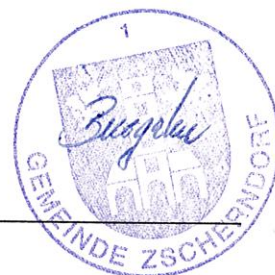


URSCHRIFT

Begründung der Satzung



Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Baugebiet "An der Langen Liebe" wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs liegt am östlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Zscherndorf und umfaßt Flurstücke (siehe Planzeichnung Teil A) der Flur 1 und der Flur 2.

überarbeiteter Entwurf

und Genehmigungsbetreuung: Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Emil- Abderhalden- Str. 46
06108 Halle/ Saale



Anlage:

Fotodokumentation

Erläuterungen zum Grünordnungsplan

Biotope

Grünordnung

Lagebeziehung Baugebiet - Löschwasserteich

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Ausgangssituation - Verfahren

Mit Beschluß der Gemeinderatssitzung vom 26.03.1992 (Beschlußnummer 57/92) wurde für das Gebiet am Grünzug "Lange Liebe" die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Mischgebiet beschlossen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde in Eigenverantwortung entsprechend den verfahrensrechtlichen Bestimmungen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufgestellt. (§ 1, 2, 3, 4 BauGB)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 bildete die Grundlage für die Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 03. Juni 1994 (Beschlußnummer 117/94) gefaßt.

Der Bebauungsplan konnte jedoch trotz erfolgtem Satzungsbeschluß nicht vom Regierungspräsidium genehmigt werden.

Durch das Landratsamt wurde u.a. festgestellt, daß die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen ungenügend abgesichert waren.

Aufgrund einer zwanghaft eingetretenen Haushaltssperre konnte das Verfahren nicht kontinuierlich fortgesetzt werden. So wurde erst im März 1997 der überarbeitete Entwurf zwecks Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte und Heilung begangener Verfahrensfehler im Gemeinderat behandelt.

Um die begonnene Planung fortsetzen zu können, wurde der gefaßte Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 20.03.1997 aufgehoben. Nun konnte nahtlos an das Verfahren angeknüpft werden.

Zur Überarbeitung der Planunterlagen fand ein Wechsel des beauftragten Architekturbüros statt. Mit der Überarbeitung und Genehmigungsbetreuung wurde das Planungsbüro Thieme & Sparfeld aus Halle beauftragt.

Als Arbeitstitel des Bebauungsplanes wurde 1992-94 "Mischgebiet" verwandt. Da der geänderte Entwurf nicht nur gemischte Bauflächen ausweist, sondern auch Wohnbauflächen wurde der Name im Zuge der Überarbeitung festgelegt. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der als "Lange Liebe" bezeichneten Kippböschung wurde der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zscherndorf als Baugebiet "An der Langen Liebe" genannt.

Der überarbeitete Entwurf (Stand März 1997) und die Begründung haben gemäß dem Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt bzw. aufgefordert worden ihre bereits abgegebene Stellungnahme zu überprüfen.

Im Rahmen dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf wurde jedoch deutlich, daß dem Bebauungsplan mit einer Größenordnung von ca. 7,8 ha Geltungsbereich aus raumordnerischer Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Die Gemeinde Zscherndorf hat im Regionalen Entwicklungsprogramm Dessau keine zentralörtliche Einstufung, sie hat sich somit bei der Ausweisung von Bauflächen ausschließlich am Eigenbedarf zu orientieren. Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung von ca. 7,8 ha vorwiegend als Wohngebiet Bedenken, da dies bei weitem den Eigenbedarf der Gemeinde übersteigt.

Jedoch muß man diese pauschale Einschätzung differenzierter betrachten. Der Entwurf vom März 97 sah eine Aufgliederung des 7,8 ha großen Geltungsbereiches vor. Es sollte als Bauland nur ca. 5,1 ha des Geltungsbereiches entwickelt werden. Der verbleibende Teil sollte als öffentliche Grünfläche bzw. Ackerland verbleiben. Die Baufläche schlüsselte sich in ca. 3,2 ha Wohnbaufläche, ca. 1,1 ha Mischbaufläche und ca. 0,8 ha Verkehrsfläche auf.

Der Hintergrundgedanke der Gebietsänderung war der, daß es sich in den vergangenen Jahren in der Praxis gezeigt hat, daß sich Mischgebietsflächen an sich nicht neu auf der Wiese entwickeln lassen. Das kennzeichnende Mischverhältnis von Gewerbe und Wohnen läßt sich nicht neu einstellen. Deswegen würde es sehr häufig zu Konfliktsituationen in der Realisierung von Bauvorhaben kommen.

Entsprechend der beratenden Gespräche mit dem Landkreis wurde der Entwurf überarbeitet und aktualisiert. Die Überarbeitung trägt den gesammelten Erfahrungen der letzten 5 Jahre Rechnung. Schließlich soll der Bebauungsplan nicht pauschal durchgezogen, sondern mit Sinn und Gespür für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung abgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und im Ergebnis der Abwägung wurde deshalb die Baufläche im September auf 3 ha reduziert und so dem Eigenbedarf der Gemeinde angepaßt.

Die Gemeinde Zscherndorf hat sich im Flächennutzungsplan nachweislich auf die Deckung des Eigenbedarfs zur Ausweisung der Bauflächen zu bekennen. Der Entwurf zum FNP wurde parallel zum Bebauungsplan grundlegend überarbeitet und beschränkt sich bei der Ausweisung von geplanten Wohngebieten ausschließlich auf genehmigte Bauleitplanung sowie laufende Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung wie im hier dargelegten Fall.

Der Entwurf (2. Entwurf) mit der reduzierten Baufläche und die Begründung dazu wurden nach Beschluß des Gemeinderates wiederum öffentlich ausgelegt und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt bzw. um erneute Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die abschließende Beschlußfassung im Gemeinderat fand am 24.04.98 statt. Das Abwägungsergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Nach grundlegender Katastervermessung durch einen öffentlich bestellten Vermesser wurde der Bebauungsplan im April 1999 zur Genehmigung beim Regierungspräsidium in Dessau zur Genehmigung eingereicht.

Aufgrund von Hinweisen zur Genehmigungsfähigkeit durch das Dezernat für Städtebau und Bauaufsicht wurde der Antrag zur Genehmigung einstweilen zurückgezogen.

Nach der Entscheidung über zu vollziehende Änderungen lag der Plan öffentlich aus und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 09.12.1999 fand die abschließende Beschlußfassung im Gemeinderat statt. Den Trägern öffentlicher Belange ist das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt worden.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes liegt als Anlage dem fertiggestellten Bebauungsplan bei.

Die Verfahrensvermerke und Textlichen Festsetzungen wurden erst auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, daß Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind. Auf die Zusammenfügung wurde zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bearbeitungsfähigkeit des Planes verzichtet.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Aufgrund der Ortsverbundenheit der einheimischen Bevölkerung sowie das starke Interesse an einer Verbesserung der Lebensbedingungen sowie des Wohnumfeldes ist eine ortsnahe Deckung der Baulandnachfrage erforderlich.

Für den Ort Zscherndorf besteht ein ungedeckter Bedarf sowohl an Wohnbaufläche als auch an gemischt nutzbaren Grundstücken. Ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll die Möglichkeit zur Erweiterung und anderen zur Neuansiedlung gegeben werden.

Zur Vermeidung einer planlosen Überbauung von Grundstücken und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. So sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, was den Bauwilligen eine größtmögliche Freiheit in der Wahl der Gebäudestandort ermöglicht, ohne jedoch die städtebauliche Ordnung zu verlieren.

Die im Gemeinderat vorgestellten Varianten bildeten die Grundlage für den überarbeiteten Entwurf (Stand März 1997), der baurechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung einer größtenteils als Acker genutzten Fläche schafft.

Für die angestrebte Flächengröße von ca. 7,8 ha könnte jedoch der Eigenbedarf nicht nachgewiesen werden. Die überbaubare Fläche ist im Entwurf (August 1997) auf insgesamt 3 ha reduziert wurden, diese Größenordnung ordnet sich damit der gedrosselten Ortsentwicklung unter.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grünordnerische Maßnahmen festzusetzen.

Andere Maßnahmen der Baulandentwicklung wie der Ortsnetzverdichtung durch Lückenschließungen und ortsabrundende Bebauung werden in Zscherndorf nachweislich primär behandelt. Jedoch breiten sich im Einzelfall planungsrechtliche Lücken auf, so daß § 34 BauGB nicht pauschal angewandt werden kann.

B Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe

Zscherndorf liegt in unmittelbarer Nähe zum industriellen Ballungsraum Bitterfeld/Wolfen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden durch den Schwarzen Weg und die sich daran anschließende Kleingartenanlage "Neue Anlage" und im Westen durch den Friedhof und dem Einkaufsmarkt an der Schulstraße begrenzt.

Im Norden, an der Parkanlage zwischen Schulstraße, Bachstraße und Beethovenweg, schließt sich ein Wohngebiet, Ortsteil Siedlung genannt, an. Im Osten wird das Baugebiet durch Ackerland und das Tagebaurestloch "Deutsche Grube" begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,17 ha Grundfläche, wobei lediglich 3 ha als Baufläche ausgewiesen sind.

2. Infrastruktur, Bestand und gegenwärtige Verhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein einzelnes Wohngrundstück, daß nach 1945 errichtet wurde.

Der Hauptteil der Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt, nur der westliche Teil ist stillgelegt d.h. mit Saatgras begrünt und entsprechend den landwirtschaftlichen Förderrichtlinien bewirtschaftet.

Durch die Reduzierung der Baufläche (auf 3 ha) ist garantiert, daß die verbleibende Fläche als Ackerfläche verbleibt.

Für diese verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist die Zuwegung sicherzustellen. Die Ackerflächen sind zur Zeit verpachtet an den Landwirt Herrn Bolt aus Quetzdölsdorf. Der Pächter wurde am Verfahren beteiligt.

Bodenordnungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren sind von der Planung nicht betroffen.

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

Im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht hinzuweisen. Wissenschaftliche Untersuchungen sind zu ermöglichen. Jedoch ist aufgrund der Tatsache des Altkippengeländes archäologische Funde als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

Im Bereich der westlichen Planungsgrenze befinden sich geodätische Festpunkte. Diese werden jedoch nicht unmittelbar von der Planung berührt, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Eine Gefährdung dieser Festpunkte durch die geplante Baumaßnahme ist unverzüglich dem Katasteramt Dessau anzuzeigen.

3. Baugrund

Das Gebiet um Zscherndorf ist durch den Abbau von Braunkohle im Tagebauverfahren beeinflusst.

Pappeln und Robinien, welche zur Rekultivierung der Tagebaue angepflanzt wurden, bilden größtenteils die vorhandene Vegetation an den Uferzonen und Kippenböschungen.

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Bereich in dem von 1878 bis 1936 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Der ausgekohlte Tagebau wurde bis 1936 annähernd an die ehemalige Rasensohle wieder verkippt. Über die zur Verkipfung gekommenen Böden und die Verkipfungstechnologie liegen keine Angaben vor. Es ist nicht bekannt, aus welchem der angrenzenden Tagebaue die Massen zur Verkipfung kamen.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen, diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Durch eine Bebauung kann es zu weiteren Setzungen kommen, welche auch ungleichmäßig ablaufen können.

Nach der Stellungnahme des Bergamtes Halle kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet noch im Grundwasserabsenkungsbereich des Tagebaues Köckern liegt. Nach Einstellung der Entwässerung und späteren Aufgabe von Zwangswasserhaltungen kommt es auch im Plangebiet zu einem weiteren Grundwasserwiederanstieg.

Bei der Bebauung ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen. Bei den Baugrunduntersuchungen ist auch die Beeinflussung des Baugrundes durch den Grundwasserwiederanstieg zu berücksichtigen.

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

4. Altlasten

Nach dem flächendeckenden Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Bitterfeld befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Altlastverdachtsflächen (Katasternummer 3563 und 5388).

Die Altlastverdachtsfläche (3563, Altablagerung) war bis 1933 Braunkohleabbaugebiet und wurde als Müllkippe genutzt, wobei als Verfüllungsmaterial vorwiegend Hausmüll angegeben ist. Eingeordnet gemäß dem Altlastenkataster ist diese Altablagerung nach der beprobungslosen Bewertung der Verdachtsfläche mit niedrigem Gefährdungspotential.

Die Altlastverdachtsfläche (5388, Altablagerung) bezeichnet eine Fläche, welche als Mülldeponie genutzt wurde. Abgelagert wurde vorwiegend Hausmüll und Bauschutt. Die Fläche ist heute völlig verwachsen, der Inhalt und die Größe nicht mehr genau erkennbar. Diese Altablagerung ist nach der beprobungslosen Bewertung mit mittlerem Gefährdungspotential eingeordnet. (Einordnung im Altlastenkataster des Umweltamtes)

Die Altlastverdachtsflächen wurden entsprechend der Verzeichnisse des Altlastenkatasters des Landkreises Bitterfeld nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Zur Abklärung des möglicherweise ausgehenden Gefährdungspotentials war es erforderlich eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Altlasten von einem Sachverständigen erstellen zu lassen. Die Untersuchung der Altlasten sollte besonders aufgrund der Ausweisung von Baugrundstücken im Hinblick auf evtl. Entgasung und Verkipfung, auf Schwermetalle, EOX, PAK, MAK und MKW erfolgen.

Zur Auswertung durch das Umweltamt wurde die Untersuchung und Bewertung von Altlastverdachtsflächen der Gemeinde Zscherndorf vom 16.02.98, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Zscherndorf/Verwaltungsgemeinschaft Sandersdorf von der BINOWA Umweltverfahrenstechnik GmbH, vorgelegt.

Auf jeder Altlastverdachtsfläche wurden jeweils zwei Rammkernsondierungen zur Untersuchung der Schichtenfolge und zur Entnahme von Bodenproben niedergebracht. Außerdem wurden beide Ablagerungsflächen hinsichtlich der Deponiegase und Deponiegasspurenstoffe untersucht. Grundwasseruntersuchungen erfolgten nicht.

Die Aufschlüsse in beiden Ablagerungen ergaben, daß hier neben Sand und Ton auch Kohle, Asche, Hausmüll, Ziegel und Glas zur Verfüllung der ehemaligen Restlöcher verwendet wurde.

Die Ergebnisse der Gasuntersuchung zeigen, daß der Methangehalt in beiden Deponien nahezu Null ist und eine Explosions- und Brandgefahr durch Methan ausgeschlossen werden kann. Alle Deponiegasspurenstoffe liegen unterhalb des MAK-Wertes. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ist für die beprobten Bereiche damit auszuschließen.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen rechtfertigen keine Sanierungsmaßnahmen. Referenzwerte werden lediglich für drei Schadstoffe im Boden geringfügig überschritten.

Der Gehalt des Summenparameters EOX (Extrahierbare Organische Halogene) überschreitet gering den Referenzwert. Der in der Holland-Liste empfohlene Prüfwert für weitere Untersuchungen wird mit 8 mg/kg in keiner Probe erreicht. In einer Bodenprobe wurde der Referenzwert für Mineralölkohlenwasserstoffe und der Gehalt an PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Boden überschritten.

Da der prozentuale Anteil des toxisch relevanten Benzo(a)pyrens gering ist (unterhalb des für Spielplätze empfohlenen Referenzwertes), sind die ermittelten Bodenbelastungen nach Einschätzung des Umweltamtes nicht kritisch. Eine Notwendigkeit des Bodenaustausches ist aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Die Entsorgung des Aushubes von den Altlastverdachtsflächen ist gemäß der §§ 42 (1) und 45 (1) Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) i.V.m. § 3 ff Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV) der Überwachungsbehörde nachzuweisen (Kontrollanalysen). Da sich für die Baumaßnahmen vorgesehene Fläche im Grenzbereich zwischen gewachsenem und gekipptem Gelände befindet, sind evtl. auftretende bautechnische Probleme zu berücksichtigen.

C Geplante bauliche Nutzung

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

Ergänzend wäre zu sagen, warum das Plangebiet sowohl als "Allgemeines Wohngebiet" als auch als "Mischgebiet" ausgewiesen wird. Es sollte die Möglichkeit beibehalten werden, daß dort nicht störendes Gewerbe betrieben werden kann. Deshalb ist eine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Festlegung des einen Baufeldes als Mischgebietsfläche soll auch nach tiefgründigen Überlegungen bestehen bleiben. Das Baufeld soll für Einzelfälle die Möglichkeit bieten, sich als Gewerbetreibender in Kombination mit Wohnen zu etablieren.

Garade am Ortsrand bietet das ausgewiesene Baufeld genügend Freiraum zur Ansiedlung von Berufsgruppen, die eng mit potentieller Wohnfunktion verbunden sind wie z.B. Häusliche Krankenpflege, Versicherungsagenturen, Kanzleien, Arztpraxen, Handwerker mit überwiegender Ortsgebundenheit und eigener Werkstatt oder anderweitige Gewerbetreibende.

Das kleine Baufeld eignet sich auch hinsichtlich des Zuschnittes gut für eine kombinierte gewerbliche Nutzung. Von der Lage her ist es nicht störend gegenüber den Wohngebietsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Zuschnitt des Baufeldes ist ungünstig für die Errichtung von einzelnen Wohnhäusern.

Die Chance für die Entwicklung des Mischgebietes in Ergänzung der Wohngebietsflächen wird von der Gemeinde befürwortet.

Für die zweigeschossige Wohnbebauung wurde die Traufhöhe auf 5,0 m und für die dreigeschossige Bebauung auf 8,0 m begrenzt. Der scheinbare Widerspruch soll den Bauwilligen die Möglichkeit geben das Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß ausbauen zu können.

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

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

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

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

Typisch für die Gemeinde Zscherndorf sind ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Dreigeschossige Gebäude sind in der angrenzenden Schulstraße und damit in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zu finden.

Weitere örtliche Bauvorschriften sind der Satzung zu entnehmen.

Eine Erweiterung des Friedhofgeländes ist nicht angedacht und aufgrund der ausreichenden Kapazität auch nicht erforderlich.

Die vorgelegte Aufgliederung des Geltungsbereiches zeigt folgendes Bild:

Wohnbaufläche:	18.300 m ²	(incl. zugehöriger Grünfläche)
Mischgebietsfläche:	3.800 m ²	(incl. zugehöriger Grünfläche)
Verkehrsfläche:	5.500 m ²	
Grünfläche, öffentl.:	12.800 m ²	(Lange Liebe/am Friedhof)
Vorhandene Bebauung:	1.300 m ²	(Gehöft/Garagen)

Geltungsbereich: 41.700 m²

1,83 ha
0,38 ha
0,55 ha
1,28 ha
0,13 ha
4,17 ha

Mit diesem Entwurf (Stand August 97) wird eine überbaubare Fläche von ca. 2,89 ha ausgewiesen. Der Anteil der reinen Baufläche für neue Bauvorhaben liegt sogar nur noch bei ca. 2,21 ha.

Durch diese Ausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung ist sichergestellt, daß der Grünzug und die Ackerfläche nicht für eine Bebauung in Frage kommen können.

Bei der Entwurfsüberarbeitung zum August 97 und August 99 wurde darauf geachtet, daß der vorhandene vielfältige Flurbestand eindeutiger hinsichtlich der Nutzungsfestlegung zuzuordnen ist und eine erforderliche Veränderung der katastermäßigen Beschreibung der Flurstücke (Teilung, Verschmelzung, o.ä.) einfacher und auch eindeutiger zu bestimmen ist.

D Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum geplante Baugebiet ist über eine direkte Verlängerung der Lindenstraße sowie über die Bachstraße und über den Schwarzen Weg vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt jeweils über eine direkte Anbindung an die neuen Straßen.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind als Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

2. Trink-, Schmutz- und Regenwasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an das bestehende Ortsnetz möglich. Die innere Erschließung ist als Ringleitung mit Einbindung in der Linden- und Bachstraße auszuführen. Zur Führung der Versorgungsleitungen sind Abstimmungen mit der MIDEWA und dem Tiefbauplanungsbüro erforderlich.

Die Verlegung der Rohrleitungen der geplanten Trinkwasserversorgung ist nur nach anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nicht vollständig über das bestehende Netz zur Verfügung gestellt werden. Der erforderliche Löschwasserbedarf muß gemäß Tabelle des Arbeitsblattes E 405 DVGW zur Verfügung gestellt werden. Der Grundbedarf beträgt entsprechend der vorgesehenen GFZ mindestens 96 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebietes wird ein Löschwasserteich angelegt. Er befindet sich an der westlichen Ecke der "Moorgrube" in ca. 150 m Entfernung. Die Dimensionierung beträgt ca. 15 x 30 m bei 2,00 m Tiefe. Die Anlage wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Die Wassereinspeisung wird durch einen Brunnen in der Grube gewährleistet.

Der normalerweise übliche Grundschutz über 48 cbm/h wird über das Trinkwassernetz gewährleistet. Der darüber hinaus erforderliche Bedarf von weiteren 48 cbm/h wird durch den in Bau befindlichen Löschwasserteich gedeckt.

Er befindet sich im zulässigen Löschbereich von 300 m gegenüber dem Einzugsgebiet des Bebauungsplanes. Die Zufahrt wird noch auf eine Breite von 3 m und einer Auslegung der Bauklasse für 12 t/Fahrzeuge ausgebaut. Diese Zufahrt wird im Rahmen des Wegeprogramms der Dorferneuerungsplanung befestigt.

Neben dem Löschteich muß ein Aufstellbereich für die Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Es ist eine frostfreie Ansaugung zu gewährleisten.

Die Gemeinde verpflichtet sich, daß der Löschwasserteich nach den Regeln der DIN 14210 ausgebaut wird. Ansprechpartner für die Gemeinde ist Herr Jahnke vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Bitterfeld.

Durch diese Maßnahme wird die Löschwasserversorgung für das Baugebiet sichergestellt.

Schmutz- und Regenwasser

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Schmutzwasser kann in Richtung verlängerte Bachstraße abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig am Anfallort zu versickern. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen ist in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal einzuleiten, der ebenfalls in der Bachstraße verläuft.

Um hygienische relevante Beeinträchtigungen, die vom Abwasser ausgehen können, auszuschließen, ist den allg. Anforderungen an Rohrleitungen und Kanäle nach den DIN Rechnung zu tragen, die Entwässerungsanlagen sind entsprechend der DIN zu gestalten.

3. Leitungsbestand

Elektro

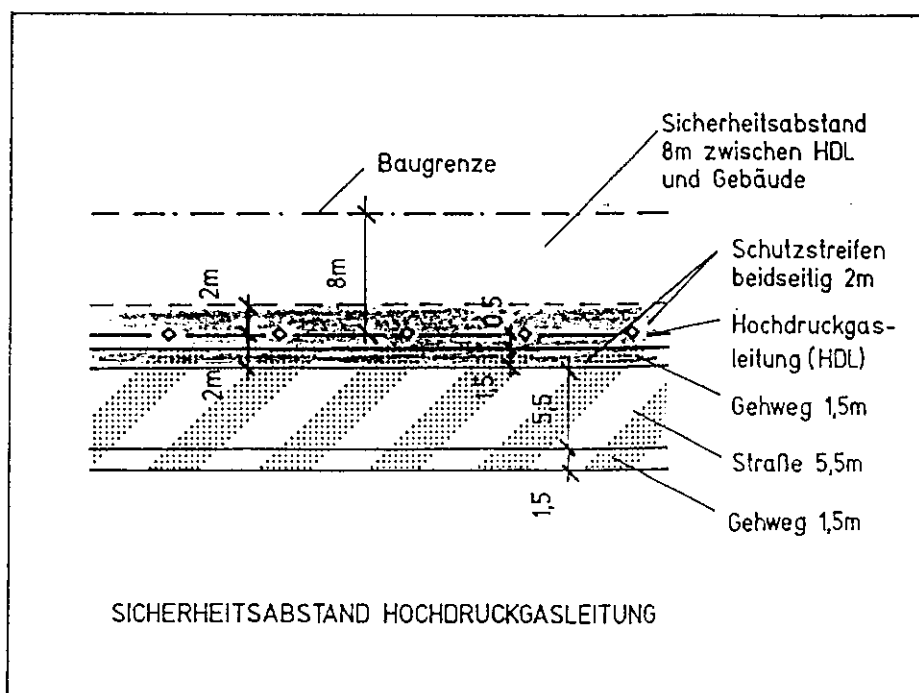
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein 1 kV-Kabel sowie eine 1 kV-Freileitung des MEAG, Regionalbereich Bitterfeld. Der Sicherheitsabstand zu diesen ist entsprechend den derzeit gültigen Vorschriften einzuhalten.

Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine GDM-Anlage sowie Niederdruck-, Mitteldruck- und Hochdruckgasleitungen der GSA GmbH. Die Lage ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Zukünftige bauliche Anlagen sind 20 m von der Gasdruckanlage entfernt anzuordnen um Belästigungen durch Geräuscheentwicklung der Anlage auszuschließen.

Im Bereich der Hochdruckleitungen ist beidseitig ein Schutzstreifen von 2 m ohne Bebauung und Anpflanzungen einzuhalten. Zwischen Gebäude und HDL ist ein Sicherheitsabstand von 8 m zu gewährleisten. Zu den Niederdruck- und Mitteldruckgasleitungen ist ein Sicherheitsabstand beidseitig der Leitung zur Bebauung bzw. Anpflanzung von 2,0 m einzuhalten.



Noch zu verlegende Versorgungsleitungen anderer Versorgungsträger sind in dem Bauleitplan nicht eingetragen. Bei der Planung der Versorgungsleitungen ist die Stellungnahme der Gasversorgung vom 27.05.97 (einzuhaltende Abstände) zu berücksichtigen und eine Umverlegung der Gasleitungen zu vermeiden.

Der dargestellten Lösung für die Errichtung des Gehweges in einem lichten Abstand von 0,5 m von der HDL wird durch die Gasversorgung zugestimmt. Weitere Überbauungen (z.B. Zäune, Begrenzungen, Anpflanzungen, Lampen, andere Versorgungsleitungen) dürfen im Schutzstreifen nicht errichtet und verlegt werden. Die vorhandenen Erdarmaturen sind vor Beschädigungen zu schützen und in die Oberflächengestaltung einzubeziehen.

An 3 Punkten kreuzen Gasleitungen (MDL, HDL) die geplante Straße bzw. den Gehweg. Bei der Erschließungsplanung ist ein Straßen- und Gehwegregelquerschnitt einschließlich vorhandener Versorgungsleitungen mit Tiefenangaben zu erstellen. Außerdem sind Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Gasleitungen während der Baumaßnahme in der Planung zu berücksichtigen. Diese sind mit dem Betriebsbereich der Außenstelle Fuhneue in Bitterfeld abzustimmen. Für die gastechnische Erschließung des Baugebietes sind rechtzeitig die entsprechenden Abstimmungen mit der GSA, Außenstelle Fuhneue, Ziegelstraße 1, in 06749 Bitterfeld zu führen.

4. Abfallentsorgung

Bei der Abfallentsorgung entsprechend dem Abfallgesetz AbfG LSA ist hygienischen Beeinträchtigungen und Belästigungen entgegen zu wirken.

E Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Lärm vom 16.07.86
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.09.1990
- 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:

	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Gewerbelärm
WA	55 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
MI	60 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)

Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen sollte im Bereich der westlichen Planungsgrenze darauf geachtet werden, daß die Schlaf- und Kinderzimmer an der Ostseite von Wohngebäuden angeordnet werden, da sich das Feuerwehrdepot von Zscherndorf nur ca. 80 m von dieser Grenze befindet.

Analoges gilt für die Planung und Errichtung von Wohngebäuden hinsichtlich der Belieferung des Einkaufsmarktes. Der Einkaufsmarkt wird aufgrund der infrastrukturellen Situation in Zscherndorf benötigt und fügt sich auch im Zusammenhang mit der Ausweisung der Wohnbauflächen an der Langen Liebe ein. Jedoch darf die Belieferung des Marktes nicht zu Konfliktpotential mit der Wohnfunktion führen. Deshalb sollte in dem angrenzenden Baufeld im Westen des Geltungsbereiches die Gestaltung der Wohnungen so sein, daß die Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten ausgerichtet sind. Alternativ könnte auch eine fensterunabhängige Lüftung vorgesehen werden.

Für Verkehrslärm gelten die Festlegungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Verkehrslärmschutzverordnung -.

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 15.07.1988 sowie die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) zu beachten.

F Grünplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Dieser hat den Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten und, in Form einer ökologischen Bilanz, dem Eingriff Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen.

Das Plangebiet wird größtenteils derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die vorgesehene Bebauung bedeutet somit eine Neunutzung der Fläche, was teilweise die Zerstörung vorhandener Biotope nach sich zieht.

Ausgewiesene Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich nicht in der Nähe der geplanten Bebauung. Auch nach § 30 NatSchG LSA unter Schutz gestellte Biotope sind nicht in der Nähe anzufinden.

Bei der Realisierung der Baumaßnahme ist der vorhandene Strauch- und Baumwuchs ("Lange Liebe") vor Schädigungen zu schützen.

Die Grünflächen sind vor Mißbrauch z.B. PKW-Stellplatz zu schützen. Flächen die für die Stellplätze auf den Grundstücken benötigt werden sind keinesfalls zu versiegeln. Möglichkeiten der Befestigung bestehen z.B. durch Rasenabstandssteine.

Auf eine öffentliche Ausweisung von Spielflächen wird verzichtet, da die Hausgrundstücke in Form einer Wohnsiedlung genügend Freifläche als Spielfläche im privaten Bereich bieten, der nicht ausgewiesen werden braucht.

Aus dem erstellten Gründordnungsplan ergibt sich für das Plangebiet, daß der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Auf eine Ersatzfläche außerhalb des Baugebietes kann verzichtet werden.

Zusammenfassend sind folgende grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des mit der Umsetzung des Bebauungsplanes "An der Langen Liebe" in der Gemeinde Zscherndorf verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft durchzuführen:

- M 1 Entlang der Zufahrtstraße (Lindenstraße) ist bis in die Höhe der Friedhofsbegrenzung und des Einkaufszentrums die in den bisherigen Strukturen schon vorhandene Lindenallee fortzusetzen um so eine direkte Vernetzung zwischen vorhandener und neuer Bebauung zu schaffen. So sind auf der nördlichen Seite 7 Winterlinden im Abstand von 8,50 m zu pflanzen. Auf der südlichen Seite ist eine Bepflanzung aufgrund des Leitungsbestandes nicht möglich.
- M 2 Entlang der östlichen Mischgebietsgrenze ist eine Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 7 m zu pflanzen. Dabei folgt stets auf zwei kleinkronige Bäume ein großkroniger Baum. (ca. 18 Bäume)
- M 3 Der Grünstreifen entlang der Friedhofsbegrenzung ist mit attraktiven Gehölzen zu bereichern. So werden hier 3 Baumgruppen zu je 3 Bäumen gepflanzt.
- M 4 Auf den privaten Grünflächen im Wohngebiet ist je 200 m² unbebauter Fläche ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten zu pflanzen.
- M 5 Im Wohngebiet sind zwischen Wohnbebauung und Erschließungsstraße Vorgärten mit Kraut- und Strauchbestand anzulegen. Dabei sind je laufende Meter Grenzlänge zur Erschließungsstraße 2 m² Vorgarten anzulegen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Auch ist das Anlegen zusätzlicher Stellplätze für Fahrzeuge in den Vorgärten ist nicht zulässig.

- M 6 entfällt
- M 7 Im nordwestlichen Teil des Bebauungsgebietes, also der westlichen Fortführung der "Langen Liebe", ist der vorhandene Strauchbestand durch das Pflanzen von 12 großkronigen Bäumen aufzuwerten. Die Bäume werden in vier Gruppen gepflanzt.
- M 8 Die Wohnbebauung wird im Osten durch das Pflanzen einer Baumreihe umgrünt. Diese Baumreihe als direkte Fortsetzung der Baumreihe des Mischgebietes schließt direkt an "Die Lange Liebe" an und bildet so einen Grünverbund vom Schwarzen Weg bis zur "Langen Liebe". Die Bäume im sind Abstand von 10 m zu pflanzen. Dabei wechseln wieder zwei kleinkronige Bäume einem großkronigen Baum ab. (ca. 22 Bäume)
- M 9 Die übrige nicht überbaubare Fläche ist als Rasen (Gräser-Kräuter-Blumenmischung) anzulegen oder einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Sie dient der bodendeckenden Vernetzung der Grünstrukturen.

G Auswirkungen

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

Es ist bekannt, daß der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 11 NatSchG-LSA auszugleichen.

Aufgrund der aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wäre der Eingriff durch die Bebauung des Erschließungsgebietes "An der Langen Liebe" in der Gemeinde Zscherndorf vollständig kompensiert.

Über die Berechnung zum Entwurf vom März 97 ist anzumerken, daß eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Bilanz nach Abschluß der Baumaßnahmen aus der Anlage von Kleinstrukturen, wie Gartenteichen, begrünten Fassadenteilen oder Pergolen, in den Privatgärten zu erwarten ist. Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollten die Gehwege der Grundstücke in unvollständiger Versiegelung ausgeführt werden.

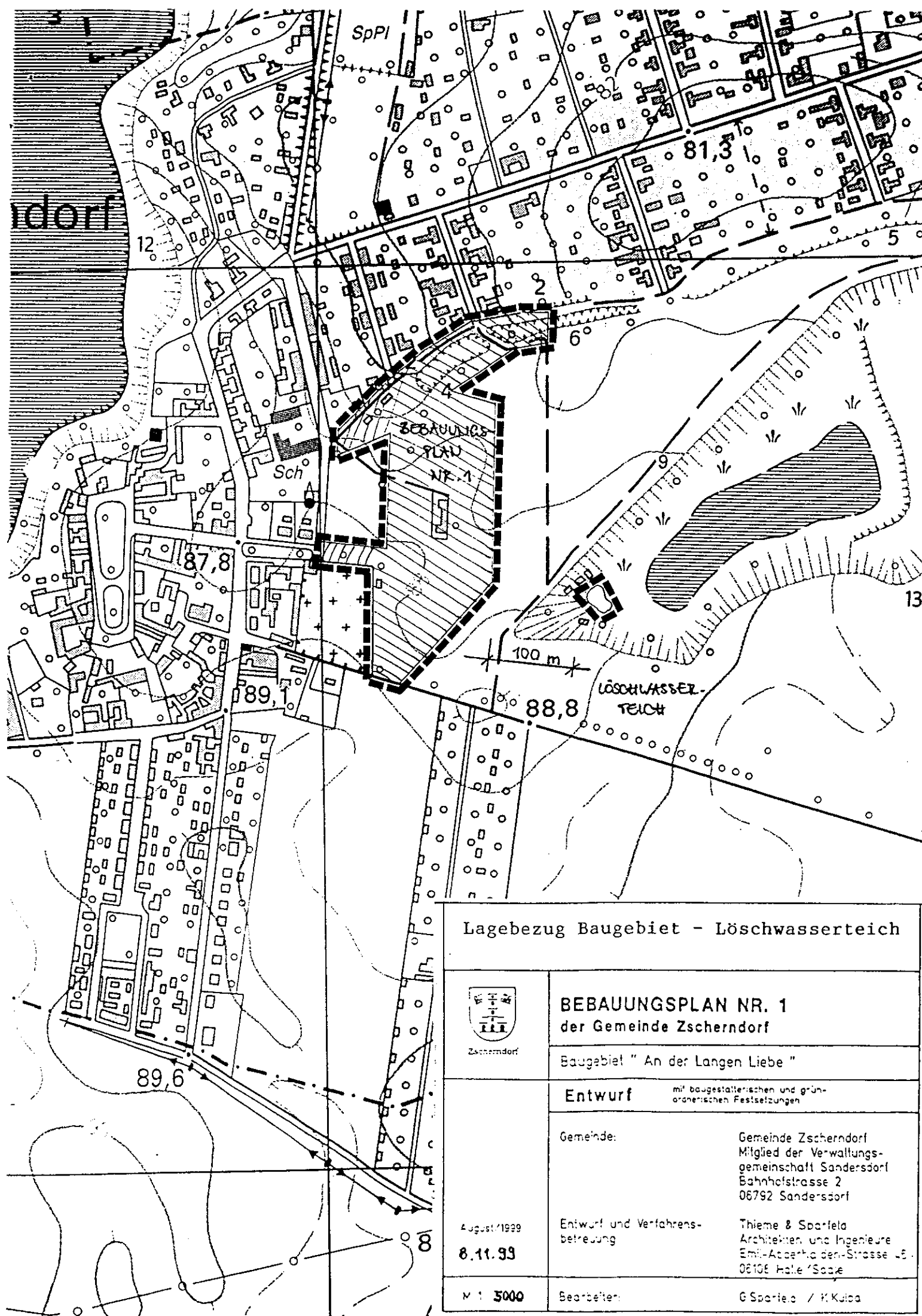
Die Überarbeitung des Entwurfes zum August 1997 geht von einer Verringerung der Bruttobaulandfläche aus. Die Bauflächen, einschließlich Verkehrsflächen wurden um ca. 2,35 ha reduziert, so daß die ökologische Bilanz jetzt noch positiver ausfällt, denn die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden entsprechend beibehalten.

Bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleichswert erst nach mindestens 5 Jahren Standzeit erreicht. Deshalb sind Pflegemaßnahmen in den ersten Standjahren der Gehölze unbedingt erforderlich.

Die Formulierung von Maßnahmen aus landespflegerischer Sicht helfen nur Eingriffe zu entschärfen bzw. Auswirkungen auf die Natur, das Landschaftsbild und das nähere Umfeld zu mindern. Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durchgeführt. Sie erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Für den angestrebten Ausgleich ist der entsprechende Entwicklungszeitraum des neuangelegten Biotoptyps zu berücksichtigen.

Die Planer der Wohnsiedlung sind überzeugt, daß sich die Bauten schonend in Natur und Landschaft einfügen werden können. Die Fläche wird durch Neuanlage, Gestaltung und Pflege von artenreicheren Grünflächen und Gehölzanpflanzungen aufgewertet. Dies erhöht die Raumwirksamkeit des Gebietes infolge verbesserter Bildqualität, Eigengestalt und einer erlebnisreicheren Nahwirkung. Die Wohnsiedlung mit ihrem Grünbestand erhält eine verbindende Funktion zwischen den bereits vorhandenen Grundstücken im Osten und Westen des Planungsraumes.

Die geplante Neubebauung bedeutet teilweise auch eine städtebauliche Aufwertung der Nutzung des Geländes. Die Schaffung von Wohnbaustandorten mit einem qualitativ hohen Niveau ist von großem Interesse. Mit dem Baugebiet "An der Langen Liebe" soll vorwiegend dem Eigenbedarf der Gemeinde entsprochen werden.



Lagebezug Baugebiet - Löschwasserteich

 Zscherndorf	BEBAUUNGSPLAN NR. 1 der Gemeinde Zscherndorf	
	Baugebiet "An der Langen Liebe"	
August/1999 8.11.93 M 1: 3000	Entwurf mit baugestalterischen und grün- anarchischen Festsetzungen	
	Gemeinde: Entwurf und Verfahrens- betreuung	Gemeinde Zscherndorf Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Sandersdorf Bahnhofstrasse 2 06792 Sandersdorf Thieme & Sporfeld Architekten und Ingenieure Emil-Adenhard-Strasse 45 06106 Halle/Saale
	Bearbeiten:	G Sporfeld / K Kulda