

Begründung der Satzung



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Wohngebiet "Krotendorfer Weg" wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs liegt westlich der Ramsiner Straße, gegenüber dem Baugebiet „Alte Ziegelei“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sandersdorf und umfaßt ein Teilstück des Flurstückes 1567 der Flur 4.

Landesverwaltungsamt
Anlage zum Schreiben
vom 09.11.2004

Az.: 204-21102-16/BTF/034

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

i. A. Preidler
Landesverwaltungsamt
Nebenstelle Magdeburg
1963
39009 Magdeburg

Entwurfsverfasser: Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale
Tel. 0345/3880965

Anlagen:

- 1 Aussagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- 2 Erläuterungen zur Grünplanung
- 3 Chemische Untersuchung

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S 2013)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S 3830)
 - 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 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 11. Febr. 1992 (GVBL LSA Nr. 7/1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. August 2002
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBL LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2002
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBL LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2002 (GVBL LSA Nr. 47/2002)
- 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)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBL S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

2. Ziele der Raumordnung

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.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,81 ha Gesamtfläche, die zulässige bebaubare Fläche (GRZ 0,3) beträgt ca. 0,21 ha.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Ausweisung dieser im Endeffekt stark eingeschränkten Baufläche ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Gemeinderat von Sandersdorf hat am 22.05.2003 für das Gebiet „Krotendorfer Weg“ beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

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).

Der Vorentwurf des Plans und die Begründung lag nach § 3 (2) BauGB für die Zeit von einem Monat in der Verwaltungsgemeinschaft Sandersdorf öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Entwurf (Stand August 2003) eingearbeitet.

Der Entwurf und die Begründung dazu lagen nach § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt, betroffene Träger waren nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Krotendorfer Weg" wurde durch den Gemeinderat am 30. Oktober 2003 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. SDF 217/2003).

Im Rahmen der Grundstücksvermarktung wurde jedoch ersichtlich, dass die unverbindlich dargestellten Grundstücksgrenzen im Süden des Geltungsbereiches nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers nicht mit den Wünschen potentieller Bauwilliger übereinstimmen.

Eine Anpassung an die gewünschte Grundstücksteilung hat die Änderung der dargestellten Baugrenze und die Darstellung der verkehrlichen Erschließung dieser zwei Grundstücke über einen privaten Wohnweg zur Folge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist nur ein Teilstück des Flurstückes 1567 der Flur 4. Das gesamte Flurstück umfasst jedoch das ganze ehemalige Kraftwerksgelände mit einer Fläche von über 8 ha. Die einzige direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege ist nur über die Ramsiner Straße vorhanden. Im Hinblick auf eine Pflege des Grundstückes ist es sinnvoll eine Zuwegung zur Bewirtschaftung des riesigen Grundstückes beizubehalten. Dies wurde bei den bisherigen Entwürfen vernachlässigt.

Um das Planverfahren wieder aufgreifen und weiterzuführen zu können, wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben und die Änderung und Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf lag für die Dauer von 2 Wochen öffentlich aus. Hinweise und Anregungen seitens der Bürger wurden nicht vorgebracht. Als von der Änderung betroffener Träger öffentlicher Belange wurde der Landkreis Bitterfeld zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zum Planentwurf wurden keine Einwände vorgebracht.

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

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

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Das Planverfahren zum Flächennutzungsplan wurde durch die Gemeinde Sandersdorf kontinuierlich weitergeführt. Am 29. Januar 2004 wurde durch den Gemeinderat Sandersdorf der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

Es ist festzustellen, dass die gesetzliche Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB vorliegt. Der Gesetzgeber bietet die Möglichkeit, dass ein Bebauungsplan parallel zum Planverfahren des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann.

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

Der Bebauungsplan Nr. 16 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Abgleichung umweltschützender Belange im Plangebiet einschließlich Abgleichung eines erforderlichen Kompensationsbedarfs

3. Realisierung

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstückes 1567, welches sich in privatem Besitz befindet.

Das Teilstück des Flurstückes 1567 ist in Besitz eines Vorhabenträgers. Es ist beabsichtigt dieses Grundstück mit sechs Wohnhäusern zu bebauen.

Das private Interesse des Grundstückseigentümers wurde 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. 16 „Krotendorfer Weg“ einen Dritten.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt westlich der Ramsiner Straße gegenüber dem Baugebiet „Alte Ziegelei“.

Die vollständig grundhaft ausgebaute Ramsiner Straße bildet die östliche Grenze des Geltungsbereiches. Abzweigend von der Ramsiner Straße erfolgt die verkehrliche Erschließung des Grundstückes.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen derzeit Grünflächen an. Südlich und östlich schließt sich vorhandene Wohnbebauung bzw. mit Gewerbe untersetzte Bebauung an.

Das Gebiet umfaßt ca. 0,81 ha Gesamtfläche (davon bebaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 ca. 0,21 ha). Es handelt sich bei dem Teilstück des Flurstückes 1567 zum Zeitpunkt der Planaufstellung um unbebautes Land.

Das Gelände selbst ist teilweise 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.

Der Titel des Bebauungsplanes „Krotendorfer Weg“ ist in Anlehnung an die ehemals vorhandene Siedlung Krotendorf entnommen. Diese Siedlung Krotendorf, welche zwischen Sandersdorf und Stakendorf gelegen war, wurde infolge des Braunkohlentagebaues um die Jahrhundertwende geschliffen.

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1567 der Flur 4 befindet sich in Privatbesitz eines Vorhabenträgers aus Bitterfeld. Dieser hat ein Interesse das Gelände als Wohnbauland zu entwickeln. Es sind sechs Baugrundstücke mit relativ großem Gartenanteil geplant. Die Erschließung ist über das eigene Grundstück, welches einen Anschluss an die vorhandene Ramsiner Straße hat, sichergestellt.

Der Planbereich liegt auf dem Gelände des ehemaligen Heizwerkes. Der ehemalige Gebäudebestand des Kraftwerkes wurde bereits abgerissen, das Gelände ist derzeit unbebaut und wird zur Zeit vorübergehend teilweise als Lagerplatz für Baumaterial und für Bauschutt genutzt.

Die Natur beginnt sich die freigelegten Flächen zurückzuerobern. Es hat sich eine Ruderalflur angesiedelt. Es ist mit zaghaftem Grün bewachsenes Ödland. Die im Planbereich vorhandenen „Grünflächen“ werden weder gepflegt noch genutzt. Der Einfahrtbereich ist zum Teil gepflastert. Im Randbereich haben sich Birken als Baumbestand herausgebildet.

Im Norden und Westen außerhalb des Geltungsbereiches grenzt relativ dichter Baum- und Strauchbestand an, welcher zu erhalten ist.

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 Bebauung ist auf der Fläche des ehemaligen Heizwerkes vorgesehen und berührt seitlich die Ablagerungsbereiche Restloch Louise und Grube Erich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde das Bergwerk „Vergißmeinnicht“ von 1897 – 1926 betrieben. Der Tagebau baute in einer Teufe um 22 m Braunkohle ab.

Die ausgekohlte Fläche ist annähernd geländegleich wieder verkippt worden.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen kann es zu weiteren Setzungen kommen, diese können auch unregelmäßig auftreten. 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.

Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff des BBergG sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden. Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasserstand

Grundwasser wurde bei Untersuchungen der Grube Louise ca. 9 m unter GOK angetroffen. (Geländehöhe 87 m bis 89 m)

Die hydraulische Situation wird von den Restlochwasserspiegeln des RL Köckern, Strandbad Sandersdorf, RL Vergissmeinnicht und Richard geprägt. Das Plangebiet wird vom Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung von Entwässerungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauen geprägt sein. Durch den allgemeinen Grundwasseranstieg im Altbergbaubereich und Bereich Köckern ist auch im Planbereich mit einem Grundwasseranstieg zu rechnen. Hierzu sollte jedoch im Rahmen weiterer Planungen nochmals ein Abgleich mit dem dazu vorliegenden aktuellen Kenntnisstand bei der LMBV mbH Bitterfeld erfolgen. Gegenwärtig erfolgt eine Präzisierung des hydrologischen Modells. Ein Abgleich mit den sich einstellenden Flurabständen ist zwingend durchzuführen. Die sich einstellenden stationären Strömungsverhältnisse sind zu beachten. Vor einer Bebauung ist im Rahmen der Objektplanungen ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Die sich einstellenden Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände sind zu berücksichtigen. Im Rahmen der Objektplanungen sollten die hydrologischen Untersuchungen bei der LMBV mbH Bitterfeld herangezogen und ausgewertet werden.

Altlasten

Altlasten im Sinne § 2 (5) BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Das Baugebiet berührt die Ablagerungsbereiche der Tagebaurestlöcher Erich und Louise. In der ehemaligen Grube Louise (MDALIS-Nr. 3489) wurden Braunkohle, Tone und Sande/Kiese abgebaut bzw. nach dem beendeten Abbau auch Tone und Zuschlagsstoffe für die Ziegelei Sandersdorf zwischengelagert. Durch eine aktuelle Untersuchung wurden im Randbereich dieses Areals Abraumauffüllungen von bis zu 14 m Teufe festgestellt. ~~dieser~~ Neueren Untersuchung wurden keine relevanten Überschreitungen von Prüfwerten in den untersuchten Bodenproben festgestellt.

Im Altlastenkataster des Landkreises Bitterfeld ist auf der beplanten Fläche eine Altlastverdachtsfläche registriert. Unter der Eintragsnummer 3490 im Altlastenkataster ist verzeichnet, dass es sich um das ehemalige Heizwerk Sandersdorf handelt. Die Beschreibung lautet: Brikettfabrik, Heizwerk, Abbruch bzw. Räumung, anschließend Handel und Lagerung von Plastrohren.

Bei der gesamten Fläche handelt es sich um ein ehemaliges und verfülltes Braunkohleabbaugebiet.

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Bitterfeld Untere Bodenschutzbehörde erfolgte eine Abstimmung um den erforderlichen Untersuchungsrahmen zu Gefährdungsabschätzung des Altstandortes festzulegen. Bei den Untersuchungsparametern lag der Schwerpunkt bei den Schwermetallen und Arsen, Quecksilber – Problem Grube Erich, EOX, PAK (EPA) und BTX. Zur Bewertung der Fläche wurden Proben mittels 3 Rammkernsondierungen bis zu einer Teufe von 3 m unter GOK und 3 Oberflächenmischproben als Beprobung im oberflächennahen Bereich (10 cm) entsprechend der Bundes-Bodenschutz-Verordnung vorgenommen.

Dem Prüfbericht vom 19. Juni 2003 der Fa. Wolfener Analytik GmbH ist zu entnehmen, dass im oberflächennahen Bereich und im Bereich bis 3 m Teufe die zulässigen Werte lt. BBodSchV für Wohngebiete eingehalten werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass im Zuge weiterer Erschließungs- oder Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen zur Kenntnis gelangen. Werden bei Baumaßnahmen Hinweise gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist dies nach § 9 BodSchAG LSA der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Um das Erkennen von Problembereichen abzusichern wird eine ingenieurtechnische Begleitung von Aufschlussarbeiten in der Erschließungsphase oder eine erweiterte Aufgabenstellung bei standortbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Teilstück des Flurstückes 1567 wird derzeit teilweise als Lagerplatz (Baumaterial, Bauschutt) genutzt, ansonsten liegt das Gelände brach.

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 Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports (überdachte PKW-Einstellplätze) ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

E. Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt abweigend von der ausgebauten „Ramsiner Straße“ über das eigene Grundstück.

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, Garagen und Carports (überdachte Einstellplätze) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. (z. B. Dimensionierung der Stichstraße für zwei- oder dreiachsige Abfallentsorgungsfahrzeuge udgl.)

Das Plangebiet ist über zwei von einander unabhängige Anschlüsse an die Ramsiner Straße als kommunale Straße erreichbar. Im Geltungsbereich selbst ist eine Stichstraße zur Erschließung der Baugrundstücke herzustellen. Diese erhält einen Wendehammer der für eine PKW-Nutzung dimensioniert ist.

2. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose 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“.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das öffentliche Netz möglich. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Im Zuge der Erschließung der angrenzenden neuen Wohnbebauung erfolgte die Verlegung eines Nebensammlers DN 200. Dieser Kanal ist nach Aussage des AZV „Westliche Mulde“ ausreichend für die Entsorgung weiterer sieben Einfamilienhäuser.

Der Anfangsschacht wird mit einem Einlauf versehen. Damit ist das Grundstück Nr. 4 abwassertechnisch erschlossen. Die Grundstücke 1 – 3 und 5 – 6 gelten als unerschlossen und können nur über je einen Nebensammler an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Diese Erschließung hat durch den Erschließungsträger oder nach § 6 (2) Entwässerungssatzung (EWS) durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Der Abwasserzweckverband beteiligt sich bei einem Anschluss nach § 6 (2) EWS nicht an den Kosten für die Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Erfolgt die erforderliche innere Erschließung durch den Erschließungsträger ist die Bauleitplanung mit dem Verband vor Baubeginn abzustimmen. Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Regelung, dass pro Grundstück ein Schmutzwasserhausanschluss vorzusehen ist und die Übernahme des Schmutzwassers von den Grundstücken bis 1,50 m unter der Geländeoberkante (GOK) über dem öffentlichen Kanal gewährleistet sein muss. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn der Verband der Ausführungsplanung zugestimmt hat. Bestandteil der Zustimmung ist eine Zusammenstellung aller Unterlagen, die für die spätere Übergabe der Anlage an den Verband notwendig sind.

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.

Es ist zu beachten, dass bei der Verlegung der neuen Leitungen ein Leitungsquerschnitt zu wählen ist, der den Anforderungen hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasser-Bereitstellung gerecht wird. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk festzulegen. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt 48 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die Wasserlieferung der MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 80 PE-HD erfolgen. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der an der B-plan-Grenze befindliche Endhydrant in der Stichstraße.

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.

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges im nördlichen Bereich des Plangebietes ein zuverlässiges und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich und im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

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. Auch für die Ableitung der Niederschlagswässer von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden usw.) ist bei der Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

5. Energieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die envia Mitteldeutsche Energie AG sichergestellt.

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

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Versorgungsanlagen der enviaM. Im Gehweg der Ramsiner Straße befindet sich ein 1 KV-Kabel, welches nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend der gültigen Vorschriften, einzuhalten.

6. Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich. Erforderliche Abstimmungen dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen der Telekom AG und dem Erschließungsträger zu führen.

Vorhandener Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der MITGAS GmbH. Für eine gastechnische Versorgung des Plangebietes sind durch eine vorhandene Mitteldruck-Gasleitung DN 100 in der Ramsiner Straße gute Voraussetzungen gegeben.

F. Naturhaushalt

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 Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober 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.

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.

1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 Abs. 1) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Falls ein Ausgleich nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. §§ 11, 13 NatSchG LSA).

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Brutto-Baufläche

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,81 ha.

In der Anlage 2 zur Begründung werden die grünordnerischen Belange ausführlich erörtert.

Versiegelungsbilanz vor Baubeginn:

- vorh. Pflasterfläche	350 m ²
- Grünfläche mit geringem Aufwand	7783 m ²

Versiegelungsbilanz nach Bauende:

- Verkehrsfläche	657 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	325 m ²
Nebenanlagen (Stellplätze)	173 m ²
- bebaubare Fläche (GRZ 0,3)	2093 m ²
- nicht überbaubare Fläche	4885 m ²

Biotopwert:

vor Baubeginn	2759
nach Bauende (ohne Ausgleich)	1971
Ausgleichsmaßnahmen	788

Ausgleichsmaßnahmen:

- A1 Auf den privaten Grundstücken sind je angebrochene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste zu pflanzen.
- A2 Auf den privaten Grundstücken sind je angebrochene 30 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste zu pflanzen.
- A3 Für Baumfällungen die während der Baumaßnahme erforderlich werden, sind für jeden gefälltten Baum als Ausgleich zwei neue Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.

Zusammenfassung

Vor der Bebauung wies die Fläche 2759 Biotopwertpunkte auf. Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 1971 und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen von 852 wird eine Biotopwertsumme von 2823 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 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. Die 15. BImSchV – Baumaschinenlärmverordnung – ist zu beachten.

2. Luftimmission

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. BImSchV- Erste Verordnung zur Durchführung des BImSchG – (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 490), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1976) 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. Für die Wohnbaufläche auf dem Gelände des ehemaligen Heizwerkes stellt der Bebauungsplan den Anfang einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dar. Es ist Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde auch in diesem Gebiet ganz gezielt Problemfelder aufzugreifen und Lösungswege aufzuzeigen.

Einer hohen Bodenversiegelung wird vorgebeugt durch Festlegung von durchlässigen Pflasterstrukturen. 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 "Krotendorfer Weg" soll vorliegenden Baugesuchen aus der Gemeinde entsprochen werden.

Die Gemeinde Sandersdorf nimmt von der Möglichkeit des Gesetzgebers Gebrauch, einen Dritten mit der Plandurchführung zu betrauen. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches werden mit den Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen, welche die Plandurchführung einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen sicherstellen.

Landesverwaltungsamt
Helmstedt
39039 Magdeburg
Tel. 039 31 88 33

Landesverwaltungsamt
Helmstedt
39039 Magdeburg
Tel. 039 31 88 33