspielflächen wird verzichtet, da das Plangebiet sehr klein ist und die Hausgrundstücke genügend Freifläche als Spielfläche im privaten Bereich bieten, der nicht ausgewiesen werden braucht.

## **E. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

### **1. Verkehrserschließung**

Die Baugrundstücke werden größtenteils über die Ramsiner Straße erschlossen. Die Baugrundstücke im südlichsten Teil des Geltungsbereiches können aber auch über eine von der ausgebauten Ramsiner Straße abzweigenden Stichstraße erschlossen werden. Diese Stichstraße ist derzeit nur teilweise ausgebaut.

Die Grundstücke des Plangebietes sollten jeweils nur eine Einfahrt erhalten.

Die neuen Anbindungen sind nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen zu planen und auszuführen.

Die notwendigen privaten Pkw-Stellplätze und Garagen sind auf den Wohngrundstücken innerhalb der Baugrenze vorgesehen.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie ihren Zweck – Aufnahme des ruhenden Verkehrs – erfüllen.

### **2. Schmutzwasser**

Grundlage der Bebauung ist die schadloose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwasser auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Die Gemeinde Sandersdorf ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“.

Gemäß der Stellungnahme des AZV „Westliche Mulde“ ist die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz über eine äußere Erschließung mittels Pumpstation mit anschließender Druckrohrleitung möglich. Ausgangspunkt für die äußere Erschließung ist der in der Ramsiner Straßen befindliche Schacht. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen nach den gültigen Vorschriften neu zu verlegen.

### **3. Trinkwasser / Löschwasser**

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten und es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.



Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Gemäß der Stellungnahme der MIDEWA GmbH ist die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes steht eine Trinkwasserleitung DN 80 PE zur Verfügung. Ausgangspunkt für die innere Erschließung sollte entsprechend dem Hinweis der MIDEWA GmbH die Trinkwasserleitung sein, welche sich in der südlich des Bebauungsgebietes befindlichen Stichstraße (Flurstück 14/26 und 14/12) befindet. Gemäß der Stellungnahme der MIDEWA GmbH ist ein Anschluss an die Trinkwasserleitung in der Ramsiner Straße auf Grund des neu errichteten Straßenoberbaus nur mit Zustimmung (Aufgrabungsgenehmigung) der Gemeinde möglich.

Es ist zu beachten, dass bei der Verlegung der neuen Leitungen ein Leitungsquerschnitt zu wählen ist, der den Anforderungen hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung gerecht wird. Möglicherweise wird ein Leitungsquerschnitt von DN 80 oder DN 100 zur Anwendung kommen; die Festlegung hierzu ist nach dem rechnerisch zu ermittelnden Betrag zu treffen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

#### **4. Regenwasser**

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.).

Das anfallende Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwandt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei einer Ableitung der Niederschlagswässer von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden etc.) ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis einzuholen.

#### **5. Energieversorgung / Gasversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch die Verlegung neuer Leitungen sicherzustellen.

Vorhandene Kabel der MEAG, außerhalb des Geltungsbereiches, dürfen in ihrer Lage nicht verändert, freigelegt oder überbaut werden. Der Sicherheitsabstand zu den Versorgungsanlagen ist entsprechend den gültigen Vorschriften einzuhalten.

In der Ramsiner Straße verläuft eine Mitteldruck-Versorgungsleitung der MITGAS GmbH.

## **6. Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich.



## F. Naturhaushalt

### **1. Naturhaushalt - Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und ihre Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild**

#### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben den Boden in vielen Fällen stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen – Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

#### Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

#### Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

#### Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

#### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotop und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

#### Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist eines der Ziele der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

## **2. Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

### Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser beeinträchtigt alle anderen Schutzgüter. Es besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.
- Absenken des Grundwassers durch schnelleres Ableiten von Oberflächenwasser und Versiegelung

### Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.



Beeinträchtigungen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

#### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschaft oder Naturschutzgebieten.

### **3. Schutzbezogene Beurteilung des Eingriffs**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13, Wohngebiet „Am Birkenwäldchen“ sind Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimieren.

#### Schutzgut Boden

Festsetzungen für flächensparendes Bauen sind die

- Begrenzung der Flächen für Garagen und Carports durch Baugrenzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Erschließungsstraßen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen und Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Festsetzung der Grundflächenzahl)
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen

#### Schutzgut Wasser

- mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. Versickerung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- Baumpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

### Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlichen Brennstoffe vorausgesetzt
- Baumpflanzungen als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen, durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den grünordnerischen Festsetzungen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert. Die unterschiedlichen grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, Vorgärten sowie Erhalt von vorhandenem Baumbestand bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich

### Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste festgesetzt
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

## **4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet.

Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmäler nach dem NatSchG LSA vor.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.



Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes handelt es sich um private Grünflächen, die um die Wohnhäuser bewirtschaftet werden.

Prinzipiell ist geboten nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Damit wird verhindert, daß die gesamte Grundstücksfläche von teilbefestigten Flächen, die nur anteilig auf die Grundflächenzahl angerechnet werden können, überzogen wird.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne des § 11 NatSchG LSA anerkannt werden.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Die Erarbeitung eines detaillierten Grünordnungsplanes ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebietes nicht sinnvoll. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung einige Aussagen in der Tendenz einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Beschreibung des vorhandenen und des nach der Bebauung zu erwartenden Zustandes der beplanten Fläche und der umgebenden Landschaft:

Versiegelungsbilanz:

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Bruttobaufläche                  | 6396 m <sup>2</sup>                |
| davon Verkehrsfläche             | - 429 m <sup>2</sup>               |
|                                  | 5967 m <sup>2</sup> Nettobaufläche |
| Nettobaufläche                   | 5967 m <sup>2</sup>                |
| davon bebaubare Fläche (GRZ 0,3) | 1790 m <sup>2</sup>                |
| nicht überbaubare Fläche         | 4177 m <sup>2</sup>                |

Ökologische Gesamtbilanz

Bilanz vor Baubeginn:

Es handelt sich um Brachflächen mit Gehölzen. Die Nutzung des Bodens wird mit verhältnismäßig geringem Aufwand betrieben.

| Biotoptyp                      | Wertfaktor | Fläche              | Biotopwertpunkte |
|--------------------------------|------------|---------------------|------------------|
| versiegelte Fläche             | 0          | 1983 m <sup>2</sup> | 0                |
| Brachfläche mit Gehölzen       | 0,7        | 4413 m <sup>2</sup> | 3089             |
| Biotopwertpunkte vor Baubeginn |            | 6396 m <sup>2</sup> | 3089             |

Bilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen (ohne Ausgleich):

| Biotoptyp                                   | Wertfaktor         | Fläche              | Biotopwertpunkte |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| Verkehrsfläche versiegelt                   | 0,0                | 429 m <sup>2</sup>  | 0                |
| bebaubare Fläche (GRZ 0,3)                  | 0,0                | 1790 m <sup>2</sup> | 0                |
| nicht überbaubare Fläche                    | 0,4                | 4177 m <sup>2</sup> | 1671             |
| Summe der Biotopwertpunkte nach Bauabschluß |                    | 6396 m <sup>2</sup> | 1671             |
| Defizit der Biotopwertpunkte                | 3089 – 1671 = 1418 |                     |                  |



Die fehlenden 1418 Biotopwertpunkte sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichsplanung:

- A1 Auf den privaten Grundstücken ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste zu pflanzen.
- A2 Auf den privaten Grundstücken ist je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Strauch entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste zu pflanzen.

Nachweis des Ausgleichs

| Maßnahme Biotoptyp            |                                                                                            | Wertfaktor | Fläche              | Biotopwertpunkte |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------------|
| A1                            | 29 Bäume a 20 m <sup>2</sup><br>5967 m <sup>2</sup> : 150 m <sup>2</sup><br>= 40 Stück     | 0,8        | 800 m <sup>2</sup>  | 640              |
| A2                            | 196 Sträucher a 4 m <sup>2</sup><br>5967 m <sup>2</sup> : 20 m <sup>2</sup><br>= 298 Stück | 0,7        | 1192 m <sup>2</sup> | 834              |
| Summe der Ausgleichsmaßnahmen |                                                                                            |            |                     | 1.474            |

Vor der Bebauung wies das Bruttobauland 3089 Biotopwertpunkte auf. Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 1671 und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen von 1474 wird eine Biotopwertsumme von 3145 Punkten erreicht.

Nach § 11 NatSchG LSA ist eine Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Der mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen A1 – A2 vollständig kompensiert.

## G. Immissionsschutz

### 1. Lärmimmission

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm  
TA Lärm vom 26.08.1998
- der VDI 2058 Bl. 1
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"  
Beiblatt 1

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

|    | tagsüber | nachtsüber |                     |
|----|----------|------------|---------------------|
| WA | 55 dB    | 45 dB      | 40 dB (Gewerbelärm) |

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straße gelten die Festlegungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Verkehrslärmschutzverordnung -.

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

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die den Anforderungen der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO) entsprechen.

### 2. Luftimmission

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG - Kleinf Feuerungsverordnung - vom 14. März 1997, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I.S. 1950, 1976) geändert, zu beachten.

Aus lufthygienischer Sicht werden in der Gemeinde Sandersdorf die Grenzwerte der TA-Luft nicht überschritten, aus dieser Sicht gibt es keine Vorbelastung.



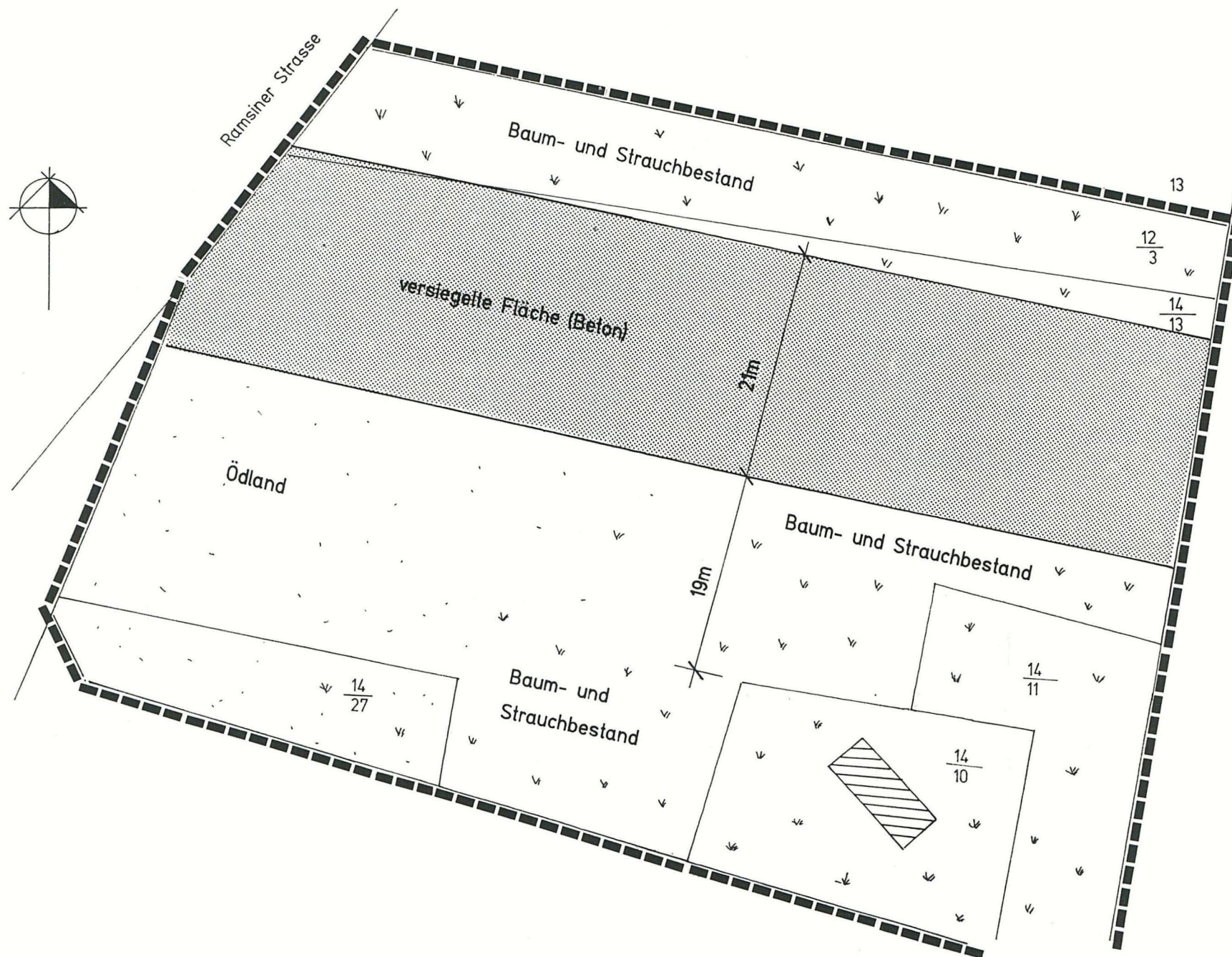
## **H. Auswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Die geplante Bebauung bedeutet eine städtebauliche Aufwertung der Nutzung des Geländes. Einer hohen Bodenversiegelung wird vorgebeugt durch Festlegung von durchlässigen Pflasterstrukturen. Andere Flächen, welche vollversiegelt sind, werden überwiegend entsiegelt. Der Anteil von privaten Grünflächen wird intensiv genutzt werden.

Die Schaffung von Eigenheimstandorten mit einem qualitativ hohen Niveau ist von großem Interesse. Mit dem Wohngebiet "Am Birkenwäldchen" soll vorliegenden Baugesuchen aus der Gemeinde entsprochen werden.

# BESTANDSPLAN





## Erläuterungen zur Grünplanung

### Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung\*

---

| Bewertungsrahmen                                                                                                                                                |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Biotoptypen                                                                                                                                                     | Wertfaktor |
| 1. Versiegelte Flächen                                                                                                                                          | 0,0        |
| 2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen, Schotterweg                                                                                                          | 0,1        |
| 3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage                                                                                              | 0,2        |
| 4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern                                                                                            | 0,3        |
| 5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern                                                                                                           | 0,8        |
| 6. Gartenfläche, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten                                                                                          | 0,3        |
| 7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)                                                                                   | 0,4        |
| 8. Kleingartenanlagen                                                                                                                                           | 0,4        |
| 9. Öffentliche Grünfläche                                                                                                                                       | 0,5        |
| 10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald                                                     | 0,8        |
| 11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch) | 0,6        |
| 12. Intensive Grünlandnutzung                                                                                                                                   | 0,4        |
| 13. Extensive Grünlandnutzung                                                                                                                                   | 0,7        |
| 14. Baumschulen, Obstplantagen                                                                                                                                  | 0,4        |
| 15. Streuobstwiesen                                                                                                                                             | 0,9        |
| 16. Brachflächen / Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)                                                                                                  | 0,7        |
| 17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs                                                                                                                              | 0,9        |
| 18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald                                                                                                                        | 0,8        |
| 19. Nadelwald                                                                                                                                                   | 0,5        |
| 20. Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder                                                                                                                   | 0,7        |
| 21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen                                                                                                                            | 0,8        |
| 22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum                                                                                                                           | 0,8        |
| 23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer                                                                                                             | 0,4        |
| 24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereich, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)                             | 1,0        |

---

\*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes – Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

## Erläuterungen zur Grünplanung

### Anwendung des Bewertungsrahmens an einem Einzelfallbeispiel:

---

Gartenland wird bebaut.

#### Vorher

Gesamtfläche Gartenland  
 $471 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ Biotopwert} = 188,4 \text{ Biotopwertpunkte}$

#### Nachher

Einfahrt Rasengittersteine  
 $39 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ Biotopwert} = 7,8 \text{ Biotopwertpunkte}$

verbleibende Gartenfläche  
 $177,4 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ Biotopwert} = 70,96 \text{ Biotopwertpunkte}$

Rest ist Vollversiegelung  $= 0 \text{ Biotopwertpunkte}$

Summe Biotopwertpunkte  
nach Planung  $= 78,76 \text{ Biotopwertpunkte}$

Hieraus ergibt sich ein Defizit von 109,64 Biotopwertpunkten.



Hegierungspräsidium Dessau  
Postfach 1205  
06839 DESSAU

Hegierungspräsidium Dessau  
Postfach 1205  
06839 DESSAU