

**Hinweise:**

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches des Grundwasserwiederanstieges der Tagebaue Golpa-Nord/Groeben und darüber hinaus in einem wasserrechtlichen Untersuchungsgebiet. Flurnähe Grundwasserstände sind im Planbereich nicht auszuschließen (flurnähe Grundwasserstände zwischen 0 und 2 m unter Geländeoberkante). Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist die Grundwassersituation in diesen Bereichen durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

- Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße 100 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, verboten (Bauverbotszone). Einer Zustimmung der oberen Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der Bundesstraße 100, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).

- Die Regelung der Verkehrssicherungspflicht ist privatrechtlicher Natur und sollte dahingehend ausgestaltet werden, dass Grundstückseigentümer der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete **WA** von potentiell angrenzenden Waldeigenfluren von der Verkehrssicherungspflicht freigestellt werden.

- Um artenschutzfachlich bzw. -rechtlich eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sicherstellen zu können sind im Vorfeld des Vollzuges des Bebauungsplanes 3 Begehungen des Plangebietes durchzuführen. Der resultierende artenschutzfachliche Bericht ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

Kartengrundlage: Längsschnittkarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt Stadt Kemberg

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2017

Vervielfältigungsabruf erfolgt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt vom 26.07.2010

| Koordinaten (ETRS89/UTM32) | Richtswert | Hochwert   |
|----------------------------|------------|------------|
| 743139.25                  | 743234.25  | 5739787.55 |
| 743178.03                  |            | 5739684.78 |

| Koordinaten (ETRS89/UTM32) | Richtswert | Hochwert   |
|----------------------------|------------|------------|
| 743133.56                  | 743140.04  | 5739718.31 |
| 743172.27                  | 743182.68  | 5739719.20 |
| 743182.68                  | 743146.19  | 5739751.91 |
| 743146.19                  | 743148.65  | 5739752.71 |
| 743148.65                  | 743151.14  | 5739774.77 |
| 743151.14                  |            | 5739706.39 |

**Teil B**

**Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Die Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.
  - Die Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 19 (4) Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 zulässig.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche des Separationsweges, im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der Hauptgebäudefassade. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage oder der Grundwasserstand dies erfordert.
  - Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden dürfen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche des Separationsweges, im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der Hauptgebäudefassade.

**Planzeichnerklärung (PlanZV)**

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietesfestsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK+9,00 Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Verkehrsfächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung; hier:

Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

**Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Trinkwasser

Schmutzwasser

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Bereitstellungsfläche für Hausmüll- und Wertstoffbehälter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte:

Stadtverwaltung Kemberg, Forst, Versorgungsträger

Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**Informelle Darstellungen**

Bauverbotslinie Bauverbotszone (20 m von B 100)

Bundesstraße B 100: Übernahme nach Luftbildaufnahme

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts: siehe textl. Festsetzung

Quelle: Anlage 3, Blatt 1 aus dem Schalltechnischen Gutachten Nr. 20057 zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" der Stadt Kemberg, 01 Radis

**Artenliste**

| Bäume (Baumgruppen, Solitäre): | Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen): |
|--------------------------------|--|
| Acer campestre                 | Feld-Ahorn                                   |
| Molus coronarius               | Cornus betulus                               |
| Molus floribunda               | Cornus mas                                   |
| Molus sylvestris               | Waldpfefel                                   |
| Pyrus pyrastr                  | Wildrose                                     |
| Quercus robur                  | Stiel-Eiche                                  |
| Tilia cordata                  | Winter-Linde                                 |
| Tilia platyphyllos             | Sommer-Linde                                 |
| heimische Obstsorten           |  |

- Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass pro Wohninheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 11, bleibt unberührt.
  - Im Bereich des 3 m-, 4 m- bzw. 6 m- Streifens zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem angrenzenden Baufeld ist die Anlage von überdachten Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
  - Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die als zu erhalten festgesetzte Strauch- Baumhecke ist durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und in ihrer Vitalität zu stärken. Gehölzschnitt ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
  - Die als Grundstückszufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.
  - Eine Unterbauung und Uterpflanzung der Kronentraufen der Bäume aus Randbereichen der Flächen für Wald ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Strauch- und Heckenpflanzungen gem. Artenliste. Offene, südexponierte Bereiche der Waldränder sind aus Gründen des Habitatschutzes und zur dauerhaften Förderung der Biotopvielfalt zu erhalten und nicht durch Bauten oder Anpflanzungen zu verschalten.

**Hinweise:**

Um den Waldcharakter mit dem typischen Waldinnenklima zu erhalten ist im Bereich der Flächen für Wald südöstlich der Allgemeinen Wohngebiete **WA** im Rahmen der Grundstücksnutzung eine Bepflanzung mit Bäumen 2. Ordnung wünschenswert.

Das Einzäunen von Flächen für Wald ist gem. Landeswaldgesetz (LWaldG) unzulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksfächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

**Hinweis:**

Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.

**Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten**

Bei Pflanzung von Obstgehölzen und Laubbäumen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämmen zu verwenden. Für Laubbäume sollen Qualitäten ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) gewählt werden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Es gelten die Vorgaben der DIN 18920\* zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

19. Durch die mit der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 100 (Straße des Friedens) verbundenen Geräusche können Immissionsbelastungen auftreten, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete **WA** nach Beiblatt 1 zu DIN 18005\* "Schallschutz im Städtebau" in der Tagzeit bis zu 9 dB (A) und in der Nacht bis zu 11 dB (A) überschreiten. Aus diesem Grunde werden für die betroffenen Gebäudeteile bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm für das Gesamtaußenbauteil 1, S. von Abschnitt 5 der DIN 4109\* "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt:

Auf Grund des § 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die der Bundesstraße 100 zugewandten Gebäudeseiten der Allgemeinen Wohngebiete **WA** auf der Grundlage der DIN 4109\* "Schallschutz im Hochbau" bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm festgesetzt. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist von den Lärmpegelbereichen II bis IV auszugehen. Zugewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenechse und Außenwand weniger als 100° beträgt.

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A) | erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtbauanteils in dB (A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches | Büro Räume und ähnliches |
|------------------|---------------------------------------|--|---|--------------------------|
| II               | 56 - 60                               | 30   | 30  | 30                       |
| III              | 61 - 65                               | 35   | 35  | 30                       |
| IV               | 66 - 70                               | 40   | 40  | 35                       |

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109\*)

20. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich, sofern nicht durch bauliche Maßnahmen (wie geeignete Gebäude- und Grundrisgestaltung, vorgelagerte Baukörper, usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

21. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper, andere Hindernisse oder Maßnahmen wirksame Pegeländerungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719\* 24, BImSchV) zu zulässig.

22. Aufgrund der textlichen Festsetzung Ziff. 19, sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Freizeite, etc., nur östlich des sie abschirmenden Hauptgebäudes, zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Bundesstraße 100 zulässig. Einzelneinweise zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes sind abweichend von vorstehender Festsetzung zulässig.

- Hinweise:**
- Von der textlichen Festsetzung Ziff. 22 ausgenommen sind schutzbedürftige Freiflächen, wie z. B. Terrassen, Freizeite, etc., welche in einer Entfernung von mehr als 45 m von der Straßenmitte der Bundesstraße 100 angeordnet werden.
- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Juli 2014, Beuth- Verlag GmbH, Berlin \*
  - DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Mai 1997, Beuth- Verlag GmbH, Berlin \*
  - DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Juli 2016, Beuth- Verlag GmbH, Berlin \*
  - VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen, August 1987 \*
  24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV vom 4. Februar 1997, BGBl. I, 1997, Nr. 8) \*
- einsehbar im Bauamt der Stadt Kemberg

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Bundsgesetze**
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
  - Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesgesetze Sachsen-Anhalt**
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
  - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
  - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (**UVPG LSA**) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

- SATZUNG DER STADT KEMBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHNBEBAUUNG ALTER SPORTPLATZ", OT RADIS, gem. § 13b BauGB**
- Präambel**
- Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Kemberg vom 17.05.2021, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A**
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
  - Planzeichenerklärung gem. Planzeichnerverordnung (PlanZV)
- Teil B**
- Textliche Festsetzungen
  - Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kemberg zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" der Stadt Kemberg vom 09.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 12/2019 am 18.12.2019 erfolgt. Aufgrund eines Formfehlers wurde die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses w. v. wiederholt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 3/2021 am 31.03.2021 erfolgt.

Kemberg, den .....

Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 11.06.2021

Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat am 05.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" in der Fassung vom 20.05.2020 und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 10/2020 am 28.10.2020 erfolgt.

Kemberg, den 20.06.2021

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, hat in der Zeit vom 05.11.2020 bis zum 10.12.2020 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 10/2020 am 28.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.11.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemberg, den 20.06.2021

Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 17.05.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" in der Fassung vom 15.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 17.05.2021 vom Stadtrat der Stadt Kemberg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.05.2021 gebilligt.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Kemberg am 17.05.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetrigt.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 06/2021 am 30.06.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer für jedermann auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Kemberg einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 30.06.2021 in Kraft getreten.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kemberg, den .....

Bürgermeister

**STADT KEMBERG, OT RADIS**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHNBEBAUUNG ALTER SPORTPLATZ" gem. § 13b BauGB**

**ABSCHRIFT**

Top. Karte 1:25.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Erlaubnisnummer: LVermGeo//A18-180-2010, vom 2010

M 1:1.000

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau  
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Kemberg, den .....

Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat am 05.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" in der Fassung vom 20.05.2020 und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 10/2020 am 28.10.2020 erfolgt.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 17.05.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" in der Fassung vom 15.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 17.05.2021 vom Stadtrat der Stadt Kemberg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.05.2021 gebilligt.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Kemberg am 17.05.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetrigt.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 06/2021 am 30.06.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer für jedermann auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Kemberg einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 30.06.2021 in Kraft getreten.

Kemberg, den 30.06.2021

Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplanatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**BEKANNTMACHUNG**  
Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

**30.06.2021**

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau  
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung alter Sportplatz",  
gemäß § 13b BauGB der Stadt Kemberg, Ortsteil Radis  
in der Fassung vom 30.06.2021**

---

**STADT KEMBERG/OT RADIS  
WOHNBEBAUUNG ALTER SPORTPLATZ  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

---

**30.06.2021**



| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> |   | Seite     |
|---------------------------|---|-----------|
| <b>0.</b>                 | <b>VORBEMERKUNGEN</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.</b>                 | <b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>                 | <b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>            | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>                 | <b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> | <b>6</b>  |
| <b>3.1</b>                | <b>Übergeordnete Planungen</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1.1                     | Landesentwicklungsplan  | 6         |
| 3.1.2                     | Regionaler Entwicklungsplan   | 7         |
| 3.1.3                     | Sonstige Planungen  | 8         |
| 3.1.4                     | Flächennutzungsplan Radis   | 8         |
| <b>3.2</b>                | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>4.</b>                 | <b>BESTANDSAUFNAHME</b>   | <b>11</b> |
| <b>4.1</b>                | <b>Städtebauliche und naturräumliche Situation</b>                        | <b>11</b> |
| <b>4.2</b>                | <b>Verkehrerschließung</b>  | <b>11</b> |
| <b>4.3</b>                | <b>Stadttechnische Erschließung</b>                                       | <b>12</b> |
| 4.3.1                     | Be-/Entwässerung  | 12        |
| 4.3.2                     | Löschwasser   | 12        |
| 4.3.3                     | Elektroenergieversorgung  | 12        |
| 4.3.4                     | Erdgasversorgung  | 12        |
| 4.3.5                     | Telekommunikation   | 13        |
| <b>5.</b>                 | <b>PLANUNGSKONZEPT</b>  | <b>13</b> |
| <b>5.1</b>                | <b>Städtebauliches Zielkonzept</b>  | <b>13</b> |
| <b>5.2</b>                | <b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>5.3</b>                | <b>Infrastrukturkonzept</b>   | <b>14</b> |
| <b>5.4</b>                | <b>Planungsalternativen</b>   | <b>14</b> |
| <b>6.</b>                 | <b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>                          | <b>16</b> |
| <b>6.1</b>                | <b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>                                  | <b>16</b> |
| 6.1.1                     | Art und Maß der baulichen Nutzung   | 16        |
| 6.1.2                     | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                                   | 17        |
| 6.1.3                     | Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen  | 19        |
| <b>6.2</b>                | <b>Verkehrsflächen</b>  | <b>20</b> |
| <b>6.3</b>                | <b>Ver- und Entsorgung</b>  | <b>21</b> |
| 6.3.1                     | Trinkwasserversorgung   | 22        |
| 6.3.2                     | Löschwasserversorgung/Brandschutz   | 22        |
| 6.3.3                     | Schmutzwasser   | 23        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 6.3.4      | Niederschlagswasser  | 24        |
| 6.3.5      | Elektroenergieversorgung                                     | 25        |
| 6.3.6      | Gasversorgung  | 25        |
| 6.3.7      | Telekommunikation  | 25        |
| 6.3.8      | Abfallentsorgung   | 25        |
| <b>6.4</b> | <b>Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung</b>      | <b>27</b> |
| 6.4.1      | Aktueller Zustand  | 27        |
| 6.4.2      | Planung/Auswirkungen   | 29        |
| <b>6.5</b> | <b>Altlasten/Ablagerungen</b>                                | <b>32</b> |
| <b>6.6</b> | <b>Kampfmittel</b>   | <b>32</b> |
| <b>6.7</b> | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>32</b> |
| <b>6.8</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                      | <b>33</b> |
| <b>7.</b>  | <b>FLÄCHENBILANZ</b>   | <b>35</b> |
| <b>8.</b>  | <b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>                                    | <b>35</b> |
| 8.1        | Maßnahmen zur Bodenordnung                                   | 35        |
| 8.2        | Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen       | 35        |
| 8.3        | Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens         | 35        |
| <b>9.</b>  | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                  | <b>36</b> |
| 9.1        | Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils | 36        |
| 9.2        | Ortsbild   | 36        |
| 9.3        | Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)               | 36        |
| <b>10.</b> | <b>VERFAHRENSVERMERK</b>                                     | <b>37</b> |

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Stadt Kemberg nimmt seit einiger Zeit eine spürbare Zunahme der Nachfrage nach Wohnbauland für Ihren Ortsteil Radis wahr. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungspotentiale, d. h. zur Verfügung stehende Flächen in vollständig integrierter Ortslage (Innenbereich) nicht aktivierbar sind bzw. aus lagebedingten Rahmenbedingungen heraus für Wohnnutzungen nicht in Frage kommen. Mit Blick auf die Bauflächenpotentiale des Flächennutzungsplanes Radis entscheidet sich die Stadt somit, angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einen neuen Wohnstandort für die Eigenentwicklung zu begründen. Das geplante Baugebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) schließt im Nordwesten an die Bundesstraße 100 - Straße des Friedens (B 100) und südwestlich an die Wohnbebauung des Separationsweges an. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im nordwestlichen und südöstlichen Bereich auch Wald. Im Osten befindet sich das geplante Wohngebiet im Übergangsbereich zum Naturpark Dübener Heide (Entfernung circa 300 m).

Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplante Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ist die Überplanung der für die avisierte Entwicklung vorgegebenen Grundstücksflächen mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat die Stadt Kemberg das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung vorzugeben.

Mit vorliegender Bebauungsplanung zielt die Stadt Kemberg darauf ab, das Plangebiet entgegen den Darstellungen als Mischgebietsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan Radis als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln, um damit für Bauwillige in der Ortslage Radis eine überschaubare Anzahl von Grundstücken zur Verfügung stellen zu können. Mit dem Separationsweg als vorhandene Anliegerstraße ist der zukünftige Wohnstandort bereits verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" bietet sich zur Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur an. Die vorerschlossene, arrondierende Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften sowie des angrenzenden Naturraumes festzuschreiben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3

"Wohnbebauung Alter Sportplatz" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Für dieses Baugebiet können mit vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwicklung von maximal acht Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Radis der Stadt Kemberg. Es ordnet sich unter Einbeziehung des Separationsweges auf dessen nordöstlicher Seite, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet ist als arrondierender Standort durch die westlich angrenzende Bebauung vorgeprägt, welche überwiegend aus Einfamilien- aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern besteht. Das östlich gelegene Standortumfeld wird überwiegend durch Wald und Gehölzflächen geprägt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 93 (B 100) und Teile des Flurstückes 25/1 der Flur 10;
- *im Osten* durch Teile des Flurstückes 25/1 und das Flurstück 25/2 (Fläche für Wald) der Flur 10;
- *im Süden* durch die Flurstücke 100/28, 101/28 (Wohnbebauung) und Teile des Flurstückes 107 (Separationsweg) der Flur 10 und
- *im Westen* durch die Flurstücke 100/28 (Wohnbebauung) und 93 (B 100) der Flur 10.

Alle v. g. Flurstücke der Flur 10 befinden sich auf der Gemarkung Radis. Die genaue, flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich alle im Eigentum der Stadt Kemberg.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Radis ist ein Ortsteil der Stadt Kemberg im Landkreis Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Kemberg der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Der Ortsteil Radis befindet sich zentral gelegen zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und den Mittelzentren Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in geringem Umfang – möglich. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP ST 2010). In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kemberg für den Ortsteil Radis, aufgrund seiner guten siedlungsstrukturellen Lage und Verkehrserschließung, eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich des Erwerbes von Wohnbaugrundstücken verzeichnet. Dieser Nachfrage wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden östlichen Siedlungsbereiches von Radis als Wohnstandort. Dieser besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern und ist durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen zu bevorzugen. Der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden (ehemaliges Sportplatzgelände), ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Flächen zu geben. Zusätzlich wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Stadt Kemberg wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für die festgesetzten Wohnformen Rechnung getragen. Die Nachnutzung von Teilflächen von bisher brachgefallenen Flächen erfolgt unter Wahrung eines größtmöglichen Schutzes für den angrenzenden Wald.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Kemberg kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet i. S. der Eigenentwicklung des Ortsteils Radis zu erkennen.



Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Stadt Kemberg mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Basierend auf dem LEP ST 2010 werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Kemberg ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018 ist seit 27.04.2019 in Kraft. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, seine Gültigkeit.

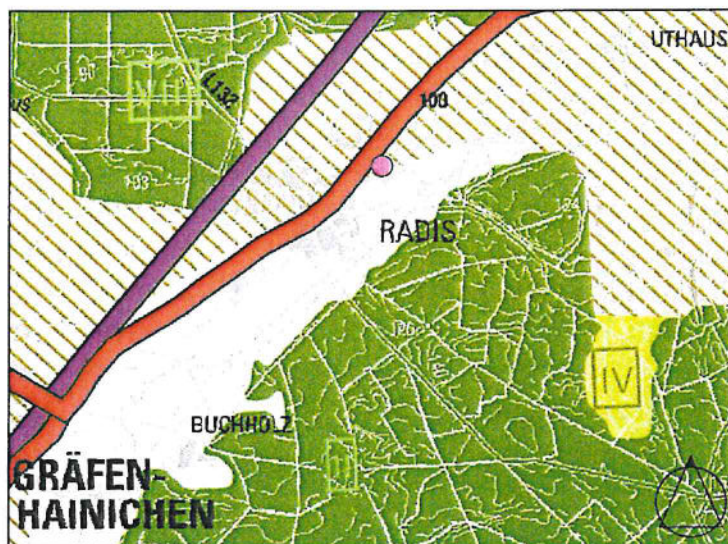
Radis befindet sich gemäß dem REP A-B-W im Nahbereich der Grundzentren Gräfenhainichen und Kemberg. Der Ortsteil wird direkt von der B 100 durchquert und liegt an der Bahnstrecke Nr. 6132 Bitterfeld – Wittenberg und ist über diese überregional verkehrlich angeschlossen.

Der Ortsteil Radis der Stadt Kemberg wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung bestimmt.





Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP ST 2010 für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Dübener Heide" (LEP ST 2010 Ziff. 4.2.5, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.5 G20)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 100 (Straße des Friedens), angrenzend an Geltungsbereich im Nordwesten (LEP ST 2010, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Überregionalen Schienenverbindung Bitterfeld-Wolfen/Lutherstadt Wittenberg, nordwestlich in rd. 850 m Entfernung (LEP ST 2010, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Ortsumfahrung Radis (REP A-B-W Ziff. 4.3.3.2 Z5 und Anhang A Beikarte 1)

Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" aus Sicht der Stadt Kemberg im Einklang mit den Zielen des REP A-B-W. Im Ergebnis vorstehender Ausführungen zeigt sich, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" nicht entgegenstehen.



#### Legende

-  Vorranggebiet für Natur und Landschaft
-  Vorranggebiet für Forstwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3

Quelle: REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018

### 3.1.3 Sonstige Planungen

Ergänzend besteht die zu berücksichtigende Festlegung des, durch Beschluss der Landesregierung vom 20.04.1999, vorliegenden Regionalen Teilentwicklungsprogrammes (TEP) für den Planungsraum Gräfenhainichen (MBL LSA Nr. 23/1999 v. 30.06.1999 S. 949), welches insbesondere die Ziele zur Sanierung der ehemaligen Braunkohletagebaubereiche und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften ausweist. Der Ortsteil Radis befindet sich im Bereich des Grundwasserwiederanstieges der Tagebaue Golpa Nord und Gröbern. Zielstellungen des TEP stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen. Dennoch wird eine Beteiligung der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH) bei der Umsetzung des Bebauungsplanes empfohlen.

### 3.1.4 Flächennutzungsplan Radis

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann für die vorliegende Planung im Ortsteil Radis nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Radis ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.01.2005 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam geworden und wurde nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Angerstraße" Radis in seinen abweichenden Darstellungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan Radis weist für die Flächen des Plangebietes sowie südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet die Darstellung von Bauflächen in Form von Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO auf. Nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend sind im Flächennutzungsplan Radis Flächen für Wald dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kemberg im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation, der örtlichen Begebenheiten und den siedlungsfunktionalen Zusammenhängen ist die Ansiedlung von Gewerbe zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet keine Option. Deshalb ist die Integration eines Allgemeinen Wohngebietes am Separationsweg in Verbindung mit der Ausweisung von Flächen für Wald städtebaulich im vorliegenden Umfang gewollt. Entsprechend erfolgt eine Berichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Radis nach Abschluss des Planverfahrens. Die verbleibenden gemischten Bauflächendarstellungen (MI) sollen sich fernerhin bei Bedarf in dieser Form entwickelbar zeigen.

### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

Die Bebauungsaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, für ein an die östliche Ortslage von Radis angrenzendes Areal ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztendlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die Fläche innerhalb des Plangebietes, welches im Flächennutzungsplan Radis als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt ist, in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Flächen für Wald überführt werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" weicht von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Radis ab. Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Kemberg zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens (§ 13b i. V. m. § 13a Abs. 2-Nr. 2 BauGB).

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Kemberg zur Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, im Detail für einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verbindung mit einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> handelt und der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Kemberg am 09.12.2019 und somit vor dem Stichtag 31.12.2019 gefasst wurde, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen des Kapitels "Vorbemerkungen" zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet verwiesen.

Es ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe, der bestehenden Nachfrage nach Bauland in der vorliegend bereitgestellten Form möglichst zügig entsprechen zu können. Damit verbunden sieht die Stadt Kemberg mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Chance, den überwiegend rückgebauten, brachliegenden ehemaligen Sportplatz, als städtebauliche Fehlstelle direkt am Ortteileingang von Radis beseitigen zu können. Es besteht somit seitens der Stadt Kemberg auch ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Der Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen sowie seine Verkehrserschließung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Wald zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation**

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als temporär genutzte, regelmäßig bewirtschaftete Freifläche des ehemaligen Sportplatzes dar, die nordwestlich und südöstlich durch Waldflächen begrenzt wird. Auf ihr befinden sich unbefestigte Abstellflächen und eine Wendeanlage (für LKW nutzbar) sowie in Teilen Bauschuttablagerungen. Nordwestlich angrenzend an den Wald verläuft die Bundesstraße 100 mit anschließender Wohnbebauung im Ortseingangsbereich. Im Südwesten des Plangebietes verläuft der Separationsweg, hieran anschließend befindet sich Wohnbebauung, welche überwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit Nutz- und Ziergärten daherkommt. In weiter nördlicher Richtung grenzt ebenfalls Wald und vorgelagert ruderalisierte Grünfläche des ehemaligen Sportplatzes an.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Vornutzungen eingeschränkt, aber noch funktions- und leistungsfähig. Beeinträchtigungen aus der Vergangenheit sind hauptsächlich durch Bodeninanspruchnahmen bzw. Störungen des natürlichen Bodenhaushaltes durch Einbringung von Auffüllungen, Bodenverdichtung (Nivellierung des Sportplatzes) sowie Oberflächenbefestigungen (Lkw-Wendestelle, Aufstellfläche für Wertstoffcontainer, Lagerplatz) zustande gekommen. Die ehemalige Nutzung als Sportplatz zeigt sich noch im offenen Freiflächencharakter des Plangebietes.

Das lokale Mikroklima weist wegen der Siedlungsrandlage kaum siedlungs-/verdichtungstypische Überwärmungstendenzen auf, die umgebenden Waldbestände wirken hier klimatisch ausgleichend. Durch den Waldstreifen entlang der B 100 besteht eine abschirmende Wirkung gegenüber Stoffeinträgen vom Straßenverkehr.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch den Separationsweg erschlossen, welcher entlang der südwestlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches vorliegender Planung verläuft. Dieser ist innerhalb des Plangebietes zu etwa der Hälfte unbefestigt, die Bodenoberfläche besteht dort aus verdichtetem Erdboden teilweise mit Kies/Schotter durchsetzt. Die Randbereiche sind als Vegetationsstreifen ausgebildet (artenarmer Landschaftsrasen), welcher bis an die Baugrundstücke heranreicht. Ein Abschnitt des Separationsweges im Geltungsbereich ist bereits auf ca. 70 m im westlichen Plangebiet ausgebaut und verfügt über eine Fahrbahn aus Verbundpflastersteinen. Der Separationsweg bindet an der Südwestecke des Plangebietes an die B 100 an.

Auf Grund der Lage an der B 100 befinden sich Teilflächen des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG).

Im Bereich des Separationsweges ist weder innerhalb des Plangebietes noch im weiteren Verlauf ein separater Fußweg oder eine separate Radwegführung vorhanden. Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Separationsweg derzeit nicht bzw. ausgewiesene Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind als öffentliche Parkplätze gegenwärtig nicht vorhanden.

Radis wird von einer Buslinie des ÖPNV durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 500 m südwestlich des Plangebietes an der B 100. Der Bahnhof von Radis befindet sich ca. 1.250 m entfernt und bietet, nach einer Viertelstunde Fußweg, Anschluss in Richtung Lutherstadt Wittenberg und über Bitterfeld-Wolfen nach Leipzig.

### **4.3 Stadttechnische Erschließung**

#### **4.3.1 Be-/Entwässerung**

Trink- und Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Baugebiete sowie im Separationsweg innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Straßenseitenfläche nördlich des Separationsweges. Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet versickert in den angrenzenden Seitenflächen (Straßenbegleitgrün). Auf den unversiegelten Bereichen der Verkehrsfläche kann das Niederschlagswasser zum Teil direkt auf der Fahrbahnfläche versickern. Darüber hinaus befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nordwestlich angrenzend an das Plangebiet entlang der B 100 ein Graben zur Oberflächenwasserableitung (Gewässer 2. Ordnung – S042 – Pflaumenallee Radis).

#### **4.3.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen des ZWAG laut bestehender Vereinbarung mit der Stadt Kemberg gesichert.

#### **4.3.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Baugebiete sowie im Straßenseitenraum südlich des Separationsweges innerhalb des Plangebietes.

#### **4.3.4 Erdgasversorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" befinden sich gegenwärtig keine Erdgasleitungen. Die Erdgasversorgung

für die angrenzenden Baugebiete erfolgt über die jeweilig angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

#### 4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom befinden sich in den Straßenräumen der angrenzenden Baugebiete sowie im Straßenseitenraum südlich des Separationsweges innerhalb des Plangebietes.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die maßstäbliche Entwicklung des Wohngebietes ist mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortslage entsprechend angelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Nachverdichtung der Ortsrandlage im Bereich bereits anthropogen vor geprägter Flächen, hauptsächlich mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden im östlichen Bereich von Radis, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum, angrenzend an Flächen für Wald,
- Schaffung einer maßstäblichen Siedlungsrandbebauung im Übergang zum Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Kemberg besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität für Neubebauungen in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten.

### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Randbedingungen im Rahmen des Geltungsbereiches der Planung für die Eingrünung des zukünftigen Wohnstandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und Anpflanzung primär ortsgestalterisch und städtebaulich begründet daher. Ungeachtet dessen ist die

städtische Baumschutzsatzung für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden. Neben dem Erhalt der Heckenstruktur am Separationsweg, kommt insbesondere der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Flächen für Wald Bedeutung zu. Die zukünftigen Wohnnutzungen können hinsichtlich der vorhandenen Baumbestände von einer schon vorhandenen "grünen Kulisse" und der damit einhergehenden abschirmenden und eingrünenden Wirkung profitieren.

### **5.3 Infrastrukturkonzept**

Der Wohnstandort soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt neben der Herstellung der Haupteinschließung, im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche, auch deren Dimensionierung für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (3-achsige Müllfahrzeuge).

Ausgehend von der bereits vorhandenen und weiter auszubauenden Erschließungsstraße (Separationsweg) sieht das verkehrliche Konzept zusätzlich eine "Stichstraße" in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Nordosten des Plangebietes vor.

Die Fahrbahn des Separationsweges ist zu etwa der Hälfte innerhalb des Plangebietes unbefestigt. Aufgrund des Zustandes der unbefestigten Fahrbahn wird ein Ausbau zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des neuen Wohngebietes erforderlich. Der westliche Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes verfügt bereits auf ca. 70 m über eine gepflasterte Fahrbahn. Im Separationsweg sowie im angrenzenden Straßenbegleitgrün befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink- und Schmutzwasser, Elektroenergieversorgungsleitungen sowie eine unterirdische Telekommunikationsstrasse. In diesem Zusammenhang ist auch die Verlängerung der in der Straße des Friedens befindlichen Erdgasversorgungsleitung sowie die Erweiterung der gesamten technischen Infrastruktur innerhalb der geplanten "Stichstraße" im Rahmen des Ausbaus vorzusehen.

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch die Stadt Kemberg getragen.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan.

### **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig



verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext dagegen nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan Radis spielen die zusätzlichen Wohnbauflächen im Sinne von Neuausweisungen eine wichtige Rolle zur Bedienung der Nachfrage nach Bauland im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteiles. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, eine ergänzende Ortsrandbebauung zur Arrondierung der bestehenden städtebaulichen Situation zu ermöglichen.

Überlegungen zu alternativen Standorten für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes erfolgten im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz". Zu nennen sind hier unter anderem die Umwandlung von Teilflächen der Kleingartenanlage zwischen Ochsenkopfstraße und Oppiner Weg, die Entwicklung brachliegender Flächen innerorts, wie südlich des Rosengäßchens und im Bereich westlich und südlich des Friedhofes sowie die Fläche südlich der Bahnhofsstraße. Jedoch benötigt die Entwicklung eines Wohngebietes an einem dieser Standorte jeweils umfassende, vorlaufende Untersuchungen und Konzepte, wie z. B. ein Kleingartenentwicklungskonzept. Zum Teil sind aber auch umfassende Immissionsschutzmaßnahmen notwendig oder die Bebauung ist wirtschaftlich schwer darstellbar hinsichtlich der Anforderungen an den Baugrund. Im Ergebnis der Abwägung dieser Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Kemberg vorliegend für die Baurechtschaffung am Standort "Alter Sportplatz" entschieden.

Entgegen bestehender Optionen einer grundsätzlichen Beibehaltung der anzutreffenden Situation im Plangebiet, ergeben sich vorliegend wesentlich bessere Chancen im Rahmen der Bebauung mit neuen, am Markt nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus. Andere bauliche Nutzungen – beispielsweise eine überwiegend gewerblich orientierte Nutzung – zeigen sich mit dem angrenzenden Umfeld eher nicht verträglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung stellt sich im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage von Radis als städtebaulich nicht gewollt dar. Es könnten hier nur kleinteilige, isolierte Flächen realisiert werden. Eine mögliche Beweidung der Fläche ist aufgrund der geringen Größe in Verbindung mit der zum Teil sehr schattigen Lage ebenso nicht optimal möglich. Die Weiterentwicklung von Wald ist für den vorliegenden Plangeltungsbereich mit Blick auf die gesamtgemeindlichen Zielaussagen des Flächennutzungsplanes ebenso keine gewollte Nutzungsoption.

Die Stadt Kemberg möchte im Plangebiet an der baulichen Nutzung in Form von Wohnen festhalten. Bedingt durch die hervorragende landschaftsräumliche sowie gute verkehrliche Lage des Bebauungsplanstandortes wird vorwiegend aus innerer Umsetzung heraus eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Kemberg im Ortsteil Radis für den traditionellen Einfamilienhausbau zur Kenntnis genommen.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,42 ha festgesetzt.

Im Sinne der Rahmenvorgaben des § 13b BauGB und mit Blick auf eine verträgliche Nachbarschaft werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Stadt Kemberg eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt.

Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich von Radis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden. Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung der bereits bestehenden Läden und Gaststätten in Radis innerhalb der Ortslage ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen im vorliegenden Plangebiet zusätzlichen Raum zu bieten.

Gleiches gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Auch hier sind ausreichend Standorte in angemessener Größe innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden. In diesem Sinne besteht auch kein Bedarf z. B. für eine dem Wohnen zugeordnete Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, sodass hierfür andere Standorte im Gemeindegebiet vorzuziehen sind. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass auch hierfür andere Standorte vorzuziehen sind. Ungeachtet vorstehender Ausführungen gilt es, die Rahmenvorgabe des § 13b BauGB zu beachten, was mit der erfolgten Gliederung der Baugebiete zweifelsfrei erfolgt ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 0,4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit 0,35 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 als zulässig festgesetzt. Damit ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Mit dem Zurückbleiben der GRZ unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine nicht zu hoch verdichtete Bebauung im Ortsrandbereich bewirkt werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Kemberg keine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs in Ortsrandlage planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper in der Ortsrandlage von Radis nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit Blick auf Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsummiert. Einschränkungen für den Dachgeschossausbau sind nicht erforderlich.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA<sup>1</sup>), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

#### 6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt, welche sich an der Bebauung der näheren Umgebung orientiert. Die als offen festgesetzte Bauweise steht insbesondere für das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten Bauweise am Ortsrand von Radis. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage mit naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanzpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Deshalb dürfen Gebäude in offener Bauweise nur bis zu 15 m (Einzelhaus) bzw. 25 m (Doppelhaus) lang sein. Damit reflektiert die Bauweise das Zusammenspiel zwischen in der Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretender Baukörper. Für eine aufgelockerte Baustruktur

---

<sup>1</sup> VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

im Kontext der hiesigen Stadtentwicklung lässt die festgesetzte maximale Länge der Gebäude ausreichend Spielraum für die Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) aus der städtebaulichen Zielstellung heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen des Separationsweges sowie die Lage der neu anzulegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und bieten zugleich den notwendigen Spielraum für eine flexible Anordnung der Baukörper. Eine Besonderheit des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich für die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Gestaltung der Übergänge zu den nordwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen für Wald. Zum Schutz der Randbereiche der Flächen für Wald ist das Unterbauen und Unterpflanzen der Kronentraufen der Bäume nicht zulässig. Für die Unterbreitung eines dauerhaft nutzbaren Angebotes für eine für Allgemeine Wohngebiete typischen Nutzung auf den vorhandenen Grundstücksflächen ergibt sich durch die in dieser Hinsicht von baulichen Nutzungen freizuhaltenden Flächen mit vorliegender Bauleitplanung kein Widerspruch.

Die Festsetzung der Baufelder berücksichtigt, dass nordwestlich und südöstlich des Plangebietes Flächen für Wald angrenzen. Waldabstände zu Baugebieten werden im Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) nicht festgelegt. Zur Vermeidung der Baumwurfgefahr, gerade auch im Hinblick auf angrenzende Nachbargrundstücke, regelt in Sachsen-Anhalt das Nachbarschaftsgesetz (NbG LSA<sup>2</sup>) die Grenzabstände zum Wald. So ist gemäß § 38 NbG LSA ("Grenzabstände für Wald") entsprechend der erfahrungsgemäßen Wuchshöhe der Gehölze bis 8,00 m Abstand einzuhalten, um Schäden durch herabfallende Äste zu vermeiden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dieser Regelung. Demnach beträgt der Abstand zwischen den Baufeldern und der nordwestlichen bzw. der südöstlichen Grenze des Plangebietes 8,00 m. Dieser Abstand ist für Gehölze vorgegeben, die erfahrungsgemäß über 4,00 m Höhe erreichen können, was in vorliegender Planung dem Bestand entspricht.

Zu vorgenannten Zwängen kommen Einschränkungen durch die Lage im sogenannten Baubeschränkungsbereich der B 100 nach Fernstraßengesetz (FStrG), unmittelbar angrenzend an den Bauverbotsbereich nach selbigem Gesetz. Die Baufelder befinden sich außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 FStrG festgelegten Bauverbotszone, jedoch in Teilen im Baubeschränkungsbereich, was es erforderlich werden lässt, bei Neubebauung hier die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

---

<sup>2</sup> NbG LSA - Nachbarschaftsgesetz vom 13.11.1997 (GVBl. LSA 1997, 958), in der Fassung vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

### 6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auf Grund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO und von der Stadt Kemberg festgesetzten zwei notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ausnahmsweise zulässig ist die Anlage eines überdachten Stellplatzes oder einer Garage pro Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 westlich der überbaubaren Grundstücksfläche (unter Ausschluss des 3 m- bzw. 6 m- Streifens zwischen der Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Baufeldern), da hier ein Nachweis der notwendigen Stellplätze anderenfalls kaum möglich ist. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Kemberg das adäquate Maß bezüglich einer geordneten baulichen Entwicklung dar.

Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit verträgt die angestrebte Bebauung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Radis zeigen.

Zusätzlich ist aus ortsgestalterischen Gründen festgelegt, dass die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude hervortreten dürfen und Nebenanlagen soweit einzugrünen sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Des Weiteren ist aus den v. g. Gründen die Anlage von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Be-

reich des 3 m-, 4 m- bzw. 6 m-Streifens zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem angrenzenden Baufeld unzulässig.

## 6.2 Verkehrsflächen

### a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über den Straßenzug "Separationsweg", welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Südwesten verläuft. Dieser ist gegenwärtig etwa zur Hälfte unbefestigt. Im Westen, innerhalb des Plangebietes als auch im Süden, außerhalb des Plangebietes bestehen Anbindungen des Separationsweges an die B 100 innerhalb der Ortslage von Radis. Unter Einbeziehung dieses Verbindungsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" wird die bereits gegenwärtig genutzte Verkehrserschließung planungsrechtlich auch für die neuen Allgemeinen Wohngebiete gesichert.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehre auf eine durchaus flexible Ausnutzung, d. h. gleichberechtigte Partizipation an der Nutzung des Straßenraumes für alle Verkehrsarten im Rahmen der Ausbauerfordernisse gesetzt. Ein entsprechend separat geführter Fuß- und Radweg wird daher für diesen Bereich als nicht erforderlich angesehen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen sein.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist so festgesetzt, dass zusätzlich Baum- oder Strauchpflanzungen und Beleuchtungsanlagen abseits der Fahrbahn vorgesehen werden können. Die Verkehrsflächen sollen nach gegenwärtigem Stand in TTE- Bauweise<sup>3</sup> ausgeführt werden. Hierzu bedarf es jedoch der weiteren Abstimmung im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung für den gesamten Straßenraum.

### b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer Verkehrsanbindung des nordöstlichen Teilbereiches des Flurstückes 25/1, Flur 10 (außerhalb des Plangeltungsbereiches) aber auch der Waldbewirtschaftung (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Dabei handelt es sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtverwaltung Kemberg sowie Verkehre im Zusammenhang mit den Bewirtschaftungserfordernissen des Waldes entlang der B 100 sowie weiterer Waldflächen im Umfeld, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Flächen sind für die hier zu erwartenden Verkehre ausreichend in ihrer Breite bemessen. Gleichzeitig können hier auch Leitungsverlegungen für

---

<sup>3</sup> Die TTE- Bauelemente (tragfähiges Rasengitter/Rasenwabe/Kunststoffgitter) ersetzen das Tragschichtmaterial durch Lastverteilung. Dadurch ist Deck- und Tragschicht in einem System vereint. (<https://www.huebner-lee.de/>)

die technische Infrastruktur im unterirdischen Bauraum erfolgen. Die gewählte Lage im Allgemeinen Wohngebiet stellt ab auf möglichst geringe Beeinträchtigungen weiterer privater Nutzungen im direkten Umfeld. Sie bietet ebenso die Option einer potenziellen Anbindemöglichkeit zu den dem Plangeltungsbereich benachbart gelegenen Grundstücken.

Außerdem werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete westlich der geplanten Stichstraße, im Randbereich zum Wald sowie zum Teil im Bereich der Flächen für Wald und nördlich des Separationsweges Leitungsrechte für den Versorgungsträger (ZWAG) für die hier befindlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen gesichert. Die Einschränkungen im Hinblick auf Bebauungen oder Bepflanzungen, welche seitens des Versorgungsträgers hier bestehen, sind im Rahmen der Grundstücksnutzung zu beachten.

#### c) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es wird somit davon ausgegangen, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden. In Abhängigkeit von der Gestaltung des Straßenraumes ist ggf. die Einordnung von Besucherstellplätzen vorzusehen.

#### d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über eine Buslinie, welche auch entlang der B 100 führt, erreichbar. Die nächst gelegene Haltestelle ist ca. 500 m entfernt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen. Zudem besteht mit dem Bahnhof Radis (Entfernung 1.250 m) eine den ÖPNV ergänzende Anbindung an das Mittelzentrum Wittenberg sowie über das Mittelzentrum Bitterfeld – Wolfen nach Halle (Saale)/Leipzig.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche (Separationsweg) sowie angrenzend an das Plangebiet. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur über den Separationsweg und die neu anzulegende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach Nordosten und in das Baugebiet geführt werden, d. h. aus dem Straßenraum über Hausanschlussleitungen die Gebäude bzw. Baugrundstücke direkt erschließen. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

### 6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem Straßenraum des Separationsweges an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (ZWAG) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung<sup>4</sup>, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

### 6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt laut Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser zwischen der Stadt Kemberg und des ZWAG über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen 2 Hydranten (Separationsweg Nr. 2 und Straße des Friedens (B 100) Nr. 37a bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Diese Löschwassermenge kann bei gleichzeitiger Entnahme aus beiden Hydranten unter normalen Betriebsbedingungen entnommen werden. Die zu liefernde Wassermenge ist stark abhängig von der Zuführungsleitung von der Abgabestation Hohenlubast zum Ortsnetz Radis. Das heißt, bei Störungen des Vorlieferanten, Rohrbruchereignissen sowie erhöhter Abnahme an anderer Stelle, kann die Menge nicht garantiert werden. Der ZWAG übernimmt folglich keinerlei Garantie, dass eine Menge Löschwasser kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Landkreis Wittenberg, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung als Grundschatz ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Teiche oder Flachspiegelbrunnen oder in anderer Form durch die Gemeinde sicherzustellen.

---

<sup>4</sup> TrinkwV – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)



Hinweise:

- Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Löschwasser ist aus dem Trinkwasser-Leitungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann jedoch nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.
- Der Löschwasserbedarf im Grundschatz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA<sup>5</sup> durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

### 6.3.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung (für häusliches Schmutzwasser) kann in das an die Baugebiete angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene bzw. in nord-östliche Richtung zu verlängernde Kanalsystem erfolgen. Eine Schmutzwasserleitung befindet sich im Bereich des Straßenseitenraumes nördlich des Separationsweges im Plangebiet. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist nach vorheriger Abstimmung nach den technischen Vorgaben des Entsorgers (ZWAG) vorzunehmen. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

Hinweis:

Der Schmutzwasserkanal im Separationsweg nimmt im weiteren Verlauf auch das Schmutzwasser aus der Ortslage Uthausen auf und mündet in ein Zwischenhebe- und Abpumpwerk in Höhe der Hausnummer 33 der Straße des Friedens (B 100). Es ist zu prüfen, inwieweit die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasserpumpstation für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes ausreichend ist. Ersatzweise sind im Bebauungsplangebiet entsprechende Flächen für Retentionseinrichtungen vorzusehen bzw. die Abwasserpumpstation ist leistungsmäßig aufzurüsten.

---

<sup>5</sup> BrSchG - Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

### 6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>6</sup>). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Hinweis:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der im Plangebiet noch herzurichtenden öffentlichen Verkehrsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

---

<sup>6</sup> WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

### 6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das im Bereich des Straßenseitenraumes südlich des Separationsweges vorhandene, öffentliche Leitungsnetz der MITNETZ STROM über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Baugrundstücke herangeführt. Energieversorgungsleitungen werden somit mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugrundstücken herangeführt.

### 6.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Straße des Friedens vorhandene bzw. zu verlängernde Leitungssystem der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers vorzunehmen.

### 6.3.7 Telekommunikation

Eine Telekommunikationstrasse (der Deutschen Telekom) befindet sich im Bereich des Straßenseitenraumes südlich des Separationsweges innerhalb des Plangebietes. Diese kann zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen dienen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Die Deutsche Telekom ist rechtzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet und terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

### 6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss-

und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Hierzu ist die Anlage eines Müll- und Wertstoffbehälterplatzes im Bereich des Separationsweges an der Einmündung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Zu diesem sind an den Abholtagen die Behältnisse von den Privatgrundstücken zu bringen und nach erfolgter Abholung wieder auf die Privatgrundstücke zurückzuführen. Der Wertstoffbehälterplatz kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes<sup>7</sup>).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

---

<sup>7</sup> KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

## **6.4 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung**

### 6.4.1 Aktueller Zustand

Der ehemalige Sportplatz wird durch regelmäßige Mahd unterhalten und Gehölzaufwuchs wird bei den Pflegedurchgängen entfernt. Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Gehölze. Westlich, östlich und nördlich befindet sich Wald, der zu den Waldgebieten der Dübener Heide zählt. Das Grünland ist noch durch die Vornutzung und die Nährstoffeinträge der Umgebung geprägt, Trockenrasen sind nicht vorhanden. Arten der trockenen Standorte sind eher an südexponierten Waldrändern (Waldstreifen an der B 100) zu finden.

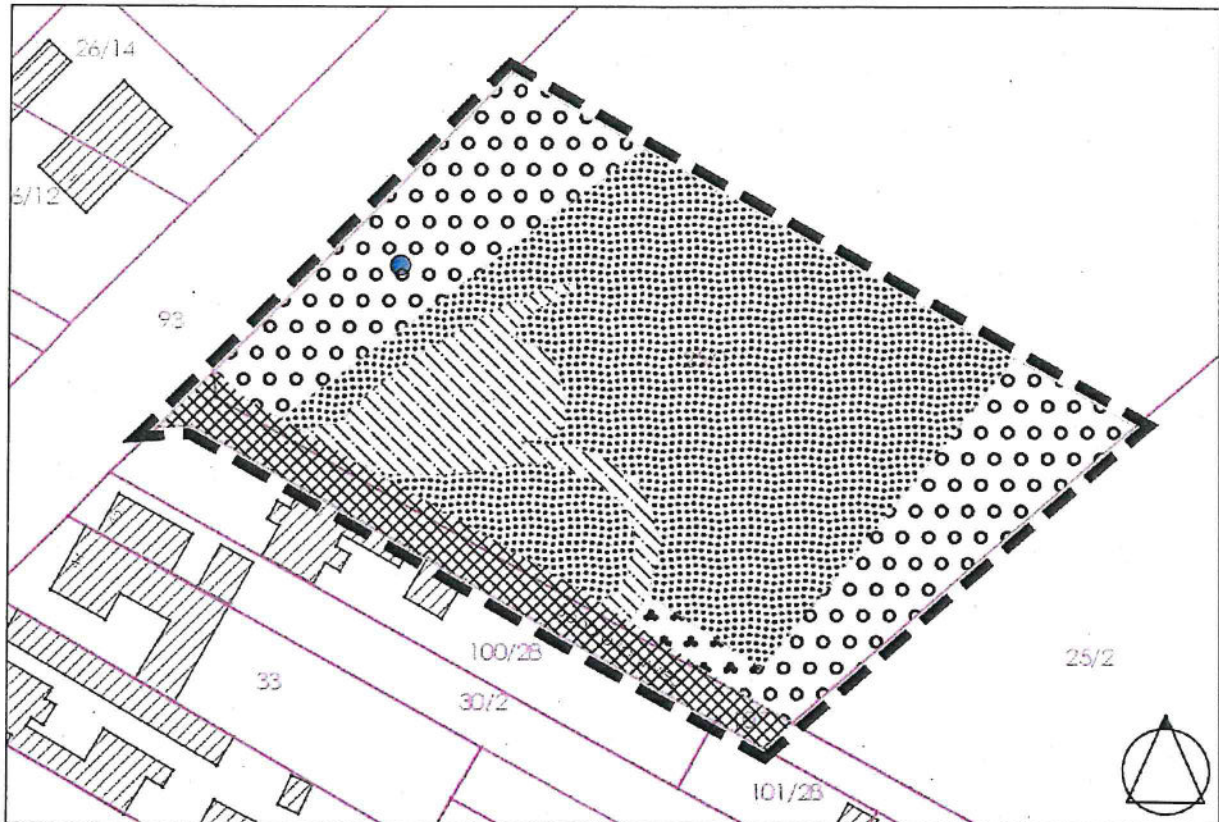
Im Nahbereich des Separationswegs befindet sich eine vegetationsfreie befestigte Fläche, die als Lkw-Wendestelle dient, weitere Flächen werden sporadisch zu Lagerzwecken genutzt. Sowohl im Plangeltungsbereich als auch weiter nördlich sind mehrere Ablagerungen von Bauschutt, Bodenaushub o. ä. vorhanden. Im "hinteren" Bereich sind diese größer, dort kommen auch vermehrt Ruderalfluren auf.

Eine umfassende artenschutzfachliche Untersuchung wurde bisher nicht durchgeführt, Daten oder Hinweise zu entsprechendem Vorkommen liegen nicht vor. Eine erste Ortsbegehung fand im November 2019 statt, eine zweite am 19.05.2020 in den Mittagsstunden. Dabei wurde der Plangeltungsbereich ca. 1 Stunde besichtigt. Es herrschte sonniges warmes Wetter mit bis zu 20 °C. In den Tagen zuvor waren keine nennenswerten Niederschläge gefallen.








In den Bäumen der Waldränder wurden keine besetzten Rotmilanhorste oder Niststätten anderer artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten festgestellt, bei der Begehung der offenen Flächen auch keine Bodenbrüter. Ebenfalls wurden keine Zauneidechsen gesichtet. Im südexponierten Randbereich des Waldstreifens entlang der B 100 wurden mehrere unbesetzte und ein aktiver Ameisenbau der Roten Waldameise festgestellt.

Der Waldstreifen an der B 100 weist mehrere große alte Eichen auf, weiterhin hauptsächlich jüngere Eichen, Robinien und Spitz-Ahorn. Der gegenüberliegende Waldbestand ist vorwiegend aus heimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzt wie Eiche, Hainbuche, Linde, Kiefer, vereinzelt auch Zitterpappel und Birke. Die Eichen sind auch hier teilweise recht alt. In den älteren

Bäumen mit Astlöchern, Rissen und Spalten in der Borke besteht Habitatpotenzial für Höhlenbrüter und auch Einschluflmöglichkeiten für Fledermäuse. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich in den umgebenden Wäldern Fledermäuse befinden, die den ehemaligen Sportplatz und die Ortsränder mit den Gärten bei ihren Jagdflügen überqueren und ggf. als Jagdgebiet nutzen. Am Separationsweg besteht eine sehr hoch gewachsene Hainbuchenhecke mit entsprechendem Habitatpotenzial für Gebüschbrüter. Diese finden auch im Bereich der Waldränder geeignete Strukturen.



Legende

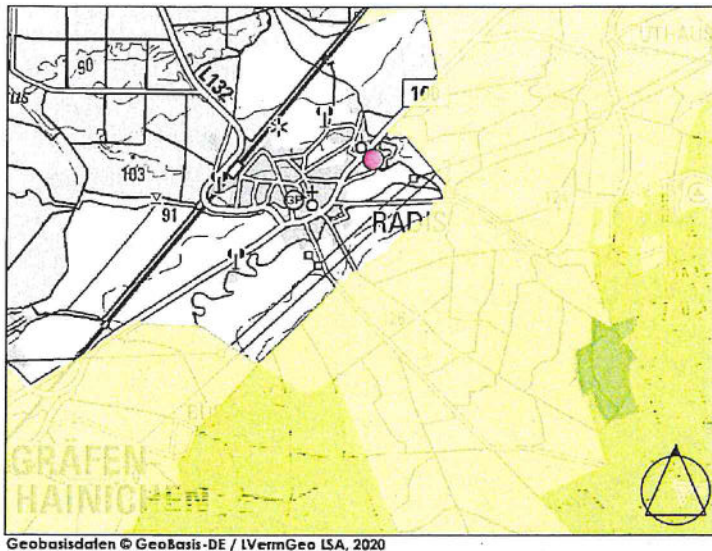
-  HBB Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten
-  GS. Grünland
-  XQX Mischbestand Laubholz, überwiegend heimische Baumarten
-  VPZ befestigter Platz, wasserdurchlässig (Schotter)
-  VSY Straße vollversiegelt/teilversiegelt mit Straßenrandvegetation
-  aktuell besetzter Ameisenbau
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 Stadt Kemberg  
 Gemarkung Radis  
 Flur 10  
 Maßstab 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 von 28.07.2010  
 Aktenzeichen A18-180-2010

Geschützte Biotope sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, Schutzgebietsgrenzen werden nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG Dübener Heide im Südosten in rd. 2,1 km Entfernung. Die Waldgebiete der Dübener Heide gehören zum Naturpark gleichen Namens, der nordöstlich zum Plangebiet in ca. 270 m Entfernung beginnt.



Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020

#### 6.4.2 Planung/Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es zur Inanspruchnahme von Boden und bisher offener Bodenoberfläche sowie Vegetationsverlusten. Seltene oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. In Anbetracht der besonderen Eigenart des hiesigen Bebauungsplanes n. §§ 13a und 13b BauGB und des geringen Ausmaßes der zukünftigen Bebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet und kein Umweltbericht erstellt werden. Entsprechend wird auch die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach dem LSA-Modell entbehrlich.

Der Plangeltungsbereich ist rd. 0,75 ha groß, er enthält auch einen Teil der vorhandenen Erschließungsstraße Separationsweg. Das Baugebiet erstreckt sich über das bestehende Freiland, der Wald mit rd. 0,21 ha soll erhalten bleiben. Als neue Verkehrsfläche kommt eine Stichstraße zur Erschließung der nördlichen Grundstücke hinzu. Innerhalb der Baugrundstücke können bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im zulässigen Rahmen bis zu 2.310 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden, die Stichstraße macht noch einmal 450 m<sup>2</sup> aus (s. u.).

|  | GRZ                  | GRZ<br>zzgl. Überschreitung |
|--|----------------------|-----------------------------|
| WA 1 bebaubar (GRZ 0,4 bis 0,6)                                  | 820 m <sup>2</sup>   | 1.230 m <sup>2</sup>        |
| WA 2 bebaubar (GRZ 0,35 bis 0,5)                                 | 760 m <sup>2</sup>   | 1.080 m <sup>2</sup>        |
| Straße besonderer Zweckbestimmung:<br>verkehrsberuhigter Bereich | 450 m <sup>2</sup>   | 450 m <sup>2</sup>          |
| Summe der Neuversiegelung  | 2.030 m <sup>2</sup> | 2.760 m <sup>2</sup>        |

Unbenommen davon enthält die Planung grünordnerische Maßgaben zur Erhaltung der maßgeblichen Biotopstrukturen und um kein Erfordernis einer Waldumwandlung auszulösen. Mit erheblichen Auswirkungen auf das vorhandene

Habitatpotenzial muss nicht gerechnet werden, da die hier maßgeblichen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und nur ein Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes in Anspruch genommen wird.

Da hinsichtlich möglicher artenschutzfachlicher Relevanz für den Bebauungsplan zwar eine Einschätzung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (Begehungen vor Ort, s. o.) vorgenommen wurde, aber keine ausführlichen Kartierungen nach den üblichen Methoden-Standards getätigt worden, soll dies nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf führt die UNB dazu aus:

"(...) Dennoch sind im Vorfeld von Baumaßnahmen zur Erfassung relevanter Reptilien (insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter) 3 Begehungen zu je 3 h im April bis Juni während geeigneter Wetterlagen zur Hauptaktivitätszeit - *durch entsprechend fachkundige Personen* -<sup>8</sup> durchzuführen. Es sind 10 Reptilienbretter an geeigneten Stellen zur Dauerbeobachtung auszubringen, Natterhemden oder Häutungsreste der Schlingnatter sind zu sammeln. Für die Zauneidechsen ist zu kartieren, welche Ruhestätte sie nutzen, um tatsächlich ausschließen zu können, dass die Tiere außerhalb der Aktivitätsphase verletzt bzw. getötet werden. Die Fläche ist unter dem Aspekt der Habitateignung für Zauneidechsen und anderer Reptilien zu bewerten insbesondere zu Strukturelementen wie Wurzel- und Steinhäufen, sowie Sandflächen als Eiablagemöglichkeit. Liegt die Habitateignung vor, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen zu formulieren und umzusetzen. Der unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist ein entsprechender Bericht im Vorfeld der Baumaßnahmen zuzusenden. Sofern Eingriffe in Gehölze geplant sind, sind diese im Voraus auf Hinweise zum Besatz besonders geschützter Arten zu überprüfen. Der UNB ist ein Protokoll zuzusenden(...)"<sup>9</sup>.

Hinweis:

Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die UNB auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung

---

<sup>8</sup> Ergänzung durch Verfasser

<sup>9</sup> zitiert aus Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Wittenberg vom 04.12.2020



liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) anzusprechenden Flächen im Westen und Osten des Plangeltungsbereiches werden nicht durch zukünftige Bebauung in Anspruch genommen. Des Weiteren dürfen die Flächen für Wald nicht eingezäunt werden, um dem Status als Wald gem. § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG gerecht zu werden. Dem Waldstreifen entlang der B 100 kommt neben der visuell abschirmenden Wirkung auch hinsichtlich der Verkehrsgeräusche und Schadstoffe eine gewisse Schutzfunktion zu.

Die Strukturvielfalt hinsichtlich der Biotopausstattung wird durch den Erhalt des halboffenen Charakters der südexponierten Waldränder sowie der Hecke am Separationsweg gesichert, für neue Anpflanzungen wird eine Liste mit standortgerechten Arten aufgestellt.

Damit es nicht zu negativen Auswirkungen am Siedlungsrand und für die ortstypische Bebauung kommt, werden Festsetzungen zur offenen Bauweise und zur Gebäudehöhe getroffen. Damit wird verhindert, dass übergroße Baukörper entstehen, die die Ortsrandsilhouette überragen und den Raumeindruck störend verändern. Ebenfalls wird eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Durch den vorhandenen Wald besteht bereits eine gute Eingrünung und, städtebaulich gesehen, ein "natürlicher Hintergrund", vor dem sich das Baugeschehen entwickeln kann. Dabei ist die am Separationsweg vorhandene Hecke unbedingt zu erhalten und auch aus ortsgestalterische Sicht wünschenswert ist die Verlängerung in ähnlicher Weise zu straßenseitigen Eingrünung der anliegenden Grundstücke.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen. Beachtlich sind aber die Schutzansprüche der zukünftigen Wohnnutzungen gegenüber Schallimmissionen des Verkehrs der Bundesstraße (B 100/Straße des Friedens), wofür der Bebauungsplan anhand der Ergebnisse des Schallgutachtens geeignete Festsetzungen zum Schutz vor Lärmbelastungen trifft<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> siehe hierzu Kap. 6.8 Immissionsschutz

## **6.5 Altlasten/Ablagerungen**

Im Plangebiet sind der Stadt Kemberg keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.6 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Kemberg daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## **6.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Kemberg keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen

gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Es befinden sich in der Umgebung, etwa 200 m Luftlinie entfernt, eine Schweinemastanlage und eine Rinderanlage der Agrargenossenschaft Radis (Mühlenweg 17). Es handelt sich bei der Schweinemastanlage jedoch nicht um eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage, sondern um eine nicht genehmigungsbedürftige. Die Rinderanlage ist nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig. Von beiden Anlagen kann es im Fall ungünstiger Wind- und Witterungsverhältnisse zu temporär wahrnehmbaren Geruchsbelastungen kommen, welche jedoch nicht gesundheitsgefährdend sind. Von Vorteil ist hier, dass sich im Bereich zwischen dem Plangebiet und den Tierhaltungsanlagen Waldflächen befinden, welche die Geruchsbelastungen erheblich vermindern. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden damit im Hinblick auf diese Anlage als gewahrt angesehen.

Von den angrenzenden Straßenverbindungen sind aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus in Teilbereichen negativ wirkende Immissionsbelastungen für das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der im Beiblatt 1 zur DIN 18005<sup>11</sup> "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht führen können. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Schalltechnische Gutachten<sup>12</sup> zum Plangebiet ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Nachfolgendes ist hierzu auszuführen.

Die Stadt Kemberg hat für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der B 100 die manuelle Straßenverkehrszählung vom 31.08.2017 an der Kreuzung der B 100/Bergwitz herangezogen. Diese stellt sich auch für das vorliegende Plangebiet trotz der räumlichen Distanz als repräsentativ dar. Abweichungen zu den Verkehrsmengen unterliegen der Marginalität.

---

<sup>11</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Mai 1987

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" gem. § 13b BauGB der Stadt Kemberg, Ortsteil Radis, Gutachten Nr. 20057, Bonk- Maire – Hoppmann Part-GmbH aus Garbsen, Stand 03.06.2020

Bei der an das Plangebiet angrenzenden B 100 handelt es sich um die Hauptverkehrsachse des Ortsteiles Radis. Somit ist nach den ermittelten und dargestellten Beurteilungspegeln zur Tag- bzw. Nachtbelastung (Isophonen-Bänder) im Nahbereich der Verkehrsstrasse durchaus von Überschreitungen der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vorgegebenen Orientierungswerten auszugehen. Entsprechend der erarbeiteten Lärmkarten ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit Überschreitungen tags bis zu 9 dB (A) und nachts bis zu 11 dB (A) zu rechnen. Somit setzt die Stadt in planerischer Vorsorge für die entsprechenden schützenswerten Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis IV fest.

Die Stadt Kemberg entscheidet sich hinsichtlich des Straßenverkehrslärms gegen die Herstellung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand), da diese südöstlich der B 100 anzulegen wären. Hier befindet sich jedoch der Entwässerungsgraben für die Straße sowie daran direkt anschließend eine Waldfläche mit wertgebendem Baumbestand. Auch soll auf die "visuelle Abschirmung" des Waldes nicht verzichtet werden, um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet im Sinne einer "Wohnlage am Waldrand" zu erhalten. Festgesetzt wird demnach passiver Schallschutz, welcher bei Umsetzung der nach DIN 4109<sup>13</sup> "Schallschutz im Hochbau" notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext gewährleistet.

Der Bebauungsplan greift damit den vorstehend genannten Sachverhalt der Verkehrslärmimmissionen auf und erlässt, mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse, für die betroffenen Teile des Plangebietes entsprechende Festsetzungen zur Bemessung des baulichen Schallschutzes.

Hinweis:

Die Umsetzung notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen anderen zusätzlichen Emissionen - außer der o. g. Lärm- und Geruchsproblematik - ist nicht zu rechnen. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht erkennbar.

---

<sup>13</sup> DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Juli 2016

## 7. FLÄCHENBILANZ

|   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz"</b>                               | <b>0,75 ha</b>     | <b>100 %</b>      |
| <u>- Baugebiete</u><br>Allgemeines Wohngebiet (WA)  | 0,42 ha            | 56,00 %           |
| <u>- Verkehrsflächen</u><br>Straßenverkehrsflächen, öffentlich<br>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,08 ha<br>0,04 ha | 10,70 %<br>5,30 % |
| <u>- Flächen für Landwirtschaft und Wald</u><br>Flächen für Wald  | 0,21 ha            | 28,00 %           |

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

### 8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 8.2 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, wird kostenseitig durch die Stadt Kemberg übernommen. Resultierend ergeben sich Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen. Die Gesamtkosten der Erschließungsanlagen werden circa 75.000,00 € betragen. Es erfolgt eine Erschließungsbeitragserhebung entsprechend dem gültigen Satzungsrecht der Stadt Kemberg.

### 8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>14</sup>

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

<sup>14</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

## **9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG<sup>15</sup>**

### **9.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils**

Der Ortsteil Radis und im besonderen Maße der östliche Siedlungsbereich entlang des Separationsweges entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Radis.

### **9.2 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung des Ortsteils Radis, im Einklang mit einer maßstäblichen Anpassung an den vorhandenen Straßenraum und einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen.

### **9.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Die Wünsche der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe erhalten mit vorliegendem Bebauungsplan im Ortsteil Radis ein angemessenes Angebot. Die Lage des Wohnstandortes im unmittelbaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage zur Befriedigung des Eigenbedarfs darstellen dürften.

---

<sup>15</sup> Ausführungen zu den Umweltbelangen und Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind unter Pkt. 6.4.2 zu finden, Auswirkungen bezüglich des Verkehrs auf der B 100 schwerpunktmäßig im Kapitel 6.8 Immissionsschutz

## 10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz", Stadt Kemberg, OT Radis hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplannentwurf in der Zeit vom 05.11.2020 bis 10.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.05.2021 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

Stadt Kemberg, den 30.06.2021

  
.....  
Bürgermeister



### Anlagen:

- Nutzungsbeispiel
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Alter Sportplatz" gem. § 13b BauGB der Stadt Kemberg, Ortsteil Radis, Gutachten Nr. 20057, Bonk- Maire- Hoppmann PartGmbH aus Garbsen, Stand 03.06.2020