

Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „An der Mühle“ in Sandersdorf

Begründung zur Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich östlich der Ortsmitte von Sandersdorf, nördlich der Straße „An der Mühle“.

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 157 und 14/5 der Flur 2 der Gemarkung Sandersdorf.

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

**Entwurf- und
Verfahrensbetreuung:** Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: August 2021

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	5
1.	Gesetzliche Grundlage	5
2.	Landes- und Regionalplanung	6
3.	Ziele der Raumordnung	6
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Verfahrensvorschriften	10
5.	Flächennutzungsplanung	10
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
C	Beschreibung des Baugebietes	13
1.	Lage und Größe	13
2.	Gegenwärtige Nutzung	13
3.	Kataster und Eigentum	14
4.	Schutzgebiete	14
5.	Hochwasserschutz	14
6.	Denkmalschutz	14
D	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	15
1.	Altlasten	15
2.	Bodenschutz	15
3.	Abfallrecht	16
4.	Wasserrecht	17
5.	Katastrophenschutz	18
6.	Grenzmarken	18
7.	Gesundheitsamt	18
E	Geplante bauliche Nutzung	19
F	Eigenentwicklung	19
G	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	22
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	22
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	22
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	23
H	Verkehrerschließung	24
1.	Verkehrerschließung	24
2.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
3.	Stellplätze	24
I	Erschließung / Ver- und Entsorgung	25
1.	Leitungsauskunft	25
2.	Trinkwasser	25
3.	Löschwasser	26
4.	Schmutzwasser	27
5.	Niederschlagswasser	28
6.	Elektroenergieversorgung	29
7.	Telekommunikation	30
8.	Gasversorgung	31

J	Naturhaushalt	31
1.	Grünflächen.....	32
2.	Baumschutzsatzung	32
3.	Schutzgüter	32
K	Artenschutz	34
1.	Artenschutzrechtliche Belange	34
2.	Vermeidungsmaßnahmen	35
L	Umweltschutz	36
M	Immissionsschutz	39
1.	Lärmimmission	39
2.	Luftimmission	40
N	Gewässerschutz	40
O	Bodenschutz.....	40
P	Zusammenfassung.....	41

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

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 12.01.2021
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.12.2020
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Art. 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)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion 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)

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. Der Stadt Sandersdorf-Brehna ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Für das Plangebiet selbst sieht der Regionale Entwicklungsplan auch keine Ziele der Raumordnung vor.

Für die nördlich, ca. 200 entfernt verlaufende Bahnstrecke wurde im Regionalen Entwicklungsplan folgendes Erfordernis der Raumordnung bestimmt:

- Zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur ist die regionale Schienenverbindung „Bitterfeld – Zörbig“ zu erhalten.

Begründung:

„Die regionale Schienenverbindung verbindet das Grundzentrum Zörbig mit dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und die regional bedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe „Thura Mark“ und „Großzöberitz/ Heideloh“ mit dem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Bitterfeld-Wolfen.

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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

- Die geplante Innenentwicklung ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen erforderlich sind.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein in der Vergangenheit genutztes Wohngrundstück (altes Mühlengebäude). Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt, kann aber weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche für die Neubebauung um ein innerörtliches Grundstück zur Nachverdichtung handelt, kann dem Vorhaben aus städtebaulicher und planerischer Sicht zugestimmt werden.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen Gebietes bzw. die Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache.

Um eine innerörtliche Nutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Stadtgebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Standortsicherung und Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna. Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

Die Stadt hat über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtbewusstem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in öffentlicher Stadtratssitzung die Einleitung eines Planverfahrens für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB beschlossen.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht es Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.605 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. zulässigen Grundfläche liegt, ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter, oder
- c) wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

-> Mit dem Bebauungsplan „An der Mühle“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

-> Mit dem Bebauungsplan „An der Mühle“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

-> Schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind mit dem Vorhaben der Innenentwicklung nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „An der Mühle“ in Sandersdorf kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

→ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Verfahrensvorschriften

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, nach dem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

5. Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemarkung Sandersdorf verfügt die Stadt seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden „*im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen*“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar).

Während § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB also „dringende Gründe“ voraussetzt, die einen vorzeitigen Bebauungsplan „erfordern“, sieht der Gesetzgeber im Falle eines „Bebauungsplans der Innenentwicklung, der die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, dringende Gründe gemäß § 13a BauGB offensichtlich bereits mit der Zwecksetzung „Innenentwicklung“ als gegeben an, (weiterer) dringender Gründe bedarf es hier nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann der Flächennutzungsplan somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

Die in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen zum damaligen Zeitpunkt angestrebten Wohnbauentwicklungen in dem Gemeindegebiet der jetzigen Stadt Sandersdorf-Brehna sollen in der gegenwärtig geplanten Aufstellung der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes überprüft und ggf. auch korrigiert werden.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan „An der Mühle“ hat insgesamt eine Plangebietsfläche von ca. 1.605 m². Damit sind vorliegend gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die zu erwarten sind ohne Anwendung der Eingriffsregelung zulässig.

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Entwurf lag dazu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Parallel dazu waren die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Nachbargemeinden und -städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation der fertiggestellten Satzung beigelegt. Die Verfahrensvermerke und die Textlichen Festsetzungen werden mit auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich östlich des Ortskerns von Sandersdorf, nördlich der Straße „An der Mühle“ und ist umgeben von vorhandener Bebauung. Nördlich des Plangebietes, in ca. 200 m Entfernung, verläuft die regionale Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1.605 m².

Geltungsbereich Bebauungsplan „An der Mühle“



Kartengrundlage Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo 2018/A18-248-2010-7

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein Gelände mit dem Gebäudebestand einer brachgefallenen Stadtmühle, welches in einem sehr ruinösen Zustand ist und seit ca. 20 Jahren sich selbst überlassen ist. Es handelt sich um die bereits eingefallenen und teils schon zurückgebaute Gebäudefragmente der ehemaligen Stadtmühle.

3. Kataster und Eigentum

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 157 und 14/5 der Flur 2 der Gemarkung Sandersdorf. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

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 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. Die Gebäudefragmente lassen keine Anzeichen von schützenswerter Bausubstanz erkennen.

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.

D Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Altlasten

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.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskünfte und Hinweise zur Beachtung:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und Bodenveränderungen.

Im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Aus der 1. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist jedoch bekannt, dass es sich hier um ein bergbaulich geprägtes Gebiet handelt. Den Computerausdruck, bezeichnet mit 1. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen liegt der Stellungnahme vom 21.07.2021 als Anlage bei. Die genauen Abgrenzungen und die Art der Verfüllungsmaterialien sind nicht bekannt. Nach der beprobungslosen Bewertung und Begehung der Flächen sind diese aus dem aktuellen Altlastverdacht entlassen.

2. Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskünfte und Hinweise zur Beachtung:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002).
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen sowie auch zurückzubauen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG in der derzeit gültigen Fassung).
Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Versorgungswerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in der 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.
Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA in der derzeit gültigen Fassung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

3. Abfallrecht

Die untere Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sowie bei den Vorarbeiten anfallenden Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 - Verwertung bzw. § 15 - Beseitigung KrWG in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelung 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 unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfallabfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

- Nach § 8 GewAbfV in der derzeit gültigen Fassung sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies-bezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung. Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.a. oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.
- 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 und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. 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, 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 - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. – 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 in der derzeit gültigen Fassung geregelt.
- Weiterhin wird bzgl. der geplanten Wohnnutzung /-bebauung 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 in der derzeit gültigen Fassung der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4. Wasserrecht

Seitens der unteren Wasserbehörde gibt es bei Beachtung nachstehender Hinweise keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

- Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 10 m. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG (in der derzeit gültigen Fassung) erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

- Sollte die Errichtung eines Brunnens geplant sein, so sind die Bohrarbeiten einen Monat vor Ausführung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG).

5. Katastrophenschutz

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

Der Landkreis, SG Katastrophenschutz 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.
- Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

6. Grenzmarken

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt dazu folgende Hinweise zur Beachtung:

- nach den Regelungen des § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

7. Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt für die nachgelagerten Planungen folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume so zu wählen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet ist.
- Eine gegenseitige Verschattung von Wohngebäuden ist zu vermeiden. Auch eine ausreichende Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern muss gewährleistet sein.

E Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche, auf dem Gelände der ehemaligen Stadtmühle erlangt werden. Dazu sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Baufelder (BF 1 und BF 2.1/BF 2.2) mittels Baugrenzen ausgewiesen.

Das Planvorhaben sieht für das alte Mühlengebäude an der Straße den Ausbau als Mehrfamilienhaus vor, für den rückwärtigen Grundstücksteil ist die Errichtung von ein oder ggf. auch zwei Einfamilien-Häusern vorgesehen.

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein dezenter Durchmischungsgrad mit der Wohnnutzung begleitenden Nutzungen ist durchaus erwünscht. Hiermit sind Zulässigkeiten von Arztpraxen, Heilpraktikern, Spezialpraxen für Logopädie oder Ergotherapie oder auch physiotherapeutische Praxen gemeint.

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

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

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 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
31.12.2020	14.364	741	557
31.12.2019	14.398	759	699
31.12.2017	14.468	756	663
31.12.2016	14.530	907	742
31.12.2015	14.478	696	587
31.12.2014	14.521	582	601
31.12.2013	14.637	588	570
31.12.2012	14.760	541	672
31.12.2011	15.016	639	752
31.12.2010	15.504	550	724
31.12.2009	15.830	613	648
31.12.2008	15.993	568	668
31.12.2007	16.196	580	665
31.12.2006	16.375	454	675

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach den zuvor aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2006 und 2020 in etwa 12,3%.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 insgesamt von einem Rückgang von 13,5% aus.

Es ist aber auch ersichtlich, dass es in den letzten Jahren mehr Zuzüge als Fortzüge gab. Diesen positiven Trend möchte die Stadt nutzen und Nachfragen nach Wohnraum zur Verfügung stellen. Grundsätzlich wird mit der Wiedernutzbarmachung des in Rede stehenden Areals den Zielen und Grundsätzen der Raumordnungspläne Rechnung getragen.

- 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.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden. (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG)

Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, ist insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern. (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG)

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.

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.

Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Mühle“ sollen maximal 6 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus errichtet werden. Bei einer Belegung von ca. 2- 3 Personen im MFH bzw. 3- 4 Personen im EFH pro Haushalt können hier künftig ca. 15- 22 Bewohner leben. Negative Folgen für die zentralen Orte sind dadurch nicht zu erwarten.

G 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)

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet.

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. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das ausgewiesene Baufeld BF 1 wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Wohngebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 und wird für das Baufeld BF 1 entsprechend festgesetzt.

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.

Grundfläche

Für die zukünftige Bebauung im ausgewiesenen Baufeld BF 2 wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst meist verwendete Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt, da in diesem Fall alter Gebäudebestand neu beplant werden soll.

Die Grundfläche (GR) ist der Anteil des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan

festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Grundsätzlich sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zur Grundfläche mitrechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Baufeld BF 1 ist die Zahl der Vollgeschosse zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft auf II begrenzt.

Im Baufeld BF 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen der Altbebauung eine Festsetzung von maximal III Vollgeschossen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Zum Erhalt der vorhandenen Häuserflucht an der Straße „An der Mühle“ wurde im Baufeld BF 2 die straßenbegleitende Bebauung mittels Baulinie festgelegt.

H Verkehrserschließung

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Straße „An der Mühle“. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und voll ausgebauten, Straße sichergestellt. Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine bestehende Tordurchfahrt.

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

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um auch für die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Teil des Plangebietes die Erreichbarkeit und Erschließung sicherzustellen, ist die Festsetzung einer mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche“ erforderlich.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung.

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).

Für die gesicherte Erreichbarkeit der rückwärtigen Baugrundstücke ist eine rechtliche Absicherung zusätzlich zum vorliegenden Baurechtsplan (z.B. durch Eintrag einer Baulast oder Grunddienstbarkeit als dingliche Sicherung im Grundbuch) zwingend erforderlich.

3. Stellplätze

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

I Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße 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. Trinkwasser

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 (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen 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 sind dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Verbindung mit der DIN 988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.

Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskunft:

- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung. Der ehemalige Trinkwasserhausanschluss wurde aber außer Betrieb genommen.

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 200 PE-HD erfolgen.
- Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung für die geplanten Einfamilienhäuser erfolgt durch den Erschließungsträger. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA abzuschließen ist. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung zugestimmt wurde.
- Die Verlegung der Trinkwasserleitung innerhalb des Grundstückes hat in der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrtsstraße) zu erfolgen. Ist keine öffentliche Widmung vorgesehen, ist die Trasse vor Beginn der Verlegung dinglich zugunsten des Wasserversorgers mit einem 4 m breiten Schutzstreifen zu sichern. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen andere Medienleitungen im seitlichen Abstand von 0,4 m verlegt, jedoch keine Bauwerke und Masten errichtet werden.

3. Löschwasser

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. 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. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf angegeben:

Zahl der Vollgeschosse ≤ 3	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden

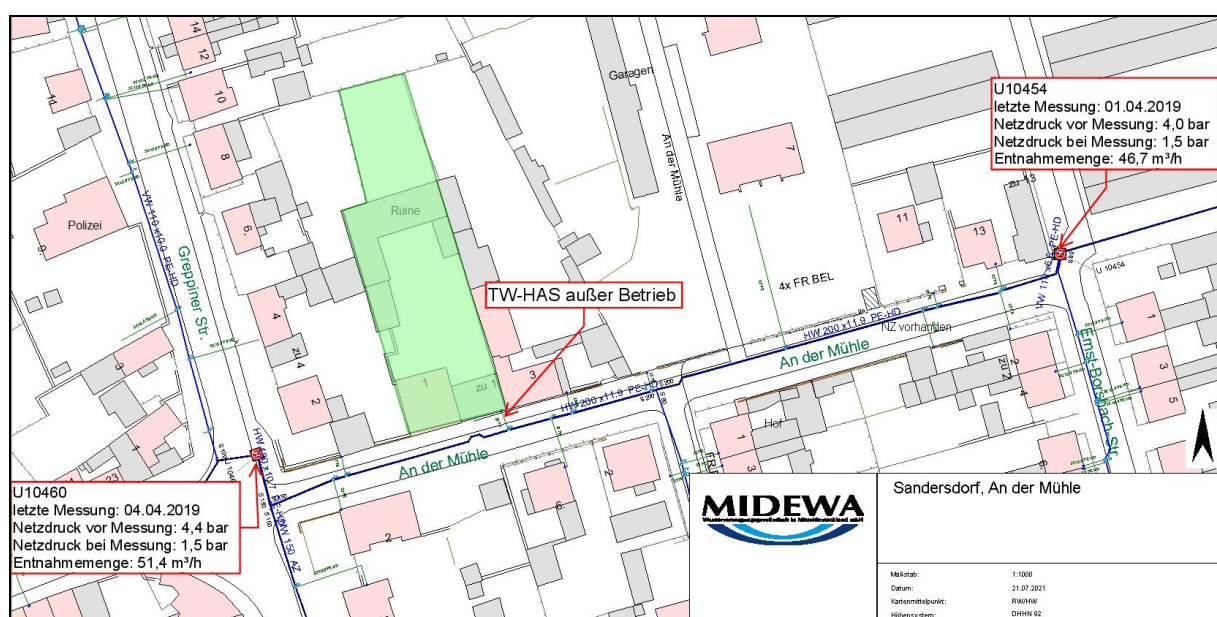
Nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) haben die Gemeinden insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten, einzusetzen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten, sowie für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. (§ 2 (2) Nr. 1 BrSchG LSA).

Die Ortsfeuerwehren von Sandersdorf-Brehna verfügen über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Die MIDEWA GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die MIDEWA GmbH stellt Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.
- Das Messergebnis am Unterflurhydranten U10460 (Ecke Greppiner Straße/An der Mühle) beträgt 51,4 m³/h.

Der Grundschutz von 48 m³/h ist damit im Löschbereich gegeben.



4. Schmutzwasser

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.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger gibt in seiner Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. zur Verfügung.
- Das Grundstück verfügt bereits über einen Anschlusskanal Schmutzwasser DN 150 Stzg., der als Anschluss für die innere Erschließung genutzt werden kann.

- Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. 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 ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

5. Niederschlagswasser

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 des Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Erlaubnis einzuholen.

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.

§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz regelt, dass Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Die vier genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten.

Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und/oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken..

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den privaten Grundstücken vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger gibt in seiner Stellungnahme folgende Auskunft:

- Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist begrenzt möglich. Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist zu favorisieren.

- Der in der Straße befindliche Niederschlagswasserkanal dient überwiegend der Straßenentwässerung. Sofern eine Niederschlagswasserableitung erforderlich ist, ist diese beim Verband mit Angabe der zu entwässernden Fläche und der berechneten Einleitmenge zu beantragen. Die Anschlussgröße wird auf DN 150 begrenzt.

6. Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung sichergestellt werden kann. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

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.

Im öffentlichen Straßen-/Gehwegraum befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Die MITNETZ Strom mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit der MITNETZ Strom, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen, Hr. Ostwald, Tel.: 03496 420-264 abzustimmen.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Anschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors bzw. Kunden. Verbindliche Kostenangebote (z.B. für den Netzanschluss) können erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten. (Kontaktaufnahme mit Netzvertrieb im Servicecenter Köthen; Ansprechpartner: Herr Maischak, Tel. 03496 420-263.)
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) per Online-Planauskunft auf unserer Internetseite einzuholen: <https://www.rnitnetz-strom.de/online-service/plan-schachtscheinauskunft>

7. Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Im geplanten Bebauungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Die Anlagen der Telekom enden in der Straße An der Mühle 1 (Hauszuführung). Die Anschlusspunkte sind unbeschalten und können rückgebaut werden.
- Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.
- Es ist trotzdem erforderlich vor Baubeginn durch die Tiefbaufirma unter <https://trassenauskunftekabel.telekom.de/start.html> eine Trassenauskunft einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

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.

8. Gasversorgung

Im öffentlichen Straßen-/Gehwegraum befinden sich Gasmitteldruckleitungen.

Die MITNETZ Gas mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Die der Stellungnahme beigelegte Druckschrift "Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger möchte sich bitte zum gegebenen Zeitpunkt mit der MITNETZ Gas in Verbindung setzen.
- 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 Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Überörtlicher Gasversorger

Die GDMcom gibt in ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis zur Beachtung:

- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

J Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt 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.

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.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden.

2. Baumschutzsatzung

Auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) 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, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges bisher unbebauter Flächen infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Neubebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

K Artenschutz

1. 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.

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.

2. Vermeidungsmaßnahmen

Hinsichtlich des Gehölzbestandes ist ein Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen möglich. Für die leerstehenden Gebäude sind Kontrollen auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse erforderlich.

Grundsätzlich sind folgende Artenschutzmaßnahmen einzuhalten:

Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Sollte im Ausnahmefall eine Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund einer zu schützenden Art ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Bei Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle auf ein Zauneidechsenvorkommen (*Lacerta agilis*) zur Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten durch einen Sachverständigen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit ist durch einen Sachverständigen mindestens eine Woche vor Gebäudeabriss eine Kontrolle der Bestandsgebäude auf vorhandene und tatsächlich genutzte Brutplätze erforderlich (ökologische Baubegleitung).

Vor Abriss der Gebäude sowie Bauarbeiten an Gebäuden sind diese auf möglichen Fledermausbesatz durch einen sachverständigen Fachkundler zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).

Die Kontrollergebnisse sind schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen. Bei festgestelltem Vorkommen sind geeignete Maßnahmen nach Vorgabe der Naturschutzbehörde zu realisieren.

L Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Eine Lärmvorbelastung kann durch die nördlich, in ca. 200m Entfernung verlaufenden regionale Bahnstrecke Bitterfeld-Zöbzig nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für einen angemessenen Schutz sollten ggf. im Rahmen der konkreten Objektplanung passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, hohe Schalldämmmaße der Außenbauteile) Berücksichtigung finden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Um eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wird zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt bei Notwendigkeit Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Boden-

schutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung der Fläche können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden

Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Wiedernutzbarmachung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Wiedernutzbarmachung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

M Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, 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 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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)
Wohngebiet	55	45/40*

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

Schienenverkehr

Nördlich, in ca. 200 m Entfernung verläuft die regionale Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch den Schienenverkehr Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die DIN 18005, Teil 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der o.g. Orientierungswerte. Die Orientierungswerte sollen wo und soweit als möglich unterschritten werden, dabei ist jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vor überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung können unterschiedliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden. So können die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenstern (siehe DIN 4109), geschützt werden.

2. 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.

N Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG. Nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetz ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine qualitative Bewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Grundwasserschutz hat einen hohen Stellenwert den es zu beachten gilt. Eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers ist auszuschließen.

O Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

P Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen in Sandersdorf zu schaffen für die Wiedernutzbarmachung einer momentan nicht wirtschaftlich genutzten Fläche, welche mit einer Gebäuderuine bestanden ist.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen. Es gilt die städtebauliche Wirkung, die Verträglichkeit der Nutzung im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und nachbarschaftlichen Belange abzuklären.