

# **Gemeinde Löderburg**

**Landkreis Aschersleben-Staßfurt**

## **Bebauungsplan**

**Nr. 5/98**

**“Friedrich-Wolf-Siedlung“**

**Urschrift**

# ***Planungsunterlage***

## ***Bebauungsplan 5/98***

---

**Friedrich-Wolf-Siedlung**

**in der Gemeinde Löderburg**

### **Urschrift**

**Bundesland**

**Sachsen-Anhalt**

**Landkreis**

**Aschersleben-Staßfurt**

Naherholungszentrum  
Löderburger See

Salzteich

Laake

Löderburg

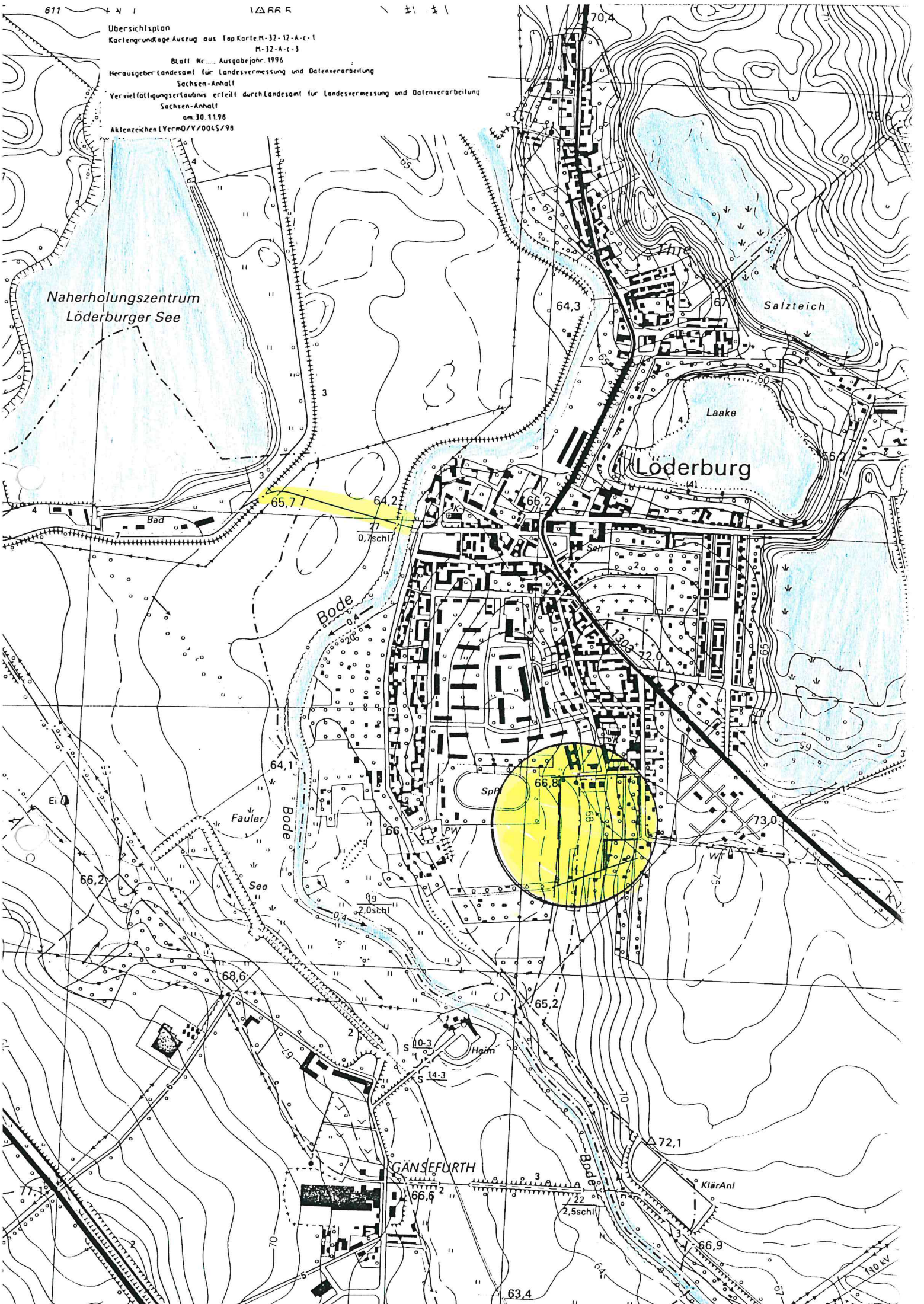
Bode

Fauler  
See

GÄNSEFURTH

KlärAnl

110 kv



## **2. Begründung**

**zum B-Plan Nr. 5/98 in der Gemeinde Löderburg**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 2.1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben**
- 2.2. Plananlaß / Zielsetzung**
  - 2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**
- 2.3. Erschließung**
  - 2.3.1. Planinhalt/Begründung**
  - 2.3.2. Verkehrsflächen**
    - 2.3.2.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen**
    - 2.3.2.2. Park- und Stellplatzflächen**
- 2.4. Ver- und Entsorgung**
  - 2.4.1. Brandschutz**
  - 2.4.2. Fernmeldetechnische Versorgung**
- 2.5. Landschaftspflege und Grünordnung**
- 2.6. Spielplatz**
- 2.7. Immissionsschutz**
  - 2.7.1. Beeinträchtigung durch den Sportplatz**
  - 2.7.2. Beeinträchtigung durch den Verkehrsflughafen**
  - 2.7.3. Bergbau, Geologie**
- 2.8. Denkmalschutz**

## 2.1. Allgemeine Erläuterung zum Vorhaben

---

### Vorbemerkung:

Die Gemeinde Löderburg gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt im Landkreis Aschersleben-Staßfurt.

Die Gemarkung liegt in der Magdeburger Börde, zwischen Harz im Süden und Havel im Westen und dem Urstromtal der Elbe im Nordosten. Durch das Gemeindegebiet fließt die Bode.

Als vorrangig ländlich strukturierter Raum übernimmt die Gemeinde die Funktionen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, des Wohnens und der naturnahen Erholung.

Die Gemeinde Löderburg liegt in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Neben Vorsorgegebieten für die Rohstoffgewinnung sind auch wiederherzustellende Landschaftsteile dargestellt.

Das Oberzentrum Magdeburg ist etwa 25 km entfernt, das Mittelzentrum Staßfurt etwa 3 km.

In der Gemeinde Löderburg leben heute ca. 4.000 Menschen. Da sich die überwiegende Zahl der Arbeitsstellen in der nahegelegenen Stadt Staßfurt befinden, hat sich die Gemeinde als Wohnstandort entwickelt.

Bezeichnung	: Wohngebiet „Friedrich-Wolf-Siedlung“
Standort	: Gemeinde: Löderburg Landkreis: Aschersleben-Staßfurt Regierungsbezirk: Magdeburg Land: Sachsen-Anhalt
Gemarkung	: Löderburg Flur 5, Flurstück: 155/19; 155/18 Flurstück:1565/214 (öffentliche Ausgleichfläche) Flurstück:2007; 178/4 (öffentliche Ausgleichfläche) Flurstück 960/3 neu 2023 Flurstück 4 neu 2015 Flurstück 5 neu 2016 Flurstück 2/1 neu 2013 mit Teilflächen Flurstück 516/7 neu 2021
Fläche	: ca. 3,5 ha
Straßenanschluß	: Gänsefurther Straße / Dr.-W.-Külz-Straße
Planträger	: S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt & Co. Aschersleben-Staßfurt KG Lehrter Straße 15, 39418 Staßfurt
Planungsbüro	: Bauingenieurbüro Tomischka Gänsefurther Straße 27a, 39446 Löderburg

## **2.2. Planerlaß / Zielsetzung**

---

### **2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um der Gemeinde die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben. Aufgrund des vorhandenen allgemeinen Wohnraumbedarfs ist die Notwendigkeit der Aufschließung neuer Wohnbauflächen am Standort Löderburg von großer Bedeutung.

Zur Zeit liegen der Gemeinde ca. 20 Anträge zum Bau eines Einfamilienhauses vor.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Süden der Ortslage in der Verlängerung der Gänsefurther Straße, angrenzend an die Dr.-W.-Külz-Straße. Das Baugebiet grenzt im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Bebauungsplan umfaßt ca. 33 Baugrundstücke.

## **2.3. Erschließung**

---

### **2.3.1. Planinhalt/Begründung**

---

#### **- Baugebiet**

Das Baugebiet ist eine Ortsabrundung der Ortslage nach Süden. Da hier dem Bestand nach überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, und die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen, ist die Erweiterung dieser Nutzung, d.h., die Ausweisung eines neuen Wohngebietes möglich. Die einfache F-Planänderung ist eingeleitet.

Aufgrund der besonderen Art der baulichen Nutzung wird das vorliegende Baugebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesen.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung und an dem Ziel, am Ortsrand keine bauliche Verdichtung zuzulassen. Daraus resultiert die Festlegung einer offenen, eingeschossigen Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Über die Festlegung der Geschoßflächenzahl wird die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (max. 4 WE) begrenzt und einer Grundflächenzahl von 0,2- 0,4 wird einer allzu starken Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

### **2.3.2. Verkehrsflächen**

---

#### **2.3.2.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

---

Das Baugebiet wird über eine Zufahrt im Norden über die Gänsefurther Straße erschlossen. Ein kreuzungsgleicher Ausbau mit der Martha-Brautzsch-Straße wird hergestellt.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Ringverkehr als Einbahnstraße, von der Stichstraßen abzweigen, die als Sackgassen ausgebildet sind.

Bei der Gestaltung der Straßen sind die Vorschriften und Empfehlungen der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) zugrundegelegt.

#### **2.3.2.2. Park- und Stellplatzflächen**

-----

Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### **2.4. Ver- und Entsorgung**

-----

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Staßfurt.

Bei der Müllentsorgung ist zu beachten, daß die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht alle Grundstücke direkt anfahren können. Die betroffenen Anwohner müssen ihre Müllbehälter an den Abfahrtagen auf den ausgewiesenen

Flächen bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße durch die Anwohner wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie vorgesehen. Die Gemeinde Löderburg verfügt über ein Abwasserentsorgungssystem (Mischwasser).

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser sollte soweit möglich, direkt dem Boden zugeführt oder in Zisternen aufgefangen werden.

Das anfallende Regenwasser der Straßen und Wege wird in den zu errichtenden Mischwasserkanal über Straßeneinläufe eingeleitet.

Das anfallende Abwasser wird über einen Mischwasserkanal in das vorh. Abwassernetz der Karlstraße/Drachenschwanz, eingeleitet.

Hierfür ist eine 300 m lange Transportleitung erforderlich. Die Transportleitung führt über Gemeindeland der Flurstücke 178/5; 178/4 der Flur 5 der Gemarkung Löderburg.

#### **2.4.1. Brandschutz**

-----

Für das geplante Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min = 96 m<sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 h zu dimensionieren.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aschersleben-Staßfurt herzustellen.

#### **2.4.2. Fernmeldetechnische Versorgung**

-----

Die fernmeldetechnische Versorgung des Wohngebietes wird über das Fernmeldenetz des Ortes Löderburg gewährleistet.

## 2.5. Landschaftspflege und Grünordnung

---

Das Baugebiet wird den zukünftigen Ortsrand von Löderburg bilden. Auf die Einbindung in die umgebende Landschaft und die zukünftige Ortsansicht muß deshalb besonderer Wert gelegt werden. Hierbei spielt insbesondere das Wechselspiel zwischen Ort, Ortsrand und landwirtschaftlichem Umfeld eine große Rolle.

Es ist außerdem davon auszugehen, daß private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden. Das Gelände ist in westlicher Richtung fallend und weist keine auffällige Bodenstruktur auf.

Die Flächen werden z.Zt. einmal landwirtschaftlich bzw. als Kleingartenanlage genutzt. Größere Gehölze sind im Plangebiet nur in der Kleingartenanlage als Obstbäume vorhanden.

Die vorgesehenen Pflanzbindungen würden sich somit positiv im Vergleich zum derzeitigen Zustand durch den zunehmenden Anteil an Vegetation speziell auf Fauna und Kleinklima anpassen.

Die im Bebauungsplan mit aufgenommene Kleingartenanlage erhält einen Bestandsschutz.

Die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt halten sich in geringem Umfang. Die Versickerung kann auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Es wird empfohlen, die Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenmohr, Schotterrasen oder Mineralgemisch möglichst gering zu halten.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Nach den Vorgaben des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist der Eingriff auszugleichen.

Grundlage für diesen Ausgleich bildet neben der zu erwartenden Versiegelung der Grundfläche die derzeitige Nutzung und damit die ökologische Bedeutung des Plangebietes. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Nutzpflanzen-Monokultur.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahlen und der festgelegten Grünfläche ist von einem relativ geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Hinzukommt, daß erfahrungsgemäß eine Bodenversiegelung von 40 % in Wohngebieten nicht erreicht wird. Die vorgegebene Grundflächenzahl soll lediglich auch bei kleinen Baugrundstücken einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Aus den vorgenannten Bedingungen ist zu ersehen, daß durch die Festlegungen zur Bepflanzung im Ortsrandbereich und auf den privaten Grundstücken positive Auswirkung auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand resultieren werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden. Eine Vorschlagsliste für heimische Laubgehölze findet sich im Abschnitt dieser Begründung.



Im privaten Bereich sind die Bepflanzungen eine Pflanzperiode nach dem Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann ausgeglichen werden. Anstelle einer Nutzpflanzen-Monokultur auf intensiv genutztem und gedüngtem Acker wird zukünftig die Versickerung des Regenwassers ohne zusätzliche Einträge ermöglicht, was deutlich zur Bodenverbesserung beiträgt. Zudem führt die Bepflanzung im Wohngebiet zu einer Aufwertung des Kleinklimas. Um den Forderungen des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) entsprechend den Eingriff in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild auszugleichen, werden zusätzliche Begrünungsflächen außerhalb des B-Planes mit vorgesehener Pflanzbindung von der Gemeinde ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Fläche Flur 5, Flurstück 1565/214, zwischen der Bodebrücke und dem Naherholungszentrum „Löderburger See“ und Flurstück 2007;178/4 am Sportplatz der Gemeinde Löderburg.

## 2.6. Spielplatz

Die Ausweisung eines Spielplatzes ist nicht vorgesehen.

Durch die gewählte Art der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Außerdem befinden sich zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe in einer ausreichend großen Größe, die auch für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren geeignet sind. Der eine Spielplatz befindet sich in der Straße der Einheit, ca. 400 m und der andere Spielplatz, z.Zt. im Bau im Wohngebiet „Am Wasserturm“, ca. 100 m entfernt vom Wohngebiet „Friedrich-Wolf-Siedlung“.

## 2.7. Immissionsschutz

### 2.7.1. Beeinträchtigung durch den Sportplatz

Der sich in der Nähe befindliche Sportplatz befindet sich lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde in einem Wohngebiet. Er hat somit einen Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Nutzung insbesondere in den Zeiten des erhöhten Ruhrbedürfnisses ist nicht gestattet.

In Abstimmung mit der Gemeinde und dem Sportverein ist die Nutzung des Sportplatzes so festzulegen, daß eine Erweiterung der Nutzung nicht ausgedehnt wird.

Hierbei ist besonders auf die Trainingszeiten in der Zeit der erhöhten Ruhrbedürfnisse (Werktags von 20.00 - 22.00 Uhr) zu achten.

Die Trainingszeiten werden zweimal in der Woche bis max. 20.00 Uhr durchgeführt.

Die Spielzeiten werden vom Kreisfachverband Fußball vorgegeben.

Hierbei wird nicht an gesetzlichen Feiertagen gespielt.

Der Spielbetrieb findet generell auf der Großfeldanlage statt.

Hierbei ist die Entfernung bis zur 1. schutzbedürftigen Wohnbebauung mehr als 100 m.

Der Trainingsbetrieb findet auf den beiden Nebenplätzen statt.

Der vorh. Trainingsplatz befindet sich ca. 150 m, der neu angelegte mehr als 60 m bis zur 1. schutzbedürftigen Wohnbebauung.

### 2.7.2. Beeinträchtigung durch den Verkehrsflugplatz

-----

Das Plangebiet liegt im Anflugsektor des Verkehrsflughafens Cochstedt/Schneidlingen.

Entfernung vom Flughafen: ca. 8,5 km.

Aus dem prognostizierten Flugverkehr ist mit 51 dB(A) am Tag und in der Nacht zu rechnen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der schallschutztechnische Nachweis zu führen.

Um ausreichend geringe Schalldruckpegel in den schutzbedürftigen Innenräumen zu gewährleisten, sind die Umfassungsbauteile (Dachkonstruktion, Fenster einschl. Rolladen, Lüftungseinrichtungen) entsprechend auszubilden.

### 2.7.3. Bergbau, Geologie

-----

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem früher keine bergbaulichen Maßnahmen durchgeführt wurden, d.h. Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Wohngebiet liegt am Rande des großflächigen Bergwerkseigentumfeldes „Braunkohle Egelner Südmulde“.

Die Mibrag, die für dieses Feld eine Option von der BVVG besitzt, stimmt dem Bebauungsplan zu.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bilden braunkohleführende Sande, Schluffe und Tone den tieferen Untergrund.

Sie werden von Sanden und Kiesen in einer Mächtigkeit von 15 - 20 m überdeckt. Oberflächennah tritt auch gringmächtiger Geschiebemergel auf, überdeckt von einer 1 - 2 m starken Lössschicht. Die großräumig anstehenden Lockergesteine stellen nach Angaben des Geologischen Landesamtes für die geplante Bebauung einen günstigen Untergrund dar.

Grundwasser fließt in einer Tiefe von 5 bis 10 m unter Gelände in Ost-West-Richtung.

### 2.8. Denkmalschutz

-----

Gemäß § 9 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des LSA unterliegen archäologische Bodenfunde dem Schutz dieses Gesetzes.

Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDschB) des Landkreises Aschersleben-Staßfurt zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen.

Die bauausführenden Betriebe sind entsprechend aktenkundig zu belehren. Im Baubereich ist der Humusabtrag für die Erschließungsstraßen im neuen Wohngebiet als archäologische Prospektion zu nutzen.

Der Beginn der dafür notwendigen Tiefbauarbeiten ist dem Stützpunkt Magdeburg des Landesamtes für Archäologie

Editharing 2

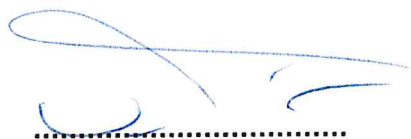
39108 Magdeburg

Tel. u. Fax: 0391 - 5 43 97 80  
rechtzeitig (zumindest zwei Wochen im Voraus!) anzukündigen.  
Nach Durchführung des Mutterbodenabtrags ist die Fläche durch einen LfA-  
Angehörigen begutachten zu lassen, um über eine ggf. erforderliche Aus-  
grabung gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt  
zu entscheiden.

Löderburg, August 1999

Unterschriften:

  
.....  
Architekt

  
.....  
Bürgermeister