

Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin

Stand: Febr. 2005

Begründung der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet "Roitzscher Straße" wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Ramsin, auf der östlichen Straßenseite der Roitzscher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Ramsin, an der Grenze zur Gemarkung Renneritz und umfaßt die Fläche des Flurstückes 362/118 der Flur 2.

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

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

Anlage: - Lage im Siedlungsraum
(Auszug aus topografischer Karte)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	4
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1. Verfahren	4
2. Erforderlichkeit der Aufstellung	5
3. Realisierung	5
C. Beschreibung des Baugebietes	6
1. Lage, Größe, Infrastruktur	6
2. Bestand und Eigentumsverhältnisse	6
3. Gegenwärtige Nutzung	10
D. Geplante bauliche Nutzung	11
E. Erschließung/Ver- und Entsorgung	12
1. Verkehrserschließung	12
2. Schmutzwasser	12
3. Trinkwasser/Löschwasser	13
4. Regenwasser	13
5. Energieversorgung	14
6. Telekommunikation	14
7. Gasversorgung	14
F. Naturhaushalt	15
1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	16
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
G. Immissionsschutz	18
1. Lärmimmission	18
2. Luftimmission	19
H. Gewässerschutz	20
I. Zusammenfassung	20

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 23.07.2004 (GVBl LSA Nr. 41/2004)
- 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 / Ortschaft Ramsin ist im REP weder als Siedlungsschwerpunkt noch als Grundzentrum ausgewiesen. Sie muß sich daher hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf den Eigenbedarf beschränken.

Vor dem Zusammenschluss der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Sandersdorf“ zur Gesamtgemeinde Sandersdorf bestand die Planungshoheit für jede Gemeinde eigenständig. Die jetzige Ortschaft Ramsin der Gemeinde Sandersdorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher 1992 durch den Gemeinderat per Beschluss festgestellt worden ist. Der Flächennutzungsplan für die Gemarkung Ramsin wurde 1992 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und anschließend durch die Gemeinde per Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam gemacht. In diesem genehmigten Flächennutzungsplan sind großräumige Ausweisungen von Wohn- und Mischbaubauflächen vorgenommen und genehmigt worden.

Mit der Ausweisung von ca. 1 ha Baufläche und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den bisher unbebauten Teil (WA) sowie 0,5 für die als MI ausgewiesenen Bestandsflächen ist der Bebauungsplan Nr. 5 mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Gemeinderat Sandersdorf / Ortschaft Ramsin hat für das Gebiet "Roitzscher Straße" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da bereits im Flächennutzungsplan eine hinreichende Information für die Bürger erfolgte.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen, die im vom damaligen Regierungspräsidium Dessau bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin als Mischbaufläche ausgewiesen sind.

Die im westlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene Bebauung mit einem Wohnhaus einschließlich Gaststätte, Tennisplatz und dazugehörigen Stellplätzen entspricht dieser Charakteristik ebenso wie die nun geplante Wohnbebauung.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das im FNP an der betreffenden Stelle ausgewiesene Mischgebiet hat eine Größe von ca. 44 ha; das durch den Bebauungsplan Nr. 5 beplante Gebiet nur eine Größe von ca. 1 ha. Die hier geplante Wohnbebauung ist somit flächenmäßig als sehr untergeordnet anzusehen, so dass einer Durchmischung der Nutzungsarten in der zukünftigen weiteren schrittweisen Planung für dieses Gesamtgebiet nichts im Wege steht.

Desweiteren wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 die westliche, bereits bebaute Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die dort befindliche privat genutzte Sportanlage ist in der Größenordnung untergeordnet.

Demnach wird in der Gesamtheit betrachtet der Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem bestätigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Flurstück 362/118 aus Flur 2 der Gemarkung Ramsin mit einer Größe von ca. 9.997 m² befindet sich im Privateigentum. Es besteht ein dringendes Interesse, den bisher unbebauten Teil als Wohnbauland zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für eine Wohnbebauung von weiteren 3 Häusern hergestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 5 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 zur Kompensierung des Eingriffs

3. Realisierung

Es besteht großes Interesse, die bisher nicht bebaute Teilfläche des Flurstückes 362/118 als Wohnbauland zu entwickeln. Dieses Anliegen wurde an die Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin herangetragen. Es steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung der Ortschaft Ramsin.

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

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

Die Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin bindet für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Roitzscher Straße“ einen Dritten.

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Das Baugebiet liegt an der Südseite der Gemarkung Ramsin, direkt an der Gemarkungsgrenze zur Ortschaft Renneritz. Östlich des Gebietes befindet sich ackerbaulich genutztes Gelände. Nach Norden schließt sich, nach einer derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Baulücke, die Wohnbebauung der Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin an. Die Westseite des Grundstückes grenzt an die Roitzscher Straße. Auf der Südseite ist dem Planungsgebiet ein schmales, parallel zur Bitterfelder Straße (ehemals "KAP-Straße") verlaufendes Flurstück (117/1) vorgelagert. Südlich der Bitterfelder Straße erstreckt sich das Ackerland der Gemarkung Renneritz.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1 ha Grundfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (WA) bzw. 0,5 (MI) begrenzt.

Das Gelände selbst wird durch die westlich angrenzende Roitzscher Straße und die im Plangebiet bereits befindliche Wohnbebauung erschlossen.

Die Zuwegung zur geplanten Bebauung soll von der Bitterfelder Straße aus erfolgen.

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

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 362/118 der Flur 2 der Gemarkung Ramsin befindet sich im Privateigentum.

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale 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.

Das Geländenniveau liegt bei ca. 92,5 m ü. HN.

Für den Geltungsbereich liegt eine Stellungnahme zu den Baugrund- und

Gründungsverhältnissen vom 23.04.1992 vor (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Röcke & Stöber, Dessau).

Bei der vorgenommenen Untersuchung wurde folgendes festgestellt: Die Kippenauffüllung ist sehr inhomogen und besteht hälftig aus nicht bindigem und bindigem Erdstoff. Aufgrund einer Durchmischung sind die Erdstoffe als frostveränderlich einzustufen. Allerdings ist die Kosolidierung der Kippe aufgrund der Eigenlast nach einer Liegezeit von ca. 50 Jahren im Wesentlichen abgeschlossen. Jedoch sind bei zusätzlicher Belastung sowie Grundwasserstandsänderungen weitere Sackungen der Kippe zu erwarten. Für eine Bebaubarkeit der Fläche sind in der Gründungsebene Zusatzmaßnahmen erforderlich. Es sollte aus diesem Grund eine leichte und setzungsunempfindliche Bauweise gewählt werden.

Zu den geologischen und bergbaulichen Belangen wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung eine Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen eingeholt, die hier nachfolgend auszugsweise zitiert wird (Stellgn.v. 06.09.2004):

Geologische Belange:

Hydrogeologie

Der Standort liegt noch im Einflußbereich der ca. 1.200 m weiter südöstlich im verbliebenen Teilrestloch des ehemaligen Tagebaues Freiheit III erfolgenden Wasserhaltung. Nach deren Einstellung würde der Grundwasserspiegel hier demzufolge steigen, aber nach den vorliegenden Modellierungsergebnissen immer noch ca. 10 m unter Gelände liegen. Das ist aber höher als hier der Grundwasserspiegel nach Einbau der im Standortbereich verbreiteten Kippenböden bisher gestiegen ist. Nach den unter C 2 zitierten Baugrunduntersuchungsergebnissen sind Grundwasserstandsänderungen in den Kippenmischböden wegen der Senkungsproblematik zu beachten.

Bergbauliche Belange:

1. Bergbauberechtigungen

Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.

2. Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der nachfolgend aufgeführten ehemals betriebenen Bergwerke/Abbaustellen/Bergwerksanlagen:

Name	"Auguste"
Abbautechnologie	Tagebau(hier), Tiefbau
Abbauzeitraum	hier ca. 1938 - 1942
Abbauteufe	26 bis 32 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Der Tagebau "Auguste" wurde mit Abraummassen bzw. Mutterboden verkippt.

Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z.B. durch Bebauung, kann es zu weiteren Setzungen kommen. Diese können aufgrund der unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen (rollig/bindig) auch ungleichmäßig ablaufen.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden

Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen. Falls das Gutachten ergeben sollte, dass die Gründung auf tragfähigem Boden erfolgen kann, muss durch Sicherungsmaßnahmen (z.B. Unterteilung des Gebäudes in mehrere Segmente; besondere Bewehrung der Fundamente/Bodenplatten) sichergestellt werden, dass beim Auftreten von Bodenbewegungen das Bauwerk keinen wesentlichen Schaden nehmen kann.

Zum Grundwasserwiederanstieg und den sich einstellenden Grundwasserflurabständen sollten die hydrologischen Untersuchungen der LMBV mbH in Bitterfeld eingesehen bzw. von dort eine weitere Stellungnahme eingeholt werden.

Anlage: Kartenausschnitt Altbergbau

Die obere Abfallbehörde des Landesverwaltungsamtes weist in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2004 darauf hin, dass das Plangebiet im Randbereich des ehemaligen Tagebaues Auguste liegt und Setzungen auch nach knapp 60 Jahren nicht ausgeschlossen sind.

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. Der Handlungsbedarf für Altlasten ergibt sich aus Angaben einer beprobungslosen Erstbewertung.

Im Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten zeigen (z.B. Geruch, Färbung des Bodens) ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Bitterfeld einzubeziehen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Abfall

Die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung, vom 06.11.1997, in derzeit gültigen Fassung), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten < Z 0 zulässig ist.

Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Bodenaushub (nach DIN 18196) mit mehr als 10 % mineralischen Fremddanteilen (z.B. Ziegelbruch, Beton) gilt als Bauschutt und ist überwachungsbedürftig.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Das Verbringen von Baustellenabfällen auf dem Grundstück ist zu unterlassen. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist Voraussetzung für die Bauabnahme.

Auf den Grundstücken ist eine geeignete Stellfläche für die Abfallbehälter, die der kommunalen Abfallentsorgung angeschlossen ist, zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Grundwasser

Das Plangebiet wird vom Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung von Entwässerungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauen geprägt sein. Mit einem Grundwasserwiederanstieg im Zusammenhang mit der Flutung des ehemaligen Tagebaues Köckern ist zu rechnen.

In der Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen von 1992 sind Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen dahingehend beschrieben, dass bei den Aufschlussarbeiten kein Grundwasser bis zur Aufschlusstiefe von 6 m unter Gelände festgestellt worden ist. Es wurde dabei angenommen, dass der wahrscheinlich höchste Grundwasserstand sich nach Einstellung der Bergbaumaßnahmen bei ca. 3,0 m unter Gelände einstellen wird.

Die LMBV wurde als Träger öffentlicher Belange am B-Planverfahren beteiligt. Die vorliegende Stellungnahme vom 04.10.2004 beinhaltet u.a. folgende Hinweise:

Aus geotechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Bebauungen objektkonkrete Baugrundgutachten erforderlich sind, insbesondere

durch die sich einstellenden hydrologischen Verhältnisse durch die Flutung des Tagebaurestloches (TRL) Köckern. Der Grundwasserwiederanstieg ist nicht mit der Flutung des TRL Goitzsche in Verbindung zu bringen, sondern wird von der Flutung des TRL Köckern beeinflußt.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand der hydrogeologischen Modellierung Köckern, ist im mittleren stationären Strömungszustand mit einem mittleren Grundwasserstand von + 80,5 m NN im Bebauungsplangebiet zu rechnen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem Wohnhaus einschließlich Gaststätte, Tennisplatz und Pkw-Stellplätzen in entsprechender Anzahl bebaut. Die Fahr- und Gehwege sind mit Betonsteinen gepflastert.

Die sich östlich anschließenden Außenanlagen sind gärtnerisch gestaltet (vornehmlich Rasenflächen, Einzelbäume).

Die Zuwegung zum Anwesen erfolgt über die westlich angrenzende Roitzscher Straße.

Der weiter östlich gelegene Teil ist unbebaut und wird nach dem Bereich der privaten Grünfläche teils als Zwischenlager für Mutterboden und teils landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt.

Der momentan bebaute Bereich und der Bereich der privaten Grünfläche ist mit einem Zaun umgeben.

Das Grundstück wird durch Hecken und eine lückige Pappelreihe eingegrünt und auch auf diese Art von der Roitzscher Straße und der Bitterfelder Straße abgegrenzt.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Ergänzend wäre zu sagen, warum das Plangebiet mit zweigeschossiger Bebauung als Höchstmaß ausgewiesen wird. Mit dieser gewählten Bauform soll der in der Umgebung vorherrschenden typischen Bauweise Rechnung getragen werden.

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

Weitere örtliche Bauvorschriften sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist eine Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen, ländlich geprägten Raum gewährleistet.

Die als grünordnerische Ersatzmaßnahme für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 "An der Bitterfelder Straße", Ortschaft Zscherndorf, an der Nord- und Ostseite geplante Randbepflanzung des Flurstückes 362/118 der Flur 2 wird als nachrichtliche Übernahme als "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen" in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Roitzscher Straße", Ortschaft Ramsin, dargestellt. Beide Vorhaben werden durch den selben Vorhabenträger realisiert.

E. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die geplanten Baugrundstücke sollen über die Bitterfelder Straße (ehemals "KAP-Straße") verkehrsseitig erschlossen werden.

Die Grundstücke des Plangebietes erhalten jeweils nur eine Einfahrt.

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

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

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentlicher Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

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 des Grundwassers 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“. Dies gilt auch für die Ortschaft Ramsin.

Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Regelung, dass pro Grundstück ein Schmutzwasserhausanschluss vorzusehen ist.

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.

Die auf dem Plangebiet bereits vorhandene Bebauung ist abwasserseitig über die angrenzende Roitzscher Straße erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. zur Verfügung. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der in der Roitzscher Straße befindliche Schacht.

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 den Grundschutz im Plangebiet beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für einen Zeitraum von 2 Stunden. Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich in ca. 20 m Entfernung in der Roitzscher Straße vor dem Haus Nr. 42 (westliche Straßenseite).

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

Der Anschluß des Planungsgebietes an das öffentliche Netz kann an eine TW-Leitung DN 80 PVC erfolgen; Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der Hydrant am Grundstück Roitzscher Straße 42.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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. Hierbei sind die Hinweise der Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen von 1992 zu beachten.

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

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

5. Energieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin wird durch die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) sichergestellt.

Für die Energieversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen als Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erforderlich.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekom-Netzes ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom wurde als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Gasversorgung

Teile der Ortschaft Ramsin werden bereits durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit dem Energieträger Gas versorgt. Der Versorgungsträger ist sehr daran interessiert, das geplante Baugebiet ebenfalls mit Gas zu versorgen. Im Bereich der Roitzscher Straße sowie der Bitterfelder Straße in Richtung Renneritz befinden sich die nächstgelegenen Gasleitungen.

F. Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. 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 zum 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 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 der Bebauung 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.

1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

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.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes 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. 1 ha.

Der westliche Bereich des Grundstückes ist mit einem Wohnhaus einschließlich Gaststätte, Tennisplatz und Pkw-Stellplätzen in entsprechender Anzahl bebaut. Die Stellplätze, Fahr- und Gehwege sind mit Betonsteinen gepflastert. Nach Osten schließt sich der unbebaute Teil des Grundstückes an.

Die Außenanlagen innerhalb der Grundstückseinzäunung sind gärtnerisch gestaltet (vornehmlich Rasenflächen, vereinzelter Baumbestand; in unmittelbarer Hausnähe ein kleiner Gartenteich).

Der diesen Bereich umgrenzende Gehölzbestand (Hecken und Pappeln) soll durch die geplante Baumaßnahme nicht berührt werden.

Der weiter östlich gelegene Teil wird landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Von der Ackerfläche wurde ein Teilbereich kurzfristig als Zwischenlager für Mutterboden genutzt. Dieser Teil ist zur Zeit ohne Bewuchs.

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

Versiegelungsbilanz vor Baubeginn:

versiegelte Fläche	132 m ²
Pflasterflächen/wassergebundene Decke	1.864 m ²
private Grünflächen (einschl. vereinzelter Baumbestand u. Gartenteich)	2.823 m ²
Heckenstreifen, teilw. straßenbegleitend (einschl. Baumbestand)	909 m ²
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	4.267 m ²

Bilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen (ohne Ausgleich):

bebaubare Fläche	2.005 m ²
nicht überbaubare Fläche	4.679 m ²

Biotopwert

vor Baubeginn	3.231
nach Bauende	2.872

Ausgleichsplanung

- A 1:** Auf den privaten Grundstücken sind je begonnene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze, kleinkronige Laubbäume

und/oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.

- A 2:** Auf den privaten Grundstücken sind je begonnene 50 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen.
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.

Zusammenfassung

Vor der Bebauung wies das Grundstück 3.231 Biotopwertpunkte auf.

Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 2.856 Punkten und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 von insgesamt 468 Punkten wird eine Biotopwertsumme von 3.324 Punkten erreicht.

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

Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird somit 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:

Nutzungsart	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 der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Der innerhalb des bereits bebauten Bereiches des Plangebietes befindliche Tennisplatz wird durch den Grundstückseigentümer lediglich privat genutzt. Aus diesem Grund ist in geringem Umfang mit dem Auftreten von impulshaltigen Geräuschen in der Nachbarschaft des Tennisplatzes zu rechnen (relativ seltenes Ereignis). Eine gewerbliche Nutzung des Platzes ist nicht geplant.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Saisonbedingt können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten.

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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.07.2001 zu beachten.

Aus lufthygienischer Sicht werden in der Gemeinde Sandersdorf Ortschaft Ramsin die Grenzwerte der TA-Luft nicht überschritten. Es gibt keine Vorbelastung hinsichtlich der Luftimmission.

H. Gewässerschutz

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- oder Oberflächenwasser) bedarf nach § 11 WG LSA der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Herstellung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen an Gewässern bedürfen nach § 93 WG LSA der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer bedarf nach § 120 WG LSA der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung.

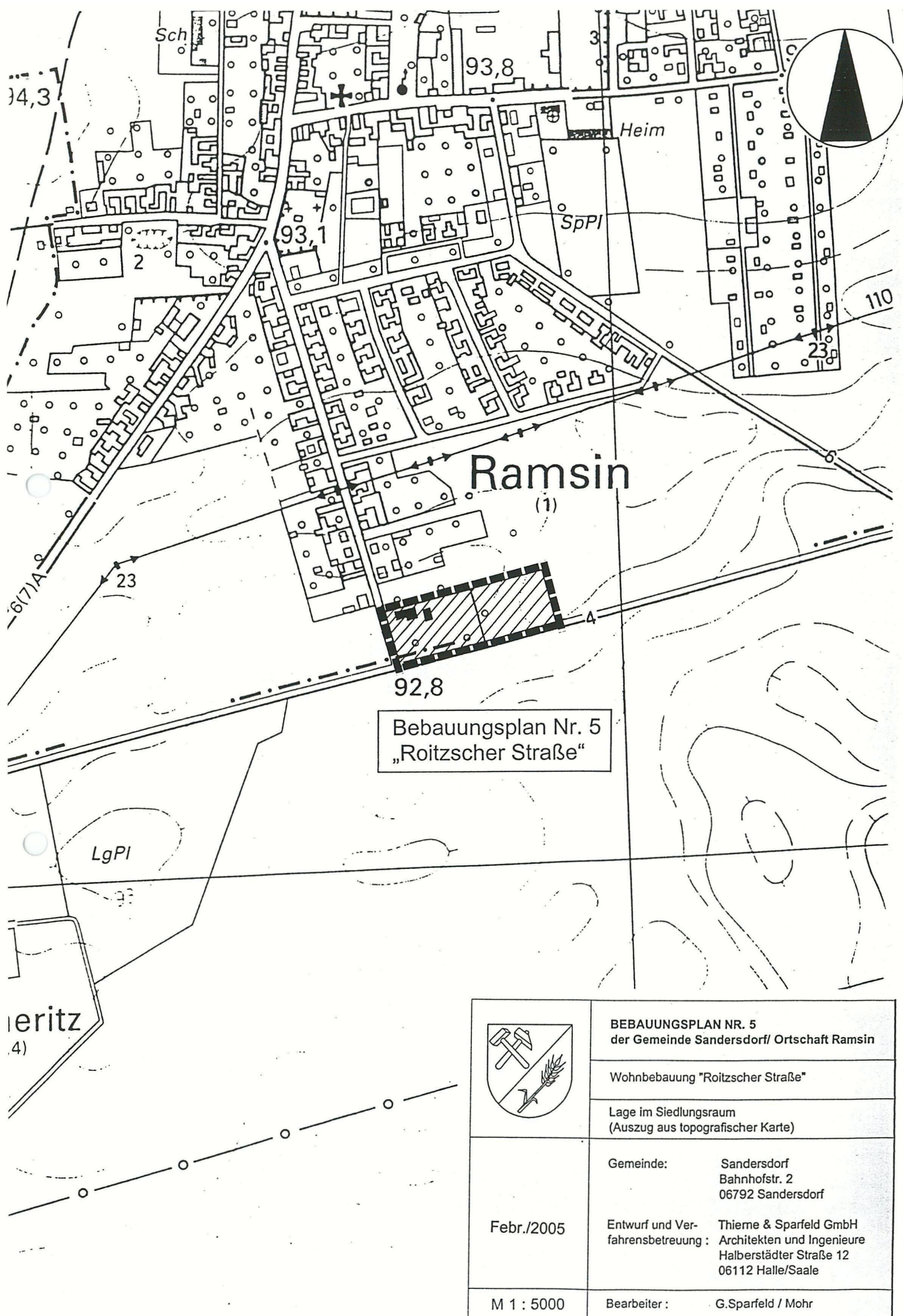
Die Benutzung eines Gewässers (Entnahme §§ 4; 5; 6 WG LSA) bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

I. Zusammenfassung

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. Der Anteil von privaten Grünflächen wird intensiv genutzt werden.

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



Bebauungsplan Nr. 5
„Roitzscher Straße“



BEBAUUNGSPLAN NR. 5
der Gemeinde Sandersdorf/ Ortschaft Ramsin

Wohnbebauung "Roitzscher Straße"

Lage im Siedlungsraum
(Auszug aus topografischer Karte)

Gemeinde: Sandersdorf
Bahnhofstr. 2
06792 Sandersdorf

Febr./2005

Entwurf und Ver-
fahrensbetreuung : Thierne & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

M 1 : 5000

Bearbeiter : G.Sparfeld / Mohr