

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ in Brehna

Begründung zum 2. Entwurf

Anlagen:

- Umweltbericht
- Bilanzierung und Bewertung des grünordnerischen Eingriffs mit
 - Maßnahmeblätter 1 und 2
 - Liste Gebietseigene Gehölze
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Berechnung Regenrückhaltevolumen
- Konzeptvorschlag als unverbindliche Darstellung

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2

06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12

06112 Halle/Saale

Planungsstand:

Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkungen.....	5
1. Gesetzliche Grundlage.....	5
2. Landes- und Regionalplanung.....	6
3. Ziele der Raumordnung.....	6
4. Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	7
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Planungsanlass.....	8
2. Aufstellung im Regelverfahren	8
3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Brehna.....	9
4. Neuaufstellung gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan	9
5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
6. Verfahrensschritte	11
C Beschreibung des Baugebietes.....	12
1. Lage und Größe.....	12
2. Gegenwärtige Nutzung.....	12
3. Kataster und Eigentum.....	12
4. Schutzgebiete / Biotope	13
5. Hochwasserschutz	13
6. Landwirtschaftliche Nutzflächen	13
D Geplante bauliche Nutzung.....	14
E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	14
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	15
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)	16
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	16
F Eigenentwicklung.....	17
G Verkehrserschließung	19
H Ver- und Entsorgung	19
1. Leitungsauskunft.....	20
2. Trinkwasserversorgung	20
3. Löschwasserbereitstellung	21
4. Schmutzwasserentsorgung	22
5. Niederschlagswasserentsorgung.....	23
6. Elektroenergieversorgung	25
7. Gasversorgung.....	25
8. Abfallentsorgung	26
9. Telekommunikationslinien	26
I Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB.....	27
1. Abfallrecht	27
2. Altlasten / Bodenschutz	29
3. Denkmalschutz.....	30
4. Prüfung Kampfmittel.....	32
5. Bergbau / Geologie	32
6. Grundwasser.....	32

J	Naturhaushalt	33
1.	Grünflächen	33
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	33
3.	Baumschutzsatzung.....	34
K	Artenschutz	34
L	Immissionsschutz	34
1.	Orientierungswerte DIN 18005	34
2.	Schutzbedürftigkeit.....	35
3.	Vorbelastung.....	36
4.	Mögliche Schutzmaßnahmen	36
5.	Luftimmission	37
M	Gewässerschutz	37
N	Zusammenfassung	37

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP 2010).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung und Fortführung der öffentlichen Straßen Matthias-Claudius-Straße, Ludwig-Uhland-Straße und Theodor-Storm-Straße aus dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesewitz / Goethestraße“, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügen.

Für den Planbereich ist im Landesentwicklungsplan LEP 2010 das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Nr. 7 „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld

als Ziel der Raumordnung festgelegt.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129 LEP 2010).

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) weist für das Plangebiet keine Ziele der Raumordnung aus.

Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

Im Sachlichen Teilplan werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

Der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Für die Planfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind auch keine raumordnerischen Ziele und Festlegungen getroffen. Die städtebauliche Entwicklung ist daher auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

4. Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass der Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen ist.

Der Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ als raumbedeutsames Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass im Ortsteil Stadt Brehna eine Abrundung der Wohnbebauung in Fortführung der vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen soll. Eine derzeit als Ackerland genutzte Fläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen. Mit der Ausweisung als geplant Wohnbaufläche im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand April 2022) hat sich die Stadt für eine bauliche Entwicklung an diesem Standort entschieden.

Mit dem Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 14 - 18 Baugrundstücken.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Aufstellung im Regelverfahren

Für den Planbereich hatte die Stadt in öffentlicher Sitzung am 04.08.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Wohnflächenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Mit Rechtsprechung vom Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Paragraph 13 b BauGB zur Durchführung eines Planverfahrens nicht angewendet werden darf. Der Wortlaut und Regelungsgehalt des § 13 b BauGB ist mit europäischem Unionsrecht nicht vereinbar und daher unanwendbar. Die typisierten Festlegungen in § 13b BauGB sind unzureichend, um von vornherein erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall auszuschließen. Laufende Planverfahren dürfen daher nicht mehr weitergeführt werden und sind in das zweistufige Regelverfahren zu überführen.

Der Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel“ soll deshalb nunmehr im regulären zweistufigen Planverfahren weitergeführt werden. Das bedeutet, dass das Planverfahren mindestens 2-stufig durchzuführen ist, wobei die bisherigen Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung genutzt werden sollen, so dass nunmehr noch die formale Beteiligung vorgenommen werden muss. Für den Bebauungsplan bedeutet das aber auch, dass noch ein Umweltbericht zu fertigen ist und die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt zu erstellen ist. Das daraus ermittelte Defizit an Biotopwertpunkte ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren und über den Bebauungsplan zu binden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an diesem Standort
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Brehna

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemarkung Brehna verfügt die Stadt seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Neuaufstellung gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan

Ein das gesamte Stadtgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna umfassender und genehmigter Flächennutzungsplan existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch vor.

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna liegen folgende Bearbeitungsstände der einzelnen Flächennutzungspläne vor:

- Der Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Sandersdorf, Heideloh, Ramsin, Renneritz und Zscherndorf wurde mit Verfügung vom 12.02.2009 genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.03.2009 wirksam. Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch wurde mit Verfügung vom 24.08.2011 genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.12.2011 wirksam.
- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die damals noch selbstständige Stadt Brehna wurde bereits im Jahr 1991 aufgestellt. Es wurden mehrere Entwürfe erstellt und die Genehmigung beantragt, jedoch wurde diese zurückgezogen. Ab dem Jahr 1998 ruhte das Verfahren vollständig, bevor die Fortschreibung im Jahr 2006 weiterging.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.11.2008 wurde der Flächennutzungsplan für die Gemarkung Brehna rechtswirksam.

- Der Flächennutzungsplan für die Gemarkung Petersroda wurde ebenfalls bereits im Jahr 1991 aufgestellt. Durch das damals zuständige Regierungs-präsidium Dessau wurde die Genehmigung am 05.10.2000 erteilt.

Für die weitere Entwicklung der Stadt ist es nunmehr erforderlich, die verschiedenen Planteile der einzelnen Ortschaften als Ganzes zusammenzufügen und den mehr als 10 Jahre alten Planungsstand der Flächennutzungspläne zu überprüfen. Die in den vorbereitenden Bauleitplänen dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung soll aktualisiert und ggf. auch korrigiert werden.

Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung sollen auch die gültigen Verordnungen und Gesetzlichkeiten zur Landesentwicklung Berücksichtigung finden. Zugleich soll insbesondere eine Überprüfung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgen. Unter Berücksichtigung der Resultate sollen insbesondere bisher nicht realisierte Bauflächen überprüft werden.

Es werden Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung u.a. auf der Grundlage des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) und der bereits durchgeführten Bebauungsplanverfahren angestrebt und auf die Gesamtbedürfnisse der Stadt Sandersdorf-Brehna abgestimmt.

In öffentlicher Stadtratssitzung am 15.07.2020 hat der Stadtrat die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Vorentwurf des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes nebst Wohnflächenbedarfsbetrachtung lag vom 04.07.2022 bis einschließlich 02.08.2022 öffentlich aus. Gegenwärtig werden die dazu eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sandersdorf-Brehna (Stand: April 2022) ist der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf Stand Juni 2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städten erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

Der abgestimmte Entwurf (im Sinne eines Vorentwurfs) wird im nunmehr praktizierten, regulären Planverfahren zum regulären Entwurf (2. Entwurf) qualifiziert. Der 2. Entwurf (Stand Januar 2024) sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vollständigen Unterlagen am Verwaltungssitz der Stadt zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbarstädten erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

6. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	04.08.2022	Beschl.Nr.
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	04.08.2022	Beschl.Nr.
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	09.09.2022	Amtsblatt Nr. 17/2022

Öffentliche Auslegung	vom 19.09.2022 bis 21.10.2022
Beteiligung der Behörden	ab 29.08.2022

Überführung ins Regelverfahren		
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	Beschl. Nr.
Bekanntmachung Auslegung 2. Entwurf	Amtsblatt Nr.

Öffentliche Auslegung	vom2024 bis2024
Beteiligung der betroffenen Behörden	ab 2024

Eine vollständige Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

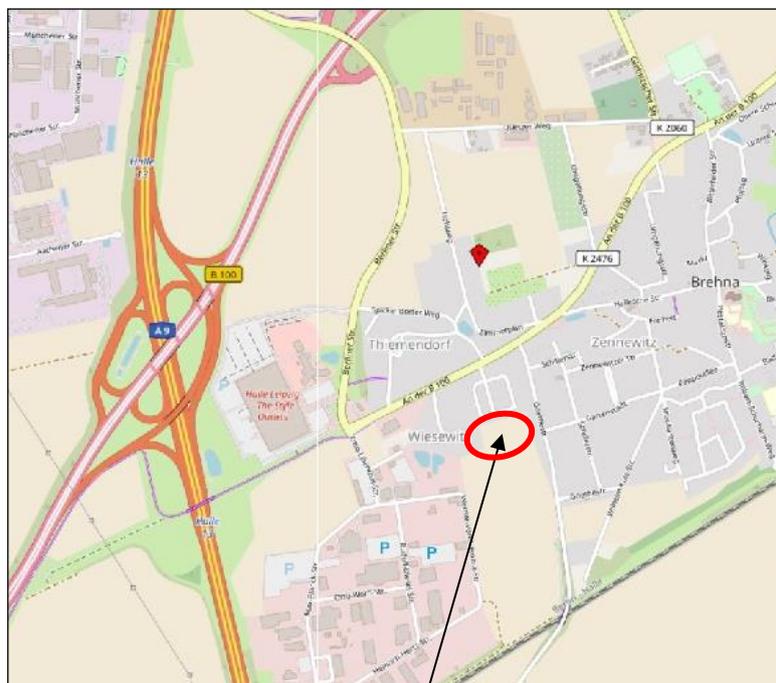
C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in der Ortslage von Brehna. Es befindet sich auf einer Ackerfläche südlich der Wohngebietsstraßen Ludwig-Uhland-Straße, Matthias-Claudius-Straße und Theodor-Storm-Straße.

Der Geltungsbereich wird im Norden von den Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesewitz/Goethestraße“ begrenzt. Westlich und östlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Die südlich angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 17.365 m².



Lage des Plangebietes

Quelle Openstreetmap

2. Gegenwärtige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Flurstück 52/23 intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In der Fruchtfolge war im Jahr 2021 Mais angebaut. Das Flurstück 368 stellt sich als wirtschaftlich ungenutzte Grünfläche (Scherrasen) dar. Die Teilfläche des Flurstücks 363 ist hingegen als devastierte Grünfläche einzustufen. Am Westrand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe, welche erhalten bleiben soll.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 52/23 (teilweise), 363 (teilweise) und 368 der Flur 4 der Gemarkung Brehna. Das Flurstück 52/23 befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum, hingegen sich die Flurstücke 363 und 368 in städtischem Eigentum befinden.

4. Schutzgebiete / Biotope

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach den Hochwassergefahrenkarten „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10) *Elbe HQ20“ und „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100) nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Plangebiet ist im Feldblockkataster als Ackerfläche verzeichnet. Die Fläche befindet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Gebiete zwischen Halle und Bitterfeld“ (LEP 2010).

In Bezug auf die geplante dauerhafte Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland wird dementsprechend auf Folgendes hingewiesen:

- Im Interesse des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte die Umwandlung bzw. die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Zwecke der Bebauung nur entsprechend des realen Bedarfs - infolge der getätigten Investitionen - erfolgen.
- Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen an Wegen, Vorflutern und Drainageanlagen infolge der Bautätigkeit durch den Verursacher zu beseitigen sind. Die Zuwegung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet bleiben.

D Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer offenen Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

Das Planvorhaben sieht für den Planbereich die Schaffung von Baugrundstücken für die Errichtung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vor. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen nachgelagerter Objektplanungen sind hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der Einhaltung von Abstandsflächen die Vorschriften und Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) einzuhalten. Entsprechend § 6 Abs. 1 BauO LSA sind vor Außenwänden von Gebäuden und von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, Abstandsflächen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Im Folgenden wird auf die im § 9 (1) BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Planverfahren sieht die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen mit Nebenanlagen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der derzeit als Ackerland genutzten Fläche als Standort für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna macht vorliegend von der Regelung des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt und stehen dem Planungsziel, der Schaffung von Wohnbaugrundstücken, entgegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für Allgemeine Wohngebiete ist der Orientierungswert mit 0,4 angegeben.

Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosszahlen orientiert sich am Bestand und an den Entwicklungszielen am geplanten Wohnbaustandort. In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Für das Plangebiet werden deshalb zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. (VGL. FICKERT / FIESELER (2008): *Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage § 20 Abs. 13 cc*).

Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen soll die Wirkung eines 3. Vollgeschosses vermieden werden. Es ist ein Anliegen der Stadt, dass auf die benachbarte Bebauung keine „erdrückende“ Wirkung bzw. die Wirkung eines weiteren Obergeschosses entsteht. Die Festsetzung wurde auch in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in Brehna getroffen.

Unterste Nutzungsebene

In der Umgebung des Plangebietes wie auch nahezu im gesamten Stadtgebiet von Brehna liegt der Grundwasserspiegel relativ oberflächennah. Der Boden weist eine sehr schlechte Versickerungsrate auf. Daher ist zu befürchten, dass Staunässe oder drückendes Wasser die Parameter bei der Gründung der Gebäude eine erhebliche Rolle spielen.

Von Seiten der Stadt ist daher eine Vorsorge zu treffen, um von den künftigen Nutzungen, insbesondere der geplanten Wohnnutzung Schaden abzuwenden. Als bauliche Anpassung an die potenziell schlechten Verhältnisse der Bodenmechanik und ungünstige Verhältnisse zur Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sind im Plangebiet Nutzungsebenen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Entwicklungszielen einer offenen Bauweise am geplanten Wohnbaustandort. Nach § 22 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude ist dabei auf höchstens 50m begrenzt.

Für das Baufeld BF 1 wurde die Zulässigkeit auf ausschließlich Hausgruppen mit mindestens vier Wohneinheiten festgesetzt. Hier sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Damit soll der Entstehung einer reinen Einfamilienhaus-siedlung entgegengewirkt werden. Die Festsetzung eröffnet u.a. die Möglichkeit nach Wohnkonzepten mit Mehrparteien-Häusern und bezahlbarem Miet-Wohnraum.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt.

Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind dabei vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen.

Als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze zulässig sind auch Swimmingpools, wenn sie als selbstständige bauliche Anlage errichtet werden.

Vorgärten

Die Vorgärten sollen gärtnerisch mit natürlichem Bewuchs, d.h. durch flächenhaftes Anlegen von Pflanzbeeten gestaltet werden. Sogenannte Schottergärten sind aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität sowie Insektenfreundlichkeit nicht gestattet. (vgl. auch Verbotstatbestand nach § 8 Abs. 2 BauO LSA).

Zäune

An Bedeutung zugenommen haben die aktuellen Entwicklungen in Form von Dichtzäunen in den Baugebieten. Die formulierte Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und Gewährung von Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten und verhindern das Entstehen von Angsträumen.

F Eigenentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

Die 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, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.12.1995	17.459	900	577
31.12.2000	17.594	709	823
31.12.2005	16.694	602	763
31.12.2010	15.504	550	724
31.12.2015	14.478	697	588
31.12.2016	14.530	907	742
31.12.2017	14.468	756	663
31.12.2018	14.398	767	712
31.12.2019	14.310	759	699
31.12.2020	14.364	741	557
31.12.2021	14.302	726	593
31.12.2022	14.375	843	583

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach den zuvor aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2000 und 2022 in etwa 17,7%. Erfreulich ist der seit dem Jahr 2015 anhaltende Zuzug.

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legender Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und/ oder der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt eines Einfamilienhauses kann davon ausgegangen werden, dass bei künftig 14 bis 18 Baugrundstücken ca. 42 - 54 bzw. 56- 72 Bewohner in den Eigenheimen im Plangebiet leben könnten.

→ Im Stadtgebiet ist in den letzten sieben Jahren gegenüber dem Fortzug ein Zuzug von insgesamt 1.059 Personen zu verzeichnen. Der Nachfrage nach Wohnraum in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern soll mit vorliegender Planung entsprochen werden.

- Die Stadt Sandersdorf-Brehna erarbeitet gegenwärtig einen gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Vorliegende Fläche wird darin vollumfänglich als Wohnbaufläche berücksichtigt.

G Verkehrserschließung

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. (§ 4 Abs. 1 BauO LSA)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung und Fortführung der öffentlichen Straßen aus dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesewitz / Goethestraße“.

Für die entstehenden straßenbegleitenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen. Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausgestaltung des Straßenraumes ist ein öffentlicher Gehweg entlang der Erschließungsstraße vorzusehen. Für Gehwegbreiten gibt es kein verbindliches oder gesetzliches Maß. In den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA 2002) und der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wird ein Mindestmaß von 2,50 m Breite empfohlen.

Im Geltungsbereich ist ein „Wirtschaftsweg“ in gesamter Straßenbreite festgelegt. Hiermit soll eine komplikationsfreie Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist ausreichend gegeben. Für notwendige Abfallsammelplätze wird auf Punkt H 6. der Begründung hingewiesen.

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

H Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

In den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen der „Ludwig-Uhland-Straße“ und „Matthias-Claudius-Straße“ befinden sich Trinkwasserleitungen. Die MIDEWA GmbH gibt dazu folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Im einzelnen handelt es sich um folgende Anlagen:
Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 80 PE-HD erfolgen. Ausgangspunkt für die äußere Erschließung ist der an der B-Plan-Grenze befindliche Endhydrant.
- Da das Grundstück nicht direkt an die Straße angrenzt, in der sich die öffentlichen Trinkwasseranlagen befinden, ist eine äußere Erschließung des geplanten Bebauungsgebietes zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich. Die Erschließungsanlagen sind in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zu verlegen.

Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich, andernfalls kann eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung wird seitens der MIDEWA nicht zustimmen.

- Wir weisen frühzeitig darauf hin, dass für Leitungstrassen inkl. einem 4 m breiten Schutzstreifen auf privatem Grund und Boden, für die auch zukünftig keine öffentliche Widmung als Verkehrsfläche erfolgt, eine dingliche Sicherung zwingend erforderlich ist. Andernfalls ist eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt und wir werden einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung nicht zustimmen.
- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.
- Insbesondere beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2.0 m zu

unserer Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb unserer Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2,0 m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. In beiden Fällen ist die MIDEWA über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

- Im Zuge des Straßenausbaus sind vorhandene Straßenkappen an das neue Geländeneiveau anzupassen.
- Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder das später beauftragte Unternehmen. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss.
- Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA zugestimmt wurde.
- Wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich in unserer Betreiberschaft befinden, werden vom Bebauungsgebiet nicht berührt.

Die vorhandene Trinkwasserleitung liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

3. Löschwasserbereitstellung

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Wiesewitz / Goethestraße“ befindet sich eine Löschwasserzisterne, welche innerhalb des o.g. Löschbereichs liegt.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH gibt dazu folgende Information:

- Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden.
- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die MIDEWA Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiter versorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.
- Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung ergab 50,4 m³/h bei einem Druckabfall von 4,5 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Der Unterflurhydrant UFH ID:21285 liegt in der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen Ecke „Ludwig-Uhland-Straße“ / „Matthias-Claudius-Straße“ und befinden sich im zulässigen Löschwasserbereich von 300m.

Der Hydrant liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

4. Schmutzwasserentsorgung

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

In den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen der „Ludwig-Uhland-Straße“ und „Matthias-Claudius-Straße“ befinden sich Schmutzwasserleitungen. Der AZV Westliche Mulde gibt dazu folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist unter Beachtung der Forderungen der Entwässerungssatzung (Anschlusstiefe der Grundstücke 1,50 m unter GOK Kanal) grundsätzlich möglich.
- Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

- Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Verband der Erschließungsplanung schriftlich zugestimmt und ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband abgeschlossen wurde.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht. Die Höhe des Kanalbeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der möglichen Vollgeschosse.
- Erfolgt eine innere Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

5. Niederschlagswasserentsorgung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine qualitative Bewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Gemäß § 69 (1) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Im Plangebiet bestehen für eine Versickerung ungünstige hydrogeologische Verhältnisse. Zudem ist eine Regenwasserentsorgung über die Verbandanlagen des AZV Westliche Mulde **nicht** möglich. Der AZV teilt hierzu folgendes mit:

- Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Im Jahr 2009 erfolgte eine hydraulische Nachrechnung der Regenwasserkanalisation des Ortsteils Brehna einschließlich der Optimierung des Regenwasserpumpwerkes an der Rheinstraße.
- Die Untersuchung ergab, dass unter Berücksichtigung der damals gültigen regionalen Regenreihen bereits für mehrere Kanalabschnitte Kanaleinstau ermittelt wurde. Die geplante und technisch max. mögliche Einleitmenge von 230 l/s in den Strengbach wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld nicht genehmigt.
- Die Pumpstation wurde dann so umgebaut, dass nur die im Wasserrecht genehmigten max. 120 l/s in den Strengbach eingeleitet werden.

- Seit 2009 wurden weitere Verkehrsflächen sowie auf Grund der sehr schlechten Versickerungsmöglichkeiten in Brehna auch private Grundstücksflächen an das bestehende Netz angeschlossen. So waren zum Beispiel die in der Ludwig-Uhland-Straße und der Matthias-Claudius-Str. neu verlegten Niederschlagswasserkanäle ausschließlich der Straßenentwässerung vorbehalten.

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit und des großen Versiegelungsgrades muss das Niederschlagswasser der Grundstücke in der Theodor-Storm-Straße über die Kanäle abgeleitet werden. Neben der zunehmenden Intensität von Starkniederschlagsereignissen hat das eine teilweise Überlastung des Bestandsnetzes zur Folge.

- Anfragen, private Grundstücksflächen über die Verbandsanlage zu entwässern, wurden größtenteils abgewiesen bzw. nur mit hohen Auflagen zur Rückhaltung, Drosselung und Einleitung bei Trockenwetter genehmigt.
- Der Anschluss zusätzlicher Einleitflächen aus neuen Erschließungsgebieten an das Niederschlagswassernetz des Verbandes in Brehna kann ohne zusätzliche Anlagen zur Regenrückhaltung, hydraulischer Nachrechnungen des Netzes und Möglichkeit einer erhöhten Einleitung von Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut **nicht genehmigt** werden.
- Die Gefahr des Überstaus im Ortsnetz ist unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Fakten zu groß. Der Verursacher (Erschließungsträger, Stadt Sandersdorf-Brehna) hat sich an den Kosten für die Netzberechnung und -erweiterung zu beteiligen.

Es besteht im Verbandsgebiet des AZV Westliche Mulde kein Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser.

Geplante Regenrückhaltung

Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine Regenwasserentsorgung im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend wurde eine Berechnung des Regenrückhaltevolumen und die Entleerungszeit nach Regenende erstellt (siehe Anlage 4 zur Begründung), um Möglichkeiten eines gedrosselten Abflusses aufzuzeigen.

In Abstimmung mit dem AZV Westliche Mulde wurde folgendes festgelegt:

Erschließungsstraße

- Das anfallende Niederschlagswasser auf der Erschließungsstraße des Wohngebietes soll in einer separaten Niederschlagswasseranlage mit Rückhaltung während der Regenereignisse gespeichert werden und frühestens 4 Stunden nach Ende des Regenereignisses über eine Rohrdrossel DN 150 bzw. eine Hebeanlage mit einer Förderleistung von max. 12,5 l/s in den Regenwasserkanal der Matthias-Claudius-Straße, der Ludwig-Uhland-Straße oder der Theodor-Storm-Straße eingeleitet werden.
- Für die Auslegung der Regenrückhalteanlage ist neben der Drosselableitung bei Trockenwetter auch der gefahrlose Niederschlagswasserabfluss bei Überflutung der Regenwasserrückhalteanlage zu berücksichtigen.

private Grundstücke

- Es ist bereits beim Verkauf der Grundstücke vertraglich sicherzustellen, dass eine oberirdische Niederschlagswasserableitung von den privaten Grundstücken auf die Verkehrsflächen untersagt ist und dass zwingend Anlagen zur Regenrückhaltung (Zisternen) auf den Grundstücken zu errichten und zu betreiben sind. Der Zisternenüberlauf in den Niederschlagswasserkanal sollte nur als fest definierter Drosselablauf ermöglicht werden.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Gasversorgung

In den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen der „Ludwig-Uhland-Straße“ und „Matthias-Claudius-Straße“ befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Die MITNETZ Gas mbH gibt dazu folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Die der Stellungnahme beigefügten „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Die vorhandene Gasmitteldruckleitung liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen. Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

8. Abfallentsorgung

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

Bei Stichstraßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. wegen fehlender Wendeanlagen), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Aufstellplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Die Aufstellplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Den Anliegern von Stichstraße ist i.d.R. eine Transportstrecke bis zu 100 m zumutbar.

9. Telekommunikationslinien

In den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen der „Ludwig-Uhland-Straße“ und „Matthias-Claudius-Straße“ befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien). Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt dazu folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung.
- Die vorhandenen TK-Linien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. TK-Linien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Bitte die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Planung und Baudurchführung der Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der D|N 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, D|N VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit der Telekom - durchzuführen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von TK-Linien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Bitte um frühzeitige Einbeziehung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn, in die Erschließung, damit Bauvorbereitung und Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

I Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle (auch Grünschnitt/biologisch abbaubare Abfälle) sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG].
- Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.
- Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und boden-schutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruch-abfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.
- Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling- Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Altlasten / Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Bodenschutzbehörde, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt es zum geplanten Vorhaben keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohr-arbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparatur-arbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.
- Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

3. Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt geben folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass sich im Bereich des geplanten Vorhabens gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, römische Kaiserzeit, Mittelalter, Neuzeit; Grabhügel; Körperbestattungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Grabhügel; Befestigungen/Grabenwerke; Altwege) befinden.
- Die Maßnahme liegt im östlichen Teil des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das aufgrund seiner außerordentlich fruchtbaren Böden seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Dies spiegelt sich in jungsteinzeitlichen Siedlungen und Grablegen (Körperbestattungen) um den geplanten Maßnahmebereich wider.
- Auch aus den nachfolgenden metallzeitlichen Epochen (Bronze- und vorrömische Eisenzeit) sind im Betrachtungsraum sowohl Siedlungen als auch Bestattungen bekannt. Diese vermeintlich selbstverständliche Kombination schlägt sich im archäologischen Landschaftsbild vergleichsweise selten nieder; oftmals sind in einem bestimmten Gebiet ausschließlich Siedlungen oder ausschließlich Bestattungen bekannt.
- Die Dokumentation und Auswertung der Einheit von Siedlungs- und Bestattungsort ermöglicht besonders fundierte kulturgeschichtliche Aussagen; das öffentliche Interesse ist gegeben. Gerade metallzeitliche Nekropolen können sich nach den Ausgrabungsergebnissen der letzten Jahre über Flächen von mehreren Hektar erstrecken und somit auch den eigentlichen Maßnahmebereich betreffen.

Die Besiedlung setzt sich in Mittelalter und früher Neuzeit fort, z. B. liegen im Betrachtungsraum die beiden Ortswüstungen Pufsendorf und Ein Höfchen auf Mark Brehna. Es ist davon auszugehen, dass sich ihr infrastrukturelles Umfeld (Befestigungen, Bestattungsorte, Ackerflächen, Wirtschaftsanlagen, Altwege etc.) auch auf die umgebenden Flächen erstreckt hat. Aufgrund des Mangels und der Manipulierbarkeit der schriftlichen Quellen ist die Forschung auch für die vermeintlich historischen Zeiten des Mittelalters und der frühen Neuzeit auf archäologische Bodenfunde angewiesen, deren insbesondere regionalhistorische Relevanz somit als hoch zu bewerten ist.

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen daher aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

- Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale.

- Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.
 - Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.
 - Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.
 - Die Kosten des gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/O7) durch das LDA LSA durchzuführenden 1. Dokumentationsabschnittes fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.
 - Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).
 - Die Dokumentation wird gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/O7) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen.
 - Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021.
 - Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälern sowie des Erkenntnisgewinnes gem. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.
- ➔ Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

4. Prüfung Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Landkreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt dazu folgendes mit:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden.
- Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

5. Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) gibt folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen für den Bebauungsplanbereich nicht vor.
- Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken oder besonderen Hinweise. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.
- Im Bereich des Plangebietes ist nach den im LAGB zur Verfügung stehenden Daten (u. a. GK 25, LKQ, Bohraufschlüsse) ein mehr als 5 m mächtiger, gering durchlässiger Geschiebemergel verbreitet. Unter dem Geschiebemergel folgen gespanntes Grundwasserführende Kiese. In Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kann es zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen.

6. Grundwasser

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) gibt folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen.
- Die aktuellen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, meteorologisch bedingten Schwankungsbereich.

- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells sind für den Antragsbereich flurnahe Grundwasserstände < 2 m unter Geländeoberkante nicht auszuschließen, auch wenn aktuell auf Grund der letzten sehr trockenen Jahre sehr niedrige Grundwasserstände vorherrschen.

Es ist zu beachten, dass in der Ortslage Brehna zum einen bindige Deckschichten verbreitet sind und zum anderen die natürlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels mehrere Meter betragen können. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

- Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Im Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung verweisen wir jedoch auf eine möglicherweise erhöhte Betonaggressivität des Grundwassers, wie sie in anderen Ortsteilen Brehnas nachgewiesen ist. Bei lokalen Bauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.
- Es sind keine betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV mbH vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant.

J Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt nach Kenntnisstand weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

1. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch zu nutzen und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen anzulegen.

2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.

3. Baumschutzsatzung

Auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

K Artenschutz

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen im Dichterviertel“ ein ausführlicher Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

L Immissionsschutz

1. Orientierungswerte DIN 18005

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte wo und soweit als möglich unterschritten werden sollen. Der dabei zu beachtende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel verhindert die Forderung nach überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen.

2. Schutzbedürftigkeit

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Während der Bauarbeiten und Errichtung wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Absatz 5 BImSchG betrieben, von der gemäß § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Während der Bautätigkeiten sind die Geräuschimmissionen so weit wie möglich zu verringern. Entsprechend Ziffer 3.1.1.d der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind Immissionswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten, Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

Sämtliche im Rahmen des Vorhabens erfolgende Abbruch-/ Rückbau und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelastigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

3. Vorbelastung

Gewerbelärm

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauungen sind hinreichende Schutzabstände erforderlich. Laut DIN 18005 soll der Abstand zwischen einem Gewerbegebiet und einem allgemeinen Wohngebiet mindestens 100 m betragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Brehna weist östlich der Werner-von-Siemens-Straße eine gewerbliche Baufläche mit Randbegrünung aus. Diese Ausweisung wurde auch im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet (Stand 04/2022) übernommen. Die Flächen sind bisher unbebaut.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze liegt in einer Entfernung von ca. 110 m zur ausgewiesenen Gewebefläche östlich der Werner-von-Siemens-Straße.

Verkehrslärm

Die obere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf (Stand Juni 2022) mitgeteilt, dass auf Grund der Abstände von 900 m -1.000 m zur Autobahn A 9 und zur Bundesstraße B100n bzw. von 500 m – 600 m zur Bahnstrecke Berlin-Halle/S. mit gewissen Verkehrslärmbeeinträchtigungen im Plangebiet insbesondere nachts zu rechnen ist. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Mögliche Schutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen anerkannt. Aktive Schallschutzmaßnahmen setzen an der Quelle an und sind so besonders effektiv. Passive Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf den Einwirkungsort, als auf die schutzbedürftigen Gebäude. Eine Rangfolge von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist § 50 BImSchG jedoch nicht zu entnehmen.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen kommen z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen und Schallschutzwänden in Betracht.

Mögliche passive Schallschutzmaßnahmen sind z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen sowie die immissionshemmende Ausführung von Außenwandbauteilen. Der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse SSK = II (R'w, Fenster = 30 dB) entspricht dem heutigen „Stand der Technik“. Das bewertet Schalldammaß des Außenbauteile Wand soll dann mindestens R'w, Wand = 30 dB betragen.

Auch die planerische Anordnung schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der lärmabgewandten Seite der Gebäude kann einen weiteren Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse beitragen.

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen dienen der Freizeitgestaltung und Entspannung und sind auf den Tageszeitraum beschränkt ebenfalls vor Lärm zu schützen.

5. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

M Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

N Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Flächen für eine Bebauung bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt werden

- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen im Einzelhaussegment
- Bereitstellen eines Angebotes an Bauflächen für altersgerechte Wohnformen
- Bereitstellung von Bauflächen für familienfreundliches Bauen

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.