

# Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „KITA und Umgebung“ in Roitzsch



---

## Begründung zum Vorentwurf

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

---

Juni 2022

**Planungshoheit:** Stadt Sandersdorf-Brehna  
Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf-Brehna

**Entwurfsverfasser und  
Verfahrensbetreuung:** Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

**Umweltbericht und  
Grünplanung:** LPR Landschaftsplanung  
Dr. Reichhoff GmbH  
Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau-Roßlau

**Schalltechnisches  
Gutachten:** Dipl.-Ing. Heiko Schürer  
Ingenieurbüro für Bauakustik  
Kattowitzer Straße 2A  
06128 Halle (Saale)

**Planfassung bestehend aus:**

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000

Teil B - Textfestsetzungen

**Begründung mit Anlagen**

- Anlage 1 Städtebaulicher Begleitplan Kinderbetreuung  
(unverbindliche Darstellung)
- Anlage 2 Umweltbericht vom 30.06.2022 mit
  - Karte Biotop- und Nutzungstypen
  - Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten vom 22.06.2022
- Anlage 4 Schriftliche Auskunft des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu  
Altlastverdachtsflächen vom 19.01.2022

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	4
2.	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.	Ziel der Raumordnung .....	5
4.	Flächennutzungsplanung .....	6
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
1.	Planungsanlass .....	7
2.	Verfahrensablauf .....	8
3.	Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht .....	8
<b>C.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>9</b>
1.	Lage und Größe .....	9
2.	Kataster / Liegenschaft .....	9
3.	Gegenwärtige Nutzung und Eigentum .....	9
4.	Schutzgebiete .....	10
5.	Hochwasserschutz .....	10
6.	Denkmalschutz .....	10
7.	Kampfmittelverdachtsflächen .....	10
8.	Landwirtschaftliche Nutzflächen .....	11
<b>D.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>11</b>
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept .....	11
2.	Flächen für den Gemeinbedarf .....	12
3.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8, 11 BauNVO) .....	13
4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO) .....	15
5.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO .....	16
6.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	16
<b>E.</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
1.	Verkehrerschließung .....	18
2.	Leitungsauskunft .....	18
3.	Schmutzwasser .....	18
4.	Niederschlagswasser .....	19
5.	Trinkwasser .....	19
6.	Elektroenergieversorgung .....	19
7.	Löschwasser .....	20
8.	Abfallentsorgung .....	20
9.	<b>Telekommunikation .....</b>	<b>21</b>
<b>F.</b>	<b>Naturhaushalt .....</b>	<b>22</b>
1.	Allgemeine Einschätzung .....	22
2.	Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes .....	22
<b>G.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>24</b>
<b>H.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>25</b>
1.	Orientierungswerte .....	25
2.	Schutzbedürftigkeit .....	25
3.	Vorbelastung Schienenverkehr .....	26
4.	Passive Schallschutzmaßnahmen .....	26
5.	Luftimmission .....	27
<b>I.</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>J.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>28</b>
<b>K.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>29</b>
<b>L.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>M.</b>	<b>Empfohlene Gehölzarten .....</b>	<b>30</b>

## 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 677).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017 (GVBl. LSA 203)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017(BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

## 2. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler 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)

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

## 3. Ziel der Raumordnung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna wird der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugeordnet. Im Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) wurde der Stadt Sandersdorf-Brehna keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

- Gemäß Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.
- Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.
- 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.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein randständiges Gelände handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Mit dem in Rede gestellten Bebauungsplan wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Durch die Ausweisung der Bauflächen entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine Abrundung der Ortslage mit unterschiedlichen Nutzungsarten vorgenommen.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

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.

Für die Ortschaften der Stadt Sandersdorf-Brehna liegen rechtswirksame Flächennutzungspläne aus den Jahren 2000 bis 2011 vor. Für die weitere Entwicklung der Stadt war es nunmehr erforderlich, die verschiedenen Planteile der einzelnen Ortschaften als Ganzes zusammenzufügen und den mehr als 10 Jahre alten Planungsstand der Flächennutzungspläne zu überprüfen.

Dazu stellt die Stadt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet auf. Auf der Tagung des Stadtrates am 01.06.2022 ist der Vorentwurf zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan verabschiedet worden.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung (Stand April 2022) ist der Planinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes zum großen Teil bereits berücksichtigt. Die Ausweisung erfolgte als geplante Wohn- und Gewerbefläche, als geplante Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Erwerbs- und Maßnahmegrün. Lediglich die geplanten Sondergebietsfläche für Photovoltaik müsste im Flächennutzungsplan noch Berücksichtigung finden.

## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Für Städte und Gemeinden im Umland der Ballungstädt ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Entwicklungsachsen gebildet bzw. verstärkt ausgebaut werden. Diese Entwicklungsachsen beziehen sich auf die Bedienung der Berufspendler vom Wohnort über einen Kinderbetreuungsplatz zum Arbeitsplatz.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat erfreulicherweise in den letzten Jahren einen Bevölkerungszug von außerhalb zu verzeichnen. Dieser positive Trend zieht auch eine gestiegene Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder nach sich.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt im gesamten Stadtgebiet über insgesamt 6 Kindertagesstätten. Die bestehende Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ in Roitzsch bietet derzeit 53 Krippenplätze und 53 Kindergartenplätze und stößt u.a. auch wegen baulicher Einschränkungen seit langem an ihre Kapazitätsgrenzen. Nach Hochrechnungen werden circa 50 weitere Plätze benötigt.

Dieser zu erwartenden Nachfrage kann nur durch einen Neubau gerecht werden. In einem „Variantenvergleich für den Ersatzneubau der Kita in Roitzsch“ wurden drei potentiell in Frage kommenden Grundstücke in Roitzsch hinsichtlich ihrer Funktionalität, der Ökonomie und der Ökologie untersucht. Die Fläche an der August-Bebel-Straße schnitt dabei in der Bewertungsmatrix als optimalster, d.h. best geeigneter Standort ab (siehe auch Pkt. D 2 der Begründung).

Dabei spielt auch die Nähe zum in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnhof planerisch eine wichtige Rolle. So ist ein Bringen der Kinder innerhalb der Ortschaft für Berufspendler, d.h. Eltern, die mit der Bahn zur Arbeitsstätte fahren, aufgrund der Nähe des Bahnhofs, möglich.

Beim Ausbau von Wohnstandorten kommt es darauf an, dass tatsächlich auch eine Kinderbetreuungseinrichtung im Ort ist und die Fußläufigkeit vom Wohnhaus zur Kinderbetreuungseinrichtung gegeben sein sollte, sodass das private Fahrzeug stehen bleibt oder gar entfallen kann.

Eine gute verkehrstechnische Erschließung ist an dem Standort ebenfalls gegeben. Die Funktionsfähigkeit dieses Modells ist nur dann gewährleistet, wenn die soziale Infrastruktur der Stadt leistungsfähig genug ist, dieses Entwicklungsziel flankierend zu begleiten.

Um auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Umgebung der zukünftigen Kita zu regeln umfasst der Bebauungsplan nicht nur die benötigte Fläche für den Ersatzneubau (ca. 8.500m<sup>2</sup>) sondern auch die angrenzenden Flächen. Der Bebauungsplan weist folgende geplante Nutzungen aus:

- Flächen für den Gemeinbedarf (KITA)
- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen für Photovoltaik
- Private Grünflächen (Hausgarten, Erwerbsgrün)
- Grünordnerische Maßnahmeflächen

Die Stadt Sandersdorf-Brehna beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die geplanten Nutzungen abzuklären.

Durch die Stadt wurde als Planungsinstrument der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB gewählt. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichts
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

## **2. Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „KITA und Umgebung“ in Roitzsch in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden sie aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente sind während der Auslegungszeit auf die Internetseite der Stadt einzustellen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte werden dann in einer Zwischenabwägung ausgewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Zwischenabwägung sowie gegebenen Hinweise sind in den Entwurf einzuarbeiten.

## **3. Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht**

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planausfertigung der Planzeichnung dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass die einzelnen Verfahrensschritte auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Auf die Darstellung wird zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bearbeitungsfähigkeit des Plans verzichtet. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Verfahrensdokumentation beigelegt.



## C. Beschreibung des Plangebietes

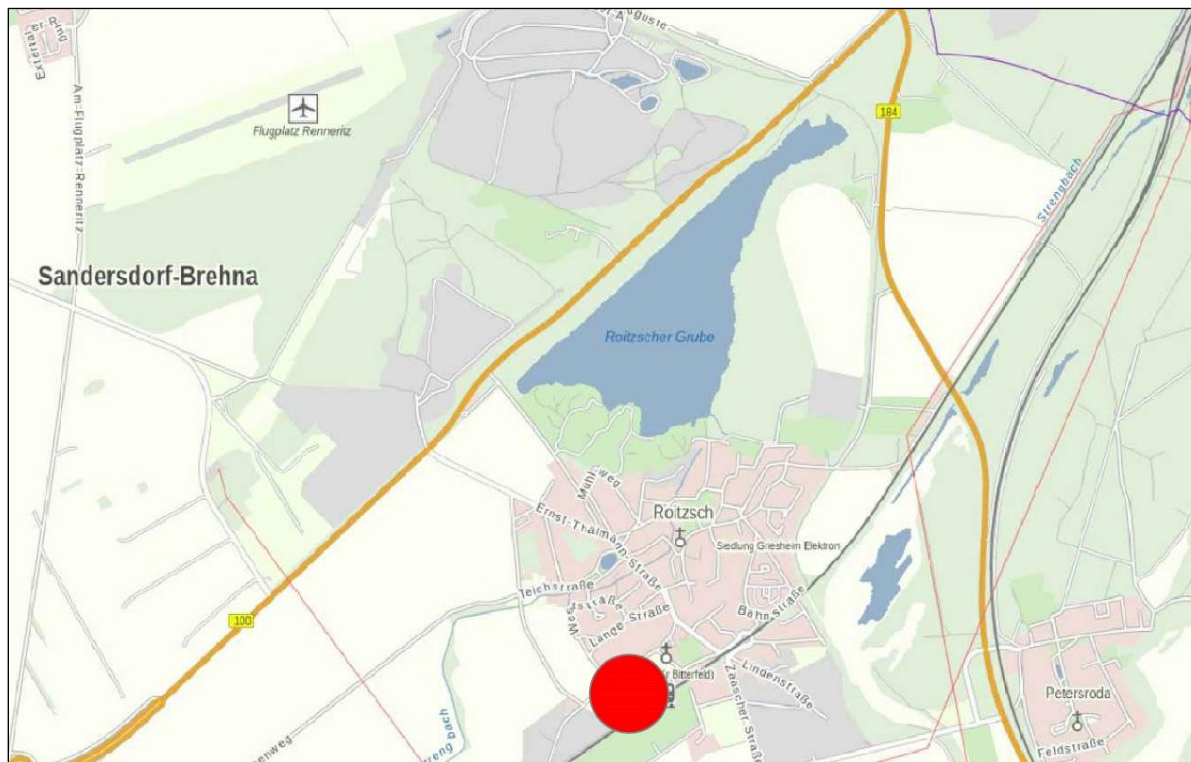
### 1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt südlich der Ortslage von Roitzsch, unmittelbar an der August-Bebel-Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Norden durch Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die neue Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und im Westen durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

#### Lage in der Ortschaft

Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer



### 2. Kataster / Liegenschaft

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 201, 202, 205 und 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch.

### 3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut. Die derzeitige Nutzung erfolgt als Weidefläche (private Tierhaltung) und für den Erwerbsgartenbau. Es hat sich ein ruderales mesophiles Grünland mit Baugruppen, Einzelbäumen und Gebüsch entwickelt.

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Durch die Stadt ist der Erwerb der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (8.500 m<sup>2</sup>) geplant.

#### **4. Schutzgebiete**

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

#### **5. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)\* \*Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein.

(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

#### **6. Denkmalschutz**

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch archäologische Kulturdenkmale. Hinweise und Informationen ob aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA) vorliegen, dass bei Bodeneingriffen im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erwartet.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

- § 9 (3) DenkmSchG LSA  
*Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.*

#### **7. Kampfmittelverdachtsflächen**

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld, als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr, Hinweise und Informationen erwartet.

## 8. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen 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 (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.

## D. Geplante bauliche Nutzung

### 1. Planungsrechtliches Grundkonzept

An dem Standort in Roitzsch soll durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine bauliche Nutzung unterschiedlicher Arten ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird dazu in unterschiedliche Nutzungen untergliedert. Die geplanten Nutzungen sehen dabei eine Flächenanspruchnahme wie folgt vor:

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 8.500 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca. 2.900 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 13.710 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	ca. 6.290 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Hausgarten)	ca. 1.040 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Erwerbsgrün)	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Grünordnerische Maßnahmefläche	ca. 12.645 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	ca. 180 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	ca. 55.165 m <sup>2</sup>

Es ist ein großes Anliegen, dass in Roitzsch der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung in Bahnhofsnähe ermöglicht wird. In Bezug zum Zentrum von Roitzsch, welches sich ca. 650 nordöstlich befindet, ist der in Rede stehende Standort von besonderer infrastruktureller Lagegunst. Durch die Bahnhofsnähe können Berufspendler schnell die Großstädte per Bahn erreichen und zugleich den Berufsalltag mit der Betreuung ihrer Kinder in Einklang bringen.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung mit dem dazugehörigen Nutzungsportfolio für bis zu maximal 200 Kinder ist das städtebauliche Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna für eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit dem vorliegenden Planverfahren ist ebenso beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Umgebung der zukünftigen Kita zu regeln.

Einen geeigneten Standort für den Kita-Neubau zu finden sowie in einem maßvollen Umfang weitere Wohnbauflächen anzubieten, war für die Stadt genauso wichtig, wie für die Sicherung von Arbeitsplätzen einen Standort für weitere Gewerbenutzungen anbieten zu können.

Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen von Außenbereichsflächen für Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen und die Errichtung einer dringend notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung mit den jeweilig erforderlichen Erschließungsanlagen.

Mit den Darlegungen zum Planungserfordernis ist es unerlässlich in das Verfahren eines Bebauungsplanes einzusteigen.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **2. Flächen für den Gemeinbedarf**

Eine Teilfläche des Plangebietes ist ausgewiesen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung.

Für die Zielstellung der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung wurde eine Standortuntersuchung vorgenommen. Auf Grund der Planungsabsicht einer eigenständigen, kommunalen Entwicklung sind die in Betracht kommenden Flächen nicht gerade vielfältig. Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in der Ortschaft Roitzsch nur wenige zur Verfügung stehende Flächen in der benötigten Flächengröße und verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit.

Nach aufwendiger Recherchearbeit standen lediglich 3 neue Standorte zur Verfügung. Zusätzlich sollte für den bestehenden Kita-Standort eine Erweiterungsmöglichkeit untersucht werden. Die in Betracht gezogenen drei neuen Standorte liegen an der „Am Sportplatz“, an der „Teichstraße“ und an der „August-Bebel-Straße“.

In der durchgeführten, eigens aufgestellten Bewertungsmatrix schnitt der Standort an der „August-Bebel-Straße“ mit 65 von möglichen 82 Punkten am besten ab. Der Standort überzeugte mit seiner guten verkehrsräumlichen Lage (Bushaltestelle und Bahnhof jeweils ca. 500 m entfernt) und den Voraussetzungen im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur (Straße, Medienanschluss).

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen der Kinderbetreuung für bis zu maximal 200 Kinder sowie die dafür dienenden Gebäude und Nebeneinrichtungen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstmaß.

Für die Fläche erfolgt keine Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass für das Grundstück keine Zwänge hinsichtlich der Gestaltung und Anordnung durch den Bebauungsplan vorgegeben sind.

Die Freiflächen sind als Grünflächen und entsprechend der Nutzung mit diversen Spielgeräten (Schaukel, Klettergeräte, etc.) oder mit Vorkehrungen von Freiraumaktivitäten (Verkehrsgarten, Baumhaus, u.dgl.m.) zu versehen.

### **3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8, 11 BauNVO)**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Stadt ist eine Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Teilfläche weist nur einen relativ geringen Flächenumfang auf. Es ist beabsichtigt, dass sich maximal 3 bis 4 Einfamilienhäuser etablieren können.

„Allgemeine Wohngebiete“ sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Infolge der Zulässigkeit auch anderer Nutzungsarten können bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten somit häufig gemischt genutzt werden. Jedoch muss der Wohncharakter des Gebietes eindeutig erkennbar sein. Insbesondere darf die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht durch Umfang und Zweckbestimmung der anderen Nutzungen beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) sind dabei zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO beschränkt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Bebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das kleine Wohngebiet ist so angelegt, dass es keiner inneren Erschließung bedarf, das heißt es sind keine Wohngebietsstraßen oder dergleichen erforderlich. Die Wohnbaugrundstücke sollen direkt von der August-Bebel-Straße erschlossen werden.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Stadt ist eine Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) festgelegt.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt beschränkt: Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sollen sich jedoch nur Betriebe mit einer Nutzungseinschränkung ansiedeln dürfen.

Bezüglich der Einschränkungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, wonach im Plangebiet Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zulässig sind.

Damit soll die Ansiedlung UVP-pflichtiger Vorhaben wie z. B. Heizkraftwerke, Verbrennungsanlagen, Heizwerke u.ä. an diesem Standort in der Nähe einer geplanten Kinderbetreuungseinrichtung ausgeschlossen werden. Ergänzend dazu sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls nicht an diesem Standort zulässig.

Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Bebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### Sonstiges Sondergebiet (SO Photovoltaik)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen kann grundsätzlich nur über die Bauleitplanung erreicht werden. Freiflächenphotovoltaik-Anlagen können als Gewerbebetrieb oder als Nebenanlage nach § 14 BauNVO errichtet werden. Als zulässige Nutzung werden Freiflächenphotovoltaikanlagen als Gewerbebetrieb in §§ 2-9 BauNVO nicht genannt. Ausdrücklich sind sie jedoch als Nutzungsform für Sondergebiete benannt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einer Größenordnung von >2 ha sind grundsätzlich als raumbedeutsam einzustufen

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, dass der Strom in Deutschland bis 2035 nahezu ausschließlich aus erneuerbaren Energien stammen soll. Dazu liegt derzeit ein Entwurf zur Novellierung des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG 2022) vor.

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang für Erneuerbaren Energien (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna sind folgende Flächen vollständig mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen belegt:

- Nordwestlich der Ortslage von Roitzsch, ca. 24 ha (Solaranlage nördlich der B 100)
- Gemarkung Zscherndorf, ca. 9 ha (Solaranlage Moorgrube)
- Gemarkung Ramsin, ca. 5 ha (Solaranlage Grube Antonie-Ost).

Mit den bestehenden Solaranlagen in den Gewerbegebieten „Glebitzsch“ und „Magna“ sind insgesamt ca. 70 ha Fläche im gesamten Stadtgebiet mit Photovoltaikanlagen belegt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Gemarkung Roitzsch, ca. 7 ha (Solaranlage Roitzsch 2).

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemarkung Roitzsch östlich vom Sportplatz ein ca. 4 ha großes und am östlichen Gemarkungsrand von Ramsin ein ca. 8 ha großes Sondergebiet für erneuerbare Energien ausgewiesen.

Bei einer Gemarkungsgröße von ca. 8171 ha liegt der Anteil derzeit flächenmäßig bei lediglich 1%. Mit der Ausweisung beabsichtigt die Stadt eine schrittweise Erhöhung. Weitere Flächen sollten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und entsprechend ausgewiesen werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Solarmodule einschließlich deren Nebenanlagen und Wirtschaftswege sowie Anlagen zur Energiespeicherung zulässig.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen 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 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. Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die getroffenen Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahlen im Plangebiet sind im Einzelnen in den Textlichen Festsetzungen ersichtlich. Eine Fläche für Gemeinbedarf ist grundsätzlich keine Baugebietskategorie entsprechend der BauNVO. Deshalb wurde auch darauf verzichtet hierfür Regelungen zu treffen, welche unter Umständen den gestalterischen Freiraum insbesondere für das Freigelände der geplanten Kindertagesstätte beschränken würden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet auf I als Höchstmaß begrenzt. Damit liegt die Geschossigkeit in der Planung unter der Geschossigkeit der Bebauung entlang der August-Bebel-Straße, entspricht aber der Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen Bahnhofstraße“. Mit dieser Festsetzung wird vor allem dem Standort bezüglich seiner Vorbelastung durch den Schienenlärm Rechnung getragen. Eine mehrgeschossige Bauweise würde das Konfliktpotenzial im Hinblick auf eine zu hohe Schallimmissionsbelastung verstärken.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet und auf 0,8 für das Gewerbegebiet festgelegt. Eine kompaktere Bauweise soll dadurch vorgebeugt werden. Zugleich ist diese Zahl auch maßgeblich dafür verantwortlich in welcher Höhe der Bedarf an bereitzustellendem Löschwasser sein muss. Dieser muss nicht durch eine theoretisch festgelegte Geschossflächenzahl nicht willkürlich in die Höhe getrieben werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde vorliegend nur für das Sondergebiet festgesetzt. Das Gelände ist relativ eben bzw. unterliegt keinen großen topographischen Bewegungen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird im ausgewiesenen Sondergebiet eine maximale Höhe von 8 m über OK Gelände festgesetzt.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet dürfen untergeordnete, anlagentechnische Aufbauten eine maximale Höhe von 10 m über OK der Nutzebene des Gewerbebetriebes nicht überschreiten. Dies wird begründet mit landschaftsgestalterischen Gründen, aber auch mit möglichen Schallemissionsquellen, die solche anlagentechnischen Aufbauten bedeuten könnten.

## **5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ein Einzelhaus zulässig. Somit ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

## **6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 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.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel der Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze für das Allgemeine Wohngebiet und das Gewerbegebiet bestimmt, per Planeinschrieb festgesetzt und vermasst. 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. Als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze zulässig sind auch Swimmingpools, wenn sie als selbstständige bauliche Anlage errichtet werden.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu realisieren und herzustellen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

### 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.



Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen 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.

## **E. Erschließung / 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. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

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

### **1. Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der August-Bebel-Straße. Die Erschließung der einzelnen Nutzungen ist jeweils selbstständig durch die Lage dieser vorhandenen und voll ausgebauten, öffentlichen Straßen sichergestellt.

Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. 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.

### **2. Leitungsauskunft**

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

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

### **3. Schmutzwasser**

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

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

Für die Stadt Sandersdorf-Brehna ist der Abwasserzweckverband Westliche Mulde zuständig. Der AZV wird als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **4. Niederschlagswasser**

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den privaten Grundstücken vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Gemäß § 137 (5) 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.

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet eine Versickerung durch den anstehenden gering wasserdurchlässigen Geschiebemergel/-lehm jedoch problematisch. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Der zuständige Abwasserzweckverband wird als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich einer Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlagen aufgefordert.

## **5. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld. Die vorhandene Bebauung wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

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 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **6. Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH. Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen. Die MITNETZ Strom wird als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **7. Löschwasser**

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten/Kindertagesstätten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Grundschatz für den Planbereich der Gemeinbedarfsfläche beträgt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Gewerbegebiet besteht das Erfordernis zur Bereitstellung von Löschwasser von 96 m<sup>3</sup> / Std. für 2 Stunden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger frühzeitig am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden.

Sollte der Grundschatz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Hier ist von gemeindlicher Seite Vorsorge zu treffen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen – Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen DIN 14220
  - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen

## **8. Abfallentsorgung**

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis als untere Abfallbehörde zuständig. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

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.

## **9. Telekommunikation**

Zur technischen Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

### Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietern 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.

## **F. Naturhaushalt**

### **1. Allgemeine Einschätzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Naturdenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

### **2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

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

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden.

- Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Anlage beigefügt.

## G. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

### Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

### Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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.

- Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1 zum Umweltbericht) beigelegt.



## H. Immissionsschutz

### 1. Orientierungswerte

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

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

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*
Gewerbegebiet (GE)	60	55/50*

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

### 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).

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.

### 3. Vorbelastung Schienenverkehr

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

Das Plangebiet grenzt im Südosten direkt an die Eisenbahnstrecke Halle (Saale) - Bitterfeld und liegt somit im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm. Somit ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwert nach DIN 189005 überschritten werden.

In einer schalltechnischen Untersuchung gilt es abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

### 4. Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Stand Vorentwurf (Juni 2022) wurde für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es galt abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen.

Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschemissionen erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm durch einen Schallgutachter. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel für Verkehrslärm sollten, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden um die nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können.

Für das Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt und flächenbezogene Emissionskontingente festgelegt. Die ausgewiesenen Flächen „Photovoltaik“ und „Erwerbsgrün“ werden nicht in den Berechnungen zur Ermittlung der Lärmkontingente berücksichtigt.

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung für eine Kinderbetreuung gilt:

- In Blickrichtung August-Bebel-Straße und Bahnhofstraße müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, \text{gesamt}} = 30 \text{ dB}$  aufweisen.
- In Blickrichtung Eisenbahntrasse müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, \text{gesamt}} = 34 \text{ dB}$  aufweisen.

- Es sind Schallschutzfenster der Klasse II (SSK II -  $R'_{W, \text{ Fenster}} = 30 \text{ dB}$ , im Labor  $R_{W, \text{ Fenster}} = 32 \text{ dB}$ ) einzubauen. Dabei hat die Massivwand mindestens ein Schalldämmmaß von  $R'_{w} = 40 \text{ dB}$  aufzuweisen.

Für das Gewerbegebiet gilt:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  in  $\text{dB(A)}/\text{m}^2$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$L_{(EK)}$  tags:  $62,0 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$

$L_{(EK)}$  nachts:  $49,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden von den Fachbehörden Hinweise und Anregungen im Hinblick auf den Immissionsschutz erwartet.

## 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.

## I. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

## Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.
- Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

## **J. Altlasten**

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne des § 2 (5) BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen (CIR) aus dem Jahre 1991.

In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Für das Grundstück der Gemarkung Roitzsch, Flur 6 Flurstück 206 hat der Landkreis folgende schriftliche Auskunft (siehe Anlage 3 zur Begründung) gegeben:

- Für das in Rede stehende Flurstück 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch ist im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises unter der Kataster-Nr. 4169 eine archivierte/passivierte Altlastverdachtsfläche (ALVF) registriert. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Zuckerfabrik Roitzsch. Nach der Sanierung der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik im Jahre 1994 wurde diese aus dem Altlastenverdacht entlassen und im Altlastenkataster aktuell passiviert/archiviert.

Auf Grund der beabsichtigten sensiblen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kinderbetreuung, erfolgte im Jahr 2021 eine ingenieurgeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Volz aus Bitterfeld-Wolfen. Im Ergebnis dessen kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde für den Standort Folgendes festgestellt werden:

- Schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten i.S.d. BBodSchG sind aktuell für das Flurstück 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch nicht bekannt. Lokale Bodenbelastungen können aber aufgrund der Nutzungshistorie nicht ganz ausgeschlossen werden.
- Ein Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen i.S.d. BBodSchG besteht nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht. Durch die aktuellen Untersuchungen in 2021 (außerhalb der im Jahr 1994 sanierten Bereiche) hat sich kein neuer Altlastenverdacht ergeben.
- Gegen eine Nachnutzung des untersuchten Flurstücksbereiches als Standort für eine geplante Kindertagesstätte bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen des o.g. Gutachters kann vollumfänglich gefolgt werden.

Weitere detaillierte Hinweise und Schlussfolgerungen zum Bodenschutz können der Anlage 3 zur Begründung entnommen werden.

## **K. Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Schutz des Grundwassers vor schädigenden Einflüssen ist zu gewährleisten.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

## L. Zusammenfassung

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

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen der Fläche zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

## M. Empfohlene Gehölzarten

### Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

### Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Gem. Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

### Bodendecker

Zwergmispel	<i>Cotoneaster spec.</i>
-------------	--------------------------