

## Begründung der Satzung



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Wohngebiet "An der Ramsiner Straße" wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs liegt südwestlich der Ortsmitte, auf der westlichen Straßenseite der Ramsiner Straße, schräg gegenüber des Baugebietes „Am Birkenwäldchen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sandersdorf und umfaßt die Flurstücke 44/33, 1578, 1528 und 1527 der Flur 4.

Landesverwaltungsamt  
Anlage zum Schreiben  
vom 09.11.2004

A2.: 204-21102-15/BTF/034

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf  
Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf

*i. A. Treidler*  
Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg  
39008 Magdeburg

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

Anlagen: Aussagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung  
Erläuterungen zur Grünplanung

## **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, geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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. 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 27.08.2002
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch das 2. Investitionserleichterungsgesetz vom 16.07.2003
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002
- 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)

### **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.

Mit der Ausweisung von ca. 0,71 ha Baufläche ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Verfahren**

Der Gemeinderat von Sandersdorf hat für das Gebiet „An der Ramsiner Straße“ 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 wird 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 der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Entwurf (Stand Mai 2003) eingearbeitet.

Der Entwurf (Stand Mai 2003) des Plans und die Begründung dazu lagen nach § 3 (3) BauGB im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt, betroffene Träger waren 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 werden 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

Sämtliche bisherigen Entwürfe des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf weisen den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Das Planverfahren zum Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde Sandersdorf kontinuierlich weitergeführt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes hatte der 4. Entwurf bereits öffentlich ausgelegen. Analog war eine Trägerbeteiligung zwecks Einholung von Stellungnahmen zum 4. Entwurf vorgenommen worden.

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. 15 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 vier Flurstücke, welche sich in unterschiedlichen Besitz befinden.

Die Flurstücke 44/33 und 1578 sind im Privatbesitz von einer Einzelperson (Herrn Emmerich aus Sandersdorf). Es ist beabsichtigt dieses Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Bei dem Flurstück 1527 handelt es sich um die Obdachlosenunterkunft der NEUBI (Neue Bitterfelder Wohnung- und Baugesellschaft mbH). Die Wohnungsgesellschaft hat ein Interesse das Grundstück prognostisch als Wohnbauland zu entwickeln. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung eines Baugebietes im ursprünglichen Sinn eines Bebauungsplanes – eine Angebotsplanung, welche die Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung aufzeigen soll. Eine konkrete Umsetzung als Wohnstandort ist erst in einem langfristigen Zeitraum angedacht. Das Flurstück 1528 (Verkehrsfläche) ist der Gemeinde Sandersdorf zugeordnet.

Das gemeinsame Interesse der Grundstückseigentümer 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. 15 „An der Ramsiner Straße“ einen Dritten.

## **C Beschreibung des Baugebietes**

### **1. Lage, Größe, Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte auf der westlichen Straßenseite der Ramsiner Straße, schräg gegenüber des Baugebietes „Am Birkenwäldchen“.

Die vollständig ausgebaute Ramsiner Straße bildet die östliche Grenze des Geltungsbereiches. Auf der anderen Straßenseite der Ramsiner Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Birkenwäldchen“ sowie Gartengrundstücke mit Bebauung an.

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches schließen sich Grünflächen an. Westlich der Grenze des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Es handelt sich größtenteils um vorhandene Wohnbaufläche.

Das Gebiet umfaßt ca. 0,71 ha Grundfläche. Es handelt sich bei den Flurstücken 44/33 und 1578 zum Zeitpunkt der Planaufstellung um unbebautes Land. Das Flurstück 1528 als Weiterführung der „Ramsiner Straße“ bildet die Erschließung auch der angrenzenden Grundstücke im Westen. Bei dem Flurstück 1527 handelt es sich um bebautes Gelände. Ansonsten ist die Fläche mit Wildkraut, Bäumen und Sträuchern bewachsen.

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.

## 2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 44/33 und 1578 sind im Privatbesitz einer Einzelperson aus Sandersdorf. Auf dem Grundstück befand sich ein relativ großes Gebäude, welches ursprünglich als Waschkäue und später als Kegelbahn genutzt wurde. Allerdings ist dieses Gebäude bereits abgebrochen worden. Die Nachhaltigkeit der Bebauung hinsichtlich des Rückgriffes als Bauen im Bestand ist verwirkt. Der Grundstückseigentümer möchte dieses Grundstück mit einem Wohnhaus bebauen.

Das Flurstück 1527 weist einen dichten, baulichen Bestand auf. Die sanierungsbedürftigen Wohnbaracken stehen zum überwiegenden Teil leer. Ein Wohngebäude wird als Unterkunft für Obdachlose genutzt. Infolge des fehlenden Baurechts wäre für dieses Grundstück weder die Aufstellung von Wohncontainern noch der Abbruch der Baracken genehmigungsfähig. Die Wohnungsgesellschaft hat ein Interesse das Grundstück prognostisch als Wohnbauland zu entwickeln.

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

Das Plangebiet befindet sich auf einer Tagebaualtkippe. (Bergbau ohne Rechtsnachfolger)

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Name:             | Vergißmeinnicht II |
| Abbautechnologie: | Tagebau            |
| Abbauzeitraum:    | 1897 – 1907        |
| Abbauteufe:       | um 22 m            |
| Bodenschatz:      | Braunkohle         |

Die ausgekohlte Fläche ist annähernd geländegleich wieder verkippt worden. Laut Altriss des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um eine Tonhalde.

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.

#### Grundwasserstand

Die hydraulische Situation wird von den Restlochwasserspiegeln des RL Köckern, Strandbad Sandersdorf, RL Vergissmeinnicht und RL Richard geprägt. Das Plangebiet wird vom Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung von Entwässerungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauen geprägt sein. Mit einem Grundwasseranstieg im Zusammenhang mit der Flutung des ehemaligen Tagebaus Goitzsche ist zu rechnen.

Die sich einzustellenden Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände sind zu berücksichtigen.

#### 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.

Im Altlastenkataster des Landkreises Bitterfeld ist auf der beplanten Fläche direkt keine Altlastverdachtsfläche registriert.

Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist der unteren Bodenschutzbehörde bekannt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine verfüllte Grube handelt.

Die Flurstücke 1578 und 44/33 (Baufeld 1) grenzen direkt an eine im Altlastenkataster registrierte Altlastverdachtsfläche „Restloch Louise“ (Nr. 3489) an.

Durch Untersuchungen im Zusammenhang mit der Flutung des Tagebaues Köckern wurde auch das Gefährdungspotential für das Restloch Louise ermittelt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass das aus dem Braunkohlebergbau resultierende Restloch (Sohle zwischen + 72,0 m und + 73,5 m NN) offensichtlich bis in den Bereich der Ramsiner Straße auf ein Niveau von etwa + 80 m NN mit Abraummateriale verkippt worden ist. Die verbleibende Hohlform (Altlastverdachtsfläche ALVF 3489) wurde mit Bauschutt, Hausmüll etc. verfüllt.

Die Untersuchungen des Deponates (Teufenbereiche 6,0 m bis 7,0 m) ergab keine kritische Schadstoffbelastung. Auf Grund der stark heterogenen Zusammensetzung von Deponien kann aber anhand der vorliegenden Aufschlussdichte (eine Bohrung innerhalb des Deponates) der Boden der ALVF nicht abschließend charakterisiert werden.

Für das Grundwasser wurde ein erhöhter LHKW-Gehalt festgestellt. Auf Grund der gleichbleibenden LHKW-Anteile im An- und Abstrom der Deponiefläche ist die Wahrscheinlichkeit des Schadstoffaustrages aus der Deponie gering. Die Ursache der Schadstoffbelastung konnte im Rahmen der Erarbeitung dieser Gefährdungsabschätzung nicht geklärt werden. Die Qualität des Grundwassers wird durch ein Monitoringprogramm jährlich kontrolliert.

Schlussfolgerung:

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine prinzipiellen Einwände gegen die Nutzung der Fläche als Wohnbaustandort.

Bei der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens ist es sinnvoll, gleichzeitig eine stichpunktartige chemische Untersuchung des Baugrundes durchführen zu lassen, um über eine Entsorgung / Wiederverfüllung von Aushubmaterial entscheiden zu können. Die Beprobung sollte im Bau Feld 1 vorgenommen werden. Nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 sind dann die Untersuchungsergebnisse der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sollte die chemische Untersuchung in Bau Feld 1, an der Begrenzung zum Ablagerungsbereich „Restloch Louise“ vorgenommen werden.

Vorschlag für eine Untersuchung der Fläche:

- 2 Rammkernsondierungen bis eine Teufe von 2 m unter GOK

gesonderte Untersuchung der Schicht aus dem oberflächennahen Bereich (10 cm) entsprechend der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV), dann jeweils Mischprobe bis 2 m

Untersuchungsparameter (ergibt sich aus Kenntnis zweier Beprobungen Restloch Louise):

- Schwermetalle mit Quecksilber und Arsen
- PAK

Wenn eine Verbringung von Aushubmaterialien vorgesehen ist, dann ist es sinnvoll, gleichzeitig aus dem Material Eluatanalysen durchzuführen.

Die Entsorgung von Erdaushub von der Fläche hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, Stand 6. November 1997, zu erfolgen.

Es besteht die Möglichkeit, dass im Zuge weiterer Erschließungs- oder Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen zur Kenntnis gelangen. Es wird empfohlen, solche Fälle nach § 9 BodSchAG LSA der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3. Gegenwärtige Nutzung**

Die Flurstücke 44/33 und 1578 werden derzeit durch den Eigentümer teilweise als Lagerplatz (Holz udgl.) genutzt, ansonsten liegt das Gelände brach.

Von den Wohnbaracken der Wohnungsgesellschaft auf dem Flurstück 1527 wird nur eine als Unterkunft für Wohnungslose / Mietschuldner genutzt. Der größte Teil der vorhandenen Bebauung (Baracken) ist jedoch als Unterkunft auf Grund des schlechten Bauzustandes nicht mehr bewohnbar.

### **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 einen derzeit unausgebauten Teil (Schotter, Flurstück 1528) der „Ramsiner Straße“. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung der Wohnungsgesellschaft ist der Erschließungsweg auszubauen und im Mündungsbereich zu verbreitern.

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.

### **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“.

Für das Baufeld 1 ist eine Anbindung an den Abwasserkanal in der Ramsiner Straße geplant. Dazu steht die Bereitschaft des Erschließungsträgers des Baugebietes „Am Birkenwäldchen“ das Grundstück zeitgleich in die Erschließungsmaßnahmen seiner Baugrundstücke einzubinden.

Für das Baufeld 2 ist die Umsetzung als Wohnstandort erst in einem langfristigen Zeitraum geplant. Deshalb steht die Frage zur Erschließung für dieses Vorhaben erst langfristig an.

Die NEUBI ist sich darüber im Klaren, dass bei einer Projektentwicklung die Erschließungskosten durch den Verursacher zu tragen sind.

Das anfallende Schmutzwasser ist dann über den Leitungsbestand bzw. die herzustellenden Anschlüsse an die Sammler der Ramsiner Straße abzuleiten. Innerhalb des Plangebietes sind die Kanäle 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.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz möglich. Zur Versorgung des Plangebietes steht eine Trinkwasserleitung DN 80 PE zur Verfügung. Der Anschluss wurde bereits ca. 18 m in das Bebauungsgebiet verlegt und soll als Ausgangspunkt der inneren Erschließung dienen.

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. Die Festlegung hierzu ist nach der rechnerisch zu ermittelnden Dimensionierung zu treffen.

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

In der Grenzlage zum Plangebiet befinden sich wasserwirtschaftliche Anlagen der MIDEWA, die nicht überbaut werden dürfen. Da es sich um Altanlagen handelt, existieren keine Bestandsunterlagen dieser Leitungen.

Die Trinkwasserleitung, welche unmittelbar nördlich des Baufeldes 1 liegt, dient der Versorgung der angrenzenden Gartenanlage und Wohnhäuser, die sich an der westlichen Seite des Plangebietes anschließen.

Von dieser Leitung gehen Anschlussleitungen zu dem ehemaligen Barackenkomplex (Baufeld 2). Diese Leitungen sind teilweise noch unter Druck, können jedoch zurückgebaut bzw. abgetrennt werden.

Die Außerbetriebnahme der Altanlage neben Baufeld 1 ist nur möglich, wenn die Versorgung der bereits angeschlossenen Grundstücke über die innere Erschließung gewährleistet wird. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu erkunden.

#### **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. 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 des Plangebietes ist durch die Verlegung neuer Leitungen sicherzustellen.

Der vorhandene Leitungsbestand der envia Mitteldeutsche Energie AG (1 kV-Kabel, 1 kV-Freileitung) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu erkunden.

#### **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. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu erkunden.

## **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. 0,71 ha. Im Bebauungsplan wird das Gebiet in folgende Teilflächen aufgeschlüsselt:

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Baufeld 1 (Flurstück 44/33, 1578) | = 1.726 m <sup>2</sup>     |
| Baufeld 2 (Flurstück 1527)        | = 4.947 m <sup>2</sup>     |
| Flurstück 1528                    | = <u>428 m<sup>2</sup></u> |
|                                   | 7.101 m <sup>2</sup>       |

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

### Versiegelungsbilanz vor Baubeginn:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| • Baufeld 1: Gesamtfläche | 1.726 m <sup>2</sup> |
| davon unversiegelt        | 1.726 m <sup>2</sup> |
| • Baufeld 2: Gesamtfläche | 4.947 m <sup>2</sup> |
| davon unversiegelt        | 3.523 m <sup>2</sup> |
| und versiegelt            | 1.424 m <sup>2</sup> |
| • Flurstück 1528          | 428 m <sup>2</sup>   |
| davon Schotterfläche      | 428 m <sup>2</sup>   |

### Versiegelungsbilanz nach Bauende:

|                |                          |                      |
|----------------|--------------------------|----------------------|
| Baufeld 1      | bebaubare Fläche         | 422 m <sup>2</sup>   |
|                | nicht überbaubare Fläche | 984 m <sup>2</sup>   |
| Baufeld 2      | bebaubare Fläche         | 1.163 m <sup>2</sup> |
|                | nicht überbaubare Fläche | 2.714 m <sup>2</sup> |
| Flurstück 1528 | versiegelte Fläche       | 428 m <sup>2</sup>   |

### Biotopwert:

|                               |                               |      |
|-------------------------------|-------------------------------|------|
| Baufeld 1                     | vor Baubeginn                 | 786  |
|                               | nach Bauende (ohne Ausgleich) | 618  |
|                               | Ausgleichsmaßnahmen           | 170  |
| Baufeld 2 und Flurstück 1528: | vor Baubeginn                 | 1773 |
|                               | nach Bauende                  | 1834 |

### Ausgleichsmaßnahmen:

#### Baufeld 1:

Auf dem Grundstück (Flurstück 44/33 und 1578) sind 5 Bäume und 32 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze, kleinkronige Laubbäume und / oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzliste zu pflanzen.

#### Baufeld 2 und Flurstück 1528:

keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. des §§ 11, 13 NatSchG LSA erforderlich

### Zusammenfassung

#### Baufeld 1

Vor der Bebauung wies die Fläche 786 Biotopwertpunkte auf. Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 674 und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen von 114 wird eine Biotopwertsumme von 788 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.

#### Baufeld 2

Vor der Bebauung wies die Fläche 1773 Biotopwertpunkte auf. Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 1834 ist der einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ohne grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

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

## **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 westlich der Ramsiner Straße stellt der Bebauungsplan den Anfang einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dar. Es ist Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde auch in diesem Randgebiet ganz gezielt Problemfelder aufzugreifen und Lösungswege aufzuzeigen.

Einer hohen Bodenversiegelung wird vorgebeugt durch Festlegung von durchlässigen Pflasterstrukturen. Andere Flächen, welche vollversiegelt sind, werden zum Teil 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 "An der Ramsiner Straße" 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  
39009 Magdeburg

Landesverwaltungsamt  
Helmstedt  
39009 Magdeburg