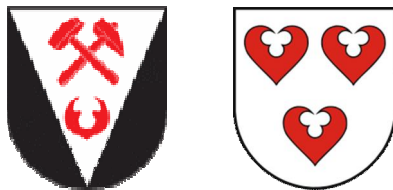


Stadt Sandersdorf-Brehna

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wiesewitzer Mark - An der A 9 - Gemarkung Brehna



Begründung der Änderung

TEIL 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9" in der Gemarkung Brehna wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich westlich der Ortslage Brehna und südlich der ehemaligen Bundesstraße B 100, im westlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet West, südlich der B 100.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Brehna und umfasst die Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/24, 88/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15 und jeweils teilweise die Flurstücke 274, 87/6, 89/6, 243, 94/44, 87/5 und 85/7 sowie die Flurstücke 299, 300, 305 (ehemals Flurstück 94/8) und 302, 303, 307 (ehemals Flurstück 94/36) aus Flur 4.

Der Geltungsbereich der Änderung (Erweiterungsflächen) umfasst die Flurstücke tlw. 85/7, tlw. 87/5, tlw. 306, tlw. 308 und tlw. 94/45 der Flur 4 der Gemarkung Brehna.

Die Fläche für externe Ersatzmaßnahmen umfasst Teile der Flurstücke 14/18 und 138 aus Flur 4.

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand:

SATZUNG Januar 2015

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Ziele der Raumordnung	5
3. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	7
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
1. Verfahren	8
2. Erforderlichkeit der Änderung	9
3. Inhalt der Änderung	10
C. Beschreibung des Plangebietes	10
1. Lage und Größe	10
2. Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	11
3. Denkmalschutz	11
4. Altlasten	11
5. Kampfmittelverdachtsflächen	12
6. Baugrund	12
7. Grundwasser	13
8. Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	14
9. Flurbereinigungsverfahren.....	15
10. Vermessungs- und Katastereinrichtungen.....	16
D. Geplante bauliche Nutzung und Nutzungseinschränkungen	17
E. Erschließung / Ver- und Entsorgung	19
1. Verkehrserschließung.....	19
2. Elektroenergieversorgung.....	20
3. Trinkwasser.....	20
4. Löschwasser	21
5. Regenwasser	22
6. Abwasserentsorgung	23
7. Gasversorgung.....	24
7. Sonstiger Leitungsbestand im Geltungsbereich	25
8. Richtfunkstrecken.....	25
9. Telekommunikation	26
10. Abfallentsorgung.....	27
11. Sicherheitsmaßnahmen	28
F. Naturhaushalt	29
1. Allgemeine Einschätzung	29
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	30
G. Artenschutz	31
1. Gesetzliche Grundlagen des Artenschutzes.....	31
2. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrecht)	31
3. Vorkommen von Tierarten	32
4. Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten	32
5. Maßnahmen zur Vermeidung	33
H. Immissionsschutz	34
I. Bodenschutz.....	35
J. Gewässerschutz	35
K. Zusammenfassung	36

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (GVBl. LSA S. 356)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Verordnung vom 2.5.2013 (BGBl. I S. 973)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 802)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 I 212
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- 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
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des LPLG vom 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 und Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

2. 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.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem

- am 12.03.2011 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP 2010)
- und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die im Regionalen Entwicklungsplan getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind weiterhin festgelegt im

- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 23.02.2013
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, in Kraft getreten am 26.07.2014)

Die obere Landesplanungsbehörde, Referat 309 hat nach Prüfung der Unterlagen (Vorentwurf Stand April 2014) unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass der Vorentwurf der wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ~~A~~Wiesewitzer Mark - An der A9" der Stadt Sandersdorf-Brehna mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 0,58 ha nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbedeutsam oder raumbeeinflussend ist

Ausweisungen im Landesentwicklungsplan

- Gemäß LEP 2010, G8 und REP A-B-W, Ziffer 5.1.2, befindet sich das Vorhaben im Ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen - Wachstumsräume.
- Gemäß LEP 2010, G 122 liegt das geplante Vorhaben im Großraum des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft ~~A~~Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld

- In der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 wird die Ortslage von Brehna von den als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen festgelegten Bundesstraßen B 100 und B 183a sowie von der Autobahn A 9 tangiert.

Ausweisungen im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Folgende Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W für das Vorhabengebiet festgelegt:

- Grundsatz 4.1 die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen
- Grundsatz 5.1.2 Nr. 2 Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen
- Westlich des Plangebietes verlaufen die Bundesautobahn A 9 und die landesbedeutsame Hauptverkehrsstraße B 100

Die Regional Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 27.03.2014 der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" beschlossen. Zwischenzeitlich hat die obere Landesplanungsbehörde den Sachlichen Teilplan genehmigt, mit der Bekanntmachung am 26.07.2014 trat dieser in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans stellen die hierin getroffenen Festlegungen nicht mehr sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) dar. Vielmehr sind die hierin festgelegten Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Der Sachliche Teilplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur. Die Festlegung der Grundzentren erfolgt als Ziel 3 des Sachlichen Teilplans. Brehna wird hierbei keine Funktion eines Grundzentrums mehr zugewiesen

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet ~~A~~Wiesewitzer Mark ~~ñ~~ An der A 9 ~~ó~~ sowie der vorliegend geplante Änderungsinhalt (Erweiterung in südlicher Richtung) befinden sich im Geltungsbereich des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes ~~A~~Gewerbegebiet West, südlich der B 100 ~~ó~~

Mit der Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet entspricht sie der bisherigen Darstellung im genehmigten Bebauungsplan und stimmt ebenfalls mit der Flächenausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Brehna überein. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

3. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Gemäß LEP 2010, G 122 liegt das geplante Vorhaben im Großraum des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft A Gebiet zwischen Halle und Bitterfeldó

Entsprechend Ziel 129 LEP 2010 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Bei Teilflächen der geplanten Erweiterung handelt es sich um Ackerland, welches mit der Realisierung des geplanten Vorhabens als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht.

In diversen Planungsunterlagen der ehemaligen Gemeinde Brehna wurde die Fläche jedoch in der Vergangenheit schon als Gewerbegebiet ausgewiesen. So weist der rechtswirksame, d.h. behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Ortschaft Brehna den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche aus.

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) legt Ziele fest, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.

- die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten ist sicherzustellen (Ziel 56 LEP 2010)
- alle Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).
- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Des Weiteren soll gemäß Grundsatz 47 LEP 2010 die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Mit Vollzug der vorliegenden Änderung kann eine angrenzende Optionsfläche als Erweiterungsfläche für ein ansässiges Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Da die Fläche nicht mehr für die Verkehrsraumplanung benötigt wird, ist eine andere zweckmäßige Nutzung sinnvoll. Mit der Schaffung der Erweiterungsfläche wird die Neuerschließung von Flächen an anderer Stelle vermieden.

Mit der Flächenbereitstellung kann auch ein ansonsten drohender Weggang ansässiger Unternehmen aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten vorgebeugt werden.

Die Änderung ist mit den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat für die Flurstücke tlw. 85/7, tlw. 87/5, tlw. 306, tlw. 308 und tlw. 94/45 der Flur 4 in der Gemarkung Brehna die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes "Wiesewitzer Mark - An der A 9" beschlossen.

Da die geplante Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung öffentlich abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Begründung und Planzeichnung eingearbeitet. Damit wurde der Vorentwurf inhaltlich zum Entwurf qualifiziert.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am weiteren Planverfahren beteiligt.

Eine Verfahrensübersicht über die Änderung des Bebauungsplanes ist der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Erforderlichkeit der Änderung

Für das Baugebiet in der Ortschaft Brehna wurde 1991 der Bebauungsplan A Gewerbegebiet West, südlich der B 100 aufgestellt. Das Gebiet wird nunmehr bereits langjährig gewerblich genutzt.

Im Rahmen des o.g. Planverfahrens im Jahr 1991 wurden am westlichen Rand des Plangebietes wesentliche Flächen für den zum damaligen Zeitpunkt noch in der Planung befindlichen sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 9 freigehalten. Der Ausbau wurde nunmehr schon vor Jahren realisiert, so dass die konkrete Flächeninanspruchnahme für dieses Verkehrsprojekt abgeschlossen ist.

Auf Grund der Entwicklung im Gewerbegebiet und der damit einhergegangenen Bauflächenverknappung machte es sich im Jahr 2006 erforderlich, über die im rechtskräftigen Bebauungsplan nunmehr vorhandenen wertvollen Freiraumreserven neu zu befinden. Daher wurde ein Teilbereich des Plangebietes des bestehenden B-Planes im Jahr 2006 mit dem Bebauungsplan A Wiesewitzer Mark - An der A 9 neu überplant. Damit wurde eine konsequentere Auslastung des Baugebietes erreicht und die Erweiterungsmöglichkeiten für die dort angesiedelten Unternehmen geschaffen.

Im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen wurde jetzt jedoch festgestellt, dass der neuere Bebauungsplan Gewerbegebiet A Wiesewitzer Mark - An der A 9 hinsichtlich der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mangelhaft ist, weil er ein betroffenes Grundstück nicht mit erfasst hat, welches nunmehr ebenfalls den Bedarf an Erweiterung aufweist.

Zur Zielsetzung der erweiterten Baufläche ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Da mit der Erweiterung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt werden, ist es nicht möglich die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet A Wiesewitzer Mark - An der A 9 zu befinden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna ansässigen Gewerbetreibenden bestmögliche Voraussetzungen zur Entwicklung im bestehenden Gewerbegebiet zu bieten. Es gilt die vorhandenen Gewerbeflächen effizient zu nutzen.

Nach § 11 BauGB kann die Stadt die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen einem Dritten übertragen. Grundlage dafür ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt. In diesem sind sämtliche Sachverhalte der Kostenübernahme zu regeln. Der Stadt Sandersdorf-Brehna entstehen keine Planungs- oder Erschließungskosten.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes "Wiesewitzer Mark - An der A 9" in der Gemarkung Brehna dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Erweiterungsfläche;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Änderung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des zusätzlichen Eingriffes

3. Inhalt der Änderung

Inhalt der geplanten Änderung ist

- die Erweiterung des Geltungsbereiches in südliche Richtung um ca. 50 m.

Dabei soll sich der weitere Änderungsinhalt vollständig an den Ausweisungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ~~A~~Wiesewitzer Mark ñ An der A 9ó orientieren. Das heißt, die hinzugewonnene bisher als Ackerstreifen genutzte Fläche soll z.B. als Lagerfläche genutzt werden können. Die geplante bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist kompatibel mit der jetzigen Vorbelastung des Gebietes (Gewerbe, Dienstleistungen).

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Brehna und südlich der ehemaligen Bundesstraße B 100, im westlichen Teil des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes ~~A~~Gewerbegebiet West, südlich der B 100ó. Es grenzt mit seiner Westseite an die Bundesautobahn A 9 an. Die Flächen sind größtenteils durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet ~~A~~Wiesewitzer Mark ñ An der A 9ó nimmt eine Fläche von ca. 4,1 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ~~A~~Gewerbegebiet West, südlich der B 100ó ein. Dieses Gebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 69,5 ha.

Die Geltungsbereich- Ausweitung durch die Änderung umfasst ca. 0,58 ha und bildet die direkte Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ~~A~~Wiesewitzer Mark ñ An der A 9ó in südlicher Richtung.

2. Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die von der Überplanung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wiesewitzer Mark ñ An der A 96 betroffenen Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/24, 88/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15 und jeweils teilweise die Flurstücke 274, 87/6, 89/6, 243, 94/44, 87/5 und 85/7 sowie die Flurstücke 299, 300, 305 (ehemals Flurstück 94/8) und 302, 303, 307 (ehemals Flurstück 94/36) aus Flur 4 der Gemarkung Brehna befinden sich teils in privatem und teils in kommunalem Eigentum und werden bereits gewerblich genutzt.

Die von der Erweiterung des Geltungsbereiches überplanten Flurstücke tlw. 306, tlw. 308 und tlw. 94/45 der Flur 4 der Gemarkung Brehna befinden sich ebenfalls teils in privatem und teils in kommunalem Eigentum. Die Flächen werden teilweise gewerblich und teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Auf der westlichen Fläche, entlang der Autobahn im Bereich des 40 m breiten Streifen mit Bauverbot gem. Bundesfernstraßengesetz, (Flurstücke tlw. 85/7 und 87/5) sind die im Zuge der für den Autobahnausbau erforderlichen und planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

Die derzeit unterschiedliche Nutzung der geplanten Erweiterungsfläche stellt sich wie folgt dar:

gewerbliche Nutzung	1.655 m ²	(ca. 30%)
landwirtschaftliche Nutzung	2.435 m ²	(ca. 40%)
Gehölzstreifen entlang der Autobahn	<u>1.745 m²</u>	(ca. 30%)
	5.835 m ²	(100%)

3. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde 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.

4. 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.

Der Handlungsbedarf für Altlasten ergibt sich aus Angaben einer beprobungslosen Erstbewertung. Im Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten-verdachtsflächen bekannt.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises 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.

5. Kampfmittelverdachtsflächen

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

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgendes mit:

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

6. Baugrund

Im Plangebiet selbst und in seiner engeren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) gibt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan A Gewerbegebiet A Wiesewitzer Mark ñ An der A 9ó vom 09.05.2007 folgende Hinweise, die sich auch auf die Erweiterungsfläche projizieren lassen können:

- Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet mehr als 10 m mächtiger saaleglazialer Ablagerungen (Geschiebemergel, Schmelzwassersande und -kiese). Konkrete Aufschlüsse (Bohrungen, Schürfe) liegen nicht vor. Das LAGB empfiehlt daher, für Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

- Zur möglichen Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund der bindigen Ausbildung des Geschiebemergels zu Problemen bei der Versickerung des Regenwassers gerade im Frühjahr bzw. nach längerer Regenperiode kommen kann. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte daher durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen werden.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen teilt das LAGB zum Vorentwurf der vorliegenden Änderung folgendes mit

- Die Erweiterungsfläche befindet sich randlich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohlentagebauen.

7. Grundwasser

Nach Prüfung der Unterlagen zum Entwurf übermittelt die LMBV GmbH folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch am Rande des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern / Goitsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Es ist in Abhängigkeit der klimatischen Einflüsse mit jahreszeitlich schwankenden flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter GWL 15 liegt bei ca. +93,5 m NHN (Messstelle KOE 482, Messung 06.10.2014).
- Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells wird sich unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung prognostisch ein stationärer Grundwasserstand zwischen +94,0 bis +95,0 m NHN einstellen (Quelle: Hydrogeologische Modellierung für den Bereich der OL Brehna, IBGW, August 2014).

Hochwasserführungen in den Fließgewässern wurden für die Berechnung des Prognosezustandes nicht berücksichtigt. Die Angabe des stationären Grundwasserstandes ist als Näherung zu verstehen, da das Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters arbeitet.

- In inhomogen gelagerten Schmelzwasser-sandlinsen innerhalb bindiger Deckgebirgsschichten können sich unabhängig vom Niveau des GWL 15 höhere lokale Grundwasserstände ausbilden, die in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Für geplante Baumaßnahmen werden daher objektkonkrete Baugrundgutachten zur Erfassung der hydrogeologischen Verhältnisse in diesem Bereich empfohlen.

- Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfehlen wir folgende Maßnahmen:
 - Durchführung einer Baugrunduntersuchung für geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen- Anhalt.
 - Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement / Sperrbereiche. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.
- In diesem Zusammenhang weist die LMBV GmbH darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden / werden.

8. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Böden in der Gemarkung Brehna weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Landwirtschaft dient der gesicherten Versorgung mit Nahrungsmitteln. Sie nutzt, pflegt und bewahrt die natürlichen Standortfaktoren der Gemarkung Brehna.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt hat gegen die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht Bedenken erhoben.

- Die Bedenken beziehen sich auf den beabsichtigten Entzug landwirtschaftlich genutzten Bodens. Landwirtschaftlich genutzter Boden darf nach § 15 des Landwirtschaftsgesetzes von Sachsen-Anhalt nur in begründeten Ausnahmefällen seiner Nutzung entzogen oder in seiner Nutzung eingeschränkt werden.
- Im Kontext dieser Bedenken ist aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht zu berücksichtigen, dass die Region Brehna in den zurückliegenden Jahren u. a. durch den Straßenbau und die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie von einem erheblichen Flächenverlust für die Landwirtschaft geprägt war.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna weist darauf hin, dass das Plangebiet im rechtswirksamen und behördenverbindlichen Flächennutzungsplan für die Ortschaft Brehna als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die bisher für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehene Fläche ist als Grünfläche ausgewiesen.

Für das Baugebiet in der Ortschaft Brehna wurde 1991 der Bebauungsplan A Gewerbegebiet West, südlich der B 1006 aufgestellt. Das Gebiet wird nunmehr bereits langjährig gewerblich genutzt. Mit diesem Bebauungsplan besteht verbindliches Baurecht und die seit Jahren vollzogene Bewirtschaftung des Bodens versteht sich daher als Toleranz bis zur tatsächlichen notwendigen Inanspruchnahme der Fläche als Gewerbefläche.

Das Plangebiet liegt im festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „7. Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ (Grundsatz 122 LEP 2010). Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Entsprechend Ziel 56 LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Alle Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist hier erforderlich, da das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann. Für den Standort gibt es keine Alternativen. Die Erweiterung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung. Das Vorhaben kann anderswo nicht durchgeführt werden.

9. Flurbereinigungsverfahren

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgende, aktuelle Hinweise zum Flurbereinigungsverfahren AOU Brehna:

- Folgende Flurstücke sind von der geplanten Erweiterung betroffen und liegen im Verfahrensgebiet: Gemarkung Brehna, Flur 4, Flurstücke 85/7, 87/5 und 306.
- Mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses treten bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes zeitweilige Einschränkungen des Eigentums nach § 34 FlurbG in Kraft. In diesem Zeitraum bedürfen Errichtungen / Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, an Anpflanzungen sowie die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

- Diese Zustimmung ist durch den Vorhabenträger bei der Flurneuordnungsbehörde zu beantragen. Die Zustimmung oder Ablehnung dieses Antrags ist ein selbständiger Verwaltungsakt der Flurneuordnungsbehörde neben der Erteilung der notwendigen Genehmigungen anderer Behörden (z.B. Baugenehmigung).
- Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB ist diese Veränderungssperre nach § 34 FlurbG nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen.
- Eventuell notwendige Vermessungsarbeiten sind mit der Flurbereinigungsbehörde frühestmöglich abzustimmen, da bereits die neuen Anlagen (Straßen, Wege etc.) zum Neubau der OU Brehna und zum Ausbau der BAB 9 vermessen wurden.

10. Vermessungs- und Katastereinrichtungen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Das LVermGeo weist in diesem Zusammenhang auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoGLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls 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.
- Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

D. Geplante bauliche Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Inhalt der geplanten Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches in südliche Richtung um ca. 50 m. Dabei orientiert sich der weitere Änderungsinhalt vollständig an den Ausweisungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet ~~A~~ Wiesewitzer Mark ñ An der A 9á

- Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches wird ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die festgeschriebenen Einschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung wurden übernommen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterungsfläche ist durch die Baugrenze und die Grundflächenzahl GRZ 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
- Auf Grund der differenzierten baulichen Nutzungsmöglichkeit erfolgt gleichfalls eine Unterteilung in zwei Baufelder. Für die Errichtung von Gebäuden wird im Baufeld A eine maximal zulässige Firsthöhe von 14 m festgesetzt.
- Ausnahmsweise können hier außerdem Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 30 m errichtet werden. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, die Geschossflächenzahl beträgt max. 1,0. Im Baufeld B ist die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 2,00 m zulässig.
- Die durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung verlaufende Trasse von 10 m Breite mit unterflur-Versorgungsleitungen der Linde Gas Produktionsgesellschaft (2 Stickstoffleitungen, 1 Wasserstoffleitung) wird auch auf der Erweiterungsfläche als Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unternehmens ausgewiesen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auch hier nur die Wasserstoff-Hochdruckleitung als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt, da sie maßgeblich für die Darstellung des Schutzstreifens ist. Die beiden Stickstoffleitungen befinden sich jedoch ebenfalls im Bereich der 10-m-Trasse.

Die ständige Zugänglichkeit der Trasse für Kontroll- und Wartungsarbeiten ist zu sichern. Die Möglichkeit der Überfahrbarkeit der Trasse an konkret definierten Stellen ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Im Bereich der 10-m-Trasse dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.

Der beidseitig der Wasserstoffhochdruckleitung einzuhaltende Schutzstreifen von jeweils 20 m ab Rohrachse wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung). In diesem Bereich ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht gestattet.

- Weiterhin quert die Gashochdruckleitung TN 227.04 des Gasversorgungsunternehmens MITGAS GmbH das Planungsgebiet. Diese wird als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt.

Die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 2 m beidseitig. Der stillgelegte Leitungsabschnitt wird ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

- Die westliche Grenze des Planungsgebietes stößt an den östlichen Rand der Autobahn. Vom Autobahnrand ist ein 40 m breiter Streifen mit Bauverbot gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten, der größtenteils im Plangebiet liegt. Dieser Bereich wurde im Zuge der für den Autobahnausbau erforderlichen und planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahme begründet. Er wird daher als Fläche zum Anpflanzen gekennzeichnet.
- In der Baubeschränkungszone (100 m vom Fahrbahnrand) sind Baumaßnahmen genehmigungspflichtig.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

E. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert.

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasser-/Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle. Die Erschließung erfolgt über die örtlich vorgelagerten Grundstücke.

1. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist privatrechtlich über die angrenzenden Grundstücke zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll lediglich der Erweiterung der dort bereits angesiedelten Unternehmen dienen. Die Straßen des vorhandenen Gewerbegebietes (hier: Max-Planck-Straße und Otto-Lilienthal-Straße) stellen sodann die weitere Verkehrsverbindung zum öffentlichen Straßennetz her.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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.

Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an das Flurstück der BAB 9 an. Somit sind folgende Nutzungseinschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn gilt gem. Bundesfernstraßengesetz eine Bauverbotszone von 40 m parallel zum Fahrbahnrand.
- Baumaßnahmen in der Baubeschränkungszone (100 m zum Fahrbahnrand) sind zusätzlich genehmigungspflichtig durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt.
- Jegliche Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Werbung an Masten, bewegliche oder den Verkehrsteilnehmer blendende Werbung außerhalb der Baubeschränkungszone ist genehmigungspflichtig. Es wird auf die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht) verwiesen.

2. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, enviaM Mitteldeutsche Energie AG.

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 bei der enviaM aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

3. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna wird durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten und es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die MIDEWA GmbH gibt in ihrer Stellungnahme zur vorliegenden Änderung folgende aktuelle Hinweise:

- Die Trinkwasserversorgung von Hinterliegergrundstücken über ein fremdes Privatgrundstück kann nur nach dinglicher Sicherung der Leitungsrechte zugunsten des Hinterliegergrundstückes abgesichert werden. Der Nachweis ist bei Antragstellung vorzulegen.
- Wir weisen darauf hin, dass bei einer Gesamtlänge der Hausanschlussleitung von mehr als 30 m der Bau eines Zählerschachtes an der Versorgungsleitung erforderlich ist. Bei Überschreitung einer Anschlusslänge von 15m im privaten Bereich hat der Anschlussnehmer an der Grundstücksgrenze zu seinen Lasten einen Zählerschacht zu errichten.

4. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach Arbeitsblatt W 405 des Technischen Regelwerk (DVGW) festzulegen. Er ist mit mindestens 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden anzusetzen.

Im zulässigen Löschwasserbereich von 300 m befinden sich zwei Unterflurhydranten, die nachrichtlich in der Planzeichnung der Satzung (Stand Januar 29015) dargestellt sind.

Die MIDEWA GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 26.06.2014 zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auf folgendes hin:

- Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden obliegt. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Nach Auskunft der MIDEWA GmbH wurden im Gewerbegebiet letztmalig im Jahr 2013 Leistungsmessungen an den einzelnen Hydranten durchgeführt. Weitere Messungen können auf Grund der Beeinträchtigung der angeschlossenen Gewerbetreibenden durch die mit der Messung verbundenen Druckschwankungen nur nach Absprache mit diesen und nach Auftragserteilung erfolgen.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind daher keine konkreten Aussagen der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge möglich. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen einer konkreten Objektplanung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs zu führen. Grundlage bildet hier die o.g. erforderliche Auftragserteilung durch den entsprechenden Vorhabenträger.

Sollte die Bereitstellung des Löschwassers nicht aus dem öffentlichen Netz möglich sein, sind im zulässigen Löschbereich von 300 m entsprechende Löschwasservorrichtungen (Teiche, Zisterne nach DIN) vorzuhalten. Das mögliche Erfordernis zusätzlicher Löschwasservorrichtungen ist in die konkrete Objektplanung einzu beziehen.

Die Versorgung muss über den Straßenkorridor erfolgen. Anlagentechnisch bedingter Mehrbedarf ist im konkreten Planungsfall nachzuweisen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst entsprechend zu berücksichtigen.

5. Regenwasser

Einer Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens der unteren Wasserbehörde (Stellungnahme vom 07.07.2014) mit folgender Begründung nicht zugestimmt:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich Brehna problematisch. Durch den Anstieg des Wasserspiegels im Tagebaurestloch Delitzsch-Südwest wird der Grundwasserspiegel erhöht, wobei der stationäre Endzustand, der sich nach unserem Kenntnisstand bei etwa 91,5 m NN einstellen soll, noch nicht erreicht wurde.
- Die geologische Situation ist für eine Versickerung eher ungünstig. So finden sich verbreitet in der Ortslage, aber auch in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten sechs bis acht Meter mächtige hangende Stauer aus Geschiebemergel, unter dem sich der Grundwasserleiter befindet. Wird der Stauer durchstoßen, um eine Versickerung technisch zu ermöglichen, so bewirkt der hydraulische Druck ein lokales Ansteigen des Grundwasserspiegels. Die Menge des Grundwassers und damit der Druck darauf erhöht sich durch die vielen vorhandenen und geplanten Versickerungsanlagen weiter.
- Der hydraulische Druck des Grundwasserleiters bewirkt an den Stellen, an denen der hangende Stauer in seiner Konsistenz gestört ist (z.B. Brunnen, Pegel, tiefgehende Erdaufschlüsse o.ä.) ein Eindringen des Grundwassers in eingelagerte Sandbänder oder Sandlinsen, die dann das Wasser bis zu den unterkellerten Gebäuden in der Stadt oder im Gewerbegebiet Wiesewitzer Mark transportieren und für eine Vernässung der Keller sorgen.
- Über diese Fragen wurde am 25. Juli 2012 mit dem Gewässerkundlichen Landesdienst, der Stadt Sandersdorf-Brehna, dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde sowie der LMBV bei der unteren Wasserbehörde diskutiert und es wurde eine Übereinkunft erzielt, dass neue Versickerungsanlagen in Brehna und seinen Gewerbe- bzw. Industriegebieten nicht mehr erlaubt werden sollen, um das z.T. hausgemachte Problem der Kellervernässungen nicht weiter zu verschärfen.
- Unter Hinweis auf § 79a WG LSA wird die untere Wasserbehörde im Geltungsbereich des hier diskutierten B-Planes keine neuen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser erteilen, da sie hier das Wohl der Allgemeinheit gefährdet sieht und daher ein gesammeltes Fortleiten als erforderlich ansieht.

Stattdessen ist das Regenwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Gegebenenfalls sind auf den Grundstücken Rückhalteanlagen erforderlich. Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt in seiner aktuellen Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.
- Bei der Auslegung der Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung wurde von einem Befestigungsgrad von 45 % des ursprünglich ausgewiesenen Baufeldes ausgegangen. Durch die Erweiterung des Baufeldes und die festgestellte begrenzte Versickerungsfähigkeit ist mit einer Zunahme der angeschlossenen befestigten Flächen an die verbandseigene Niederschlagsentwässerungsanlage (RRB) zu rechnen.
- Eine Erhöhung der Einleitmenge vom RRB in die örtliche Vorflut (Strengbach) ist nicht möglich. Einem Anschluss zusätzlicher befestigter Flächen an die Verbandsanlage kann somit nur bedingt zugestimmt werden.
- Dem Antrag ist ein Plan aller befestigten Grundstücksflächen und eine Ermittlung des Spitzenabflusses beizufügen. Die Flächen, die an die Verbandsanlage angeschlossen werden sollen, sind eindeutig darzustellen und zu vermaßen. Der Verband entscheidet nach Prüfung der Unterlagen, ob die Notwendigkeit baulicher Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf dem Grundstück besteht.

Die geplante Erweiterung der Baufläche zieht eine zusätzliche Versiegelung nach sich. Als zusätzlicher Flächenansatz ist hier jedoch nur das Baufeld B zu betrachten, da sich das Baufeld A innerhalb der festgelegten Baugrenze des Gewerbegebiet West, südlich der B 100 befindet und die mögliche Versiegelung hier demnach nicht zusätzlich ist.

Erst im Rahmen der konkreten Objektplanungen ist die tatsächliche Flächenversiegelung ermittelbar. Die Anschluss- und Einleitmöglichkeit sowie das Erfordernis möglicher Regenrückhaltmaßnahmen können erst dann konkret abgestimmt werden.

6. Abwasserentsorgung

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.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt in seiner aktuellen Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.

- Der Verband stellt auf Antrag Abwasserhausanschlüsse bis max.1 m bis auf das an die öffentliche Straße angrenzende Baugrundstück her. Die Entsorgung der Hinterliegergrundstücke, deren Eigentümer nicht mit dem Eigentümer des zu querenden Grundstückes identisch sind, kann nur nach Eintragung einer dinglichen Leitungssicherung zu Gunsten der Hinterliegergrundstücke langfristig gesichert werden.

7. Gasversorgung

Gashochdruckleitung

Die MITGAS GmbH weist in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 05.06.2014 auf die vorhandene Gashochdruckleitung TN 227.04 (DN 100/200DP16) hin. Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse). Im angegebenen Bereich befindet sich weiterhin eine stillgelegte Gashochdruckleitung.

Die vorhandene Gashochdruckleitung sowie auch die stillgelegte Leitung sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Beide Leitungen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegend geplanten Erweiterung (Änderungsabsicht).

Dennoch wird auf die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS " zur verpflichtenden Beachtung hingewiesen.

Gasmitteldruckleitung

Die vorhandenen Gasmitteldruckleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegend geplanten Erweiterung (Änderungsabsicht). Die Stellungnahme mit den Bestandsplänen wird Bestandteil der Verfahrensdokumentation zur Änderung und ist damit jederzeit einsehbar.

Für diesen Leitungsbestand besitzt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" ebenfalls Gültigkeit.

Die Anlagen der MITGAS GmbH genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen vom 06.06.2007 und 21.08.2007 zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wiesewitzer Mark - An der A 9 ihre Gültigkeit fristgemäß nach Ablauf von zwei Jahren verloren haben. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat die aktuelle Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

7. Sonstiger Leitungsbestand im Geltungsbereich

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Südrichtung eine 10 m Breite Trasse mit unterflur-Versorgungsleitungen der Linde Gas Produktionsgesellschaft (2 Stickstoffleitungen, 1 Wasserstoffleitung).

Die ständige Zugänglichkeit der Trasse für Kontroll- und Wartungsarbeiten ist zu sichern. Die Möglichkeit der Überfahrbarkeit der Trasse an konkret definierten Stellen ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Im Bereich der 10 m - Trasse dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.

In dem beidseitig der Wasserstoffhochdruckleitung einzuhaltenden Schutzstreifen von jeweils 20 m ab Rohrachse ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht gestattet.

Die Linde AG weist in ihrer aktuellen Stellungnahme darauf hin, dass die o.g. Forderungen zwingend einzuhalten sind. Der Schutzstreifen darf u.a. nicht befahren, bebaut oder zum Lagern von Material genutzt werden. Überfahrten sind mit der Linde AG abzustimmen und nur mit geeigneten Lastverteilungsmaßnahmen möglich.

8. Richtfunkstrecken

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist ggf. die Errichtung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass auch die weitere Versorgung des Gebietes durch unterirdische Anlagen erfolgt.

In der Gemarkung Brehna betreiben verschiedene Anbieter Richtfunkstrecken. Die Bundesnetzagentur teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2014 mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind.

In der textlichen Festsetzung (Teil B) der Planzeichnung ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstmaß begrenzt. Eine Bauhöhe von 20 m wird nicht erreicht.

Innerhalb der Erweiterungsflächen befinden sich Kabel (Lichtwellenleiterkabel St1 F 5202.1 M6A) der Vodafone GmbH. In der aktuellen Stellungnahme gibt die Vodafone GmbH folgende Hinweise:

- In den Kreuzungs- und Näherungsbereichen zu den vorhandenen Fernmeldeanlagen sind die Bautechnologie und der Baumaschineneinsatz so zu planen, dass eine Beschädigung der vorhandenen Anlagen ausgeschlossen ist. Beschädigungen, Beeinträchtigungen und Überbauungen der vorhandenen Kabelanlagen sind auszuschließen.
- Die Zugänglichkeit muss ständig gewährleistet sein. Sind Maßnahmen zur Sicherung der Anlagen bzw. Baufeldfreimachung erforderlich, so sind diese zu beantragen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist unbedingt eine örtliche Einweisung erforderlich.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Umverlegungen bzw. Sicherungen von Vodafone-Anlagen ohne Mitwirkung und Zustimmung durch Vodafone und Beauftragung der erforderlichen Vodafone- Mitwirkungsleistungen unzulässig sind. Eventuelle Beschädigungen, Beeinträchtigungen und Überbauungen an Vodafone-Anlagen und die Folgekosten, die sich aus der Nichtbeachtung dieser Hinweise ergeben, werden dem Verursacher bzw. Veranlasser der Arbeiten in Rechnung gestellt.
- Die Baumaßnahme ist der Vodafone GmbH rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

Nach dem beigefügten Kabelplan liegt die vorhandene Trasse im Geltungsbereich der Änderung innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (40 m breite Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz). Die Trassierung der vorhandenen Kabel ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt

Die in dem 40m breiten Streifen planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anpflanzungen) sind bereits realisiert. Diese landschaftspflegerischen Maßnahmen wurden im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaus der Bundesautobahn A 9 erforderlich.

Mit der geplanten Änderungsabsicht wird keine Überbauung der Kabeltrasse innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung vorbereitet. Die Trasse wird nicht von den überbaubaren Erweiterungsflächen (Baufeld A und Baufeld B) berührt.

9. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen. Im Rahmen dieser Vollmacht wurden zu der Planung Stellung genommen und folgende Hinweise gegeben:

- Unmittelbar betroffen sind TK-Linien mit regionaler Bedeutung. Die vorh. TK-Linien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. TK-Linien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Wir bitten die Planung so auf die vorhandenen TK-Linien abzustimmen, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Betrieb der TK-Linien ist jederzeit zu gewährleisten.

- Sollten Änderungen an den TK-Linien erforderlich werden, ist es erforderlich die Telekom rechtzeitig, möglichst 2 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können.
- Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet u. terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben. Wenn eine koordinierte Verlegung / Änderung Sicherung unserer vorhandenen TK-Linien nicht möglich ist, ist es zur Realisierung notwendig, dass der Deutschen Telekom AG ein Zeitfenster im Rahmen der Baumaßnahme für ihre Arbeiten eingeräumt wird.
- Es ist erforderlich, dass sich die Bauaus-führenden über die zum Zeitpunkt der Bauaus-führung vorhandenen TK-Linien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die Trassenauskunft Kabel' (Kabelanweisung via Internet) zur Verfügung. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

In dem der Stellungnahme als Anlage beigefügten Bestandsplan ist der der TK-Anlagenbestand ersichtlich.

10. Abfallentsorgung

Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken sind geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte örtliche Entsorgungsunternehmen.

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.

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände wenn die o.g. Bemerkungen sowie die folgenden Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbetrieben berücksichtigt werden:

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 (Fassung vom 06.11.1997) verwiesen.

- In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutz-rechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.
- Die Bewertung von ggf. bei der Baufeldfreimachung anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (orts-fremder) Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten.
- Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde zulässig.
- Falls bei der Zufahrts- bzw. Zuwegungsbefestigung die Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), vorgesehen ist, sind für diese Materialien bei offenem Einbau die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten. Unterhalb einer Vollversiegelung sind Zuordnungswerte bis Z 2 möglich.
- Weiterhin wird, im Hinblick auf die in der anschließenden Betriebsphase anfallenden Abfälle, auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

11. Sicherheitsmaßnahmen

Die zum gefahrlosen Betreiben der Wasserstoffleitung erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen in Form von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Pkt. D bereits beschrieben.

Bauhöhen über 20 m sind mit den Betreibern der in der Gemarkung Brehna verlaufenden Richtfunktrassen abzustimmen. Auskünfte über die jeweils aktuellen Betreiber sind über die Bundesnetzagentur einzuholen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Renneritz bestimmten Baubeschränkungsbereich der Klasse ~~A3~~_{Bó}

F. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche 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 Natur- oder Bodendenkmale 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 ñ 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.

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. Deshalb erfolgen in der Begründung Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die Erläuterungen zur Grünplanung sind als Anlage Bestandteil des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung zum Plan) zur Änderung.

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 Anlage zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert.

G. Artenschutz

1. Gesetzliche Grundlagen des Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders (§ 7 Abs. 2 Nr. 13) und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14). Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Neben dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten, die durch den Handel gefährdet sind, werden durch das Gesetz folgende wild wachsende Pflanzenarten und wild lebende Tierarten geschützt:

Streng geschützte Arten

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

Besonders geschützte Arten

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

2. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrecht)

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in den §§ 44 ff BNatSchG geregelt.

§ 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:

Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten zunächst für alle heimischen, besonders und /oder streng geschützten wild lebenden Tiere und Pflanzen, unabhängig davon, ob ihr Schutzstatus auf europarechtliche Vorlagen oder alleinige nationale Bestimmungen zurückgeht.

3. Vorkommen von Tierarten

Es liegen keine fachgerechten Informationen zum Vorkommen von Tierarten vor.

Die Ackerflächen in der Umgebung von Brehna sind potentielle Lebensräume des Feldhamsters. Ackerböden sind durch die landwirtschaftliche Bodennutzung vorbelastet. Für Zugvögel haben Ackerstandorte auch Bedeutung als Rast- und Äsungsflächen, darüber hinaus bilden sie Nahrungshabitate für Greifvögel

Der 40m breite Gehölzstreifen entlang der Autobahn (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen) bietet ein potentielles Habitat für Brutvögel.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten

Die geplante Änderung sieht vor, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet A Wiesewitzer Mark ñ An der A 96 in südlicher Richtung um ca. 50 m zu erweitern. Die Änderung umfasst ca. 0,58 ha und bildet die direkte Erweiterung des Bebauungsplanes.

Die geplanten Erweiterungsflächen werden derzeit wie folgt genutzt:

gewerbliche Nutzung	1.655 m ²	(ca. 30%)
landwirtschaftliche Nutzung	2.435 m ²	(ca. 40%)
Gehölzstreifen entlang der Autobahn	<u>1.745 m²</u>	(ca. 30%)
	5.835 m ²	(100%)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeiten werden Maschinen und Baufahrzeuge eingesetzt, die Lärm verursachen. Da sich das Plangebiet unmittelbar am Ortsrand und am Rand zweier Straßen befindet, ist eine gewisse Vorbelastung durch Lärm bereits gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem westlich entlang der Autobahn angrenzenden Gehölzstreifen ohnehin nur relativ störungsunempfindliche, an Siedlungen und Verkehr angepasste Tierarten vorkommen. Die Ackerfläche ist potenzieller Lebensraum des Feldhamsters und bestimmter Vogelarten. Vorhandene streng geschützte Tiere könnten durch die Baumaßnahme getötet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) wird auch eine Ackerfläche überbaut (versiegelt). Dadurch könnten Lebensräume streng geschützter Tierarten zerstört werden (z.B. Feldhamster).

5. Maßnahmen zur Vermeidung

Die Ackerflächen in der Umgebung von Brehna sind potentielle Lebensräume des Feldhamsters. Aufgrund der geringen Populationsdichte der Art in der Region (im Durchschnitt 1 Bau pro ha) ist die Wahrscheinlichkeit der aktuellen oder zukünftigen Existenz eines Hamsterbaues auf der geplanten Erweiterungsfläche jedoch gering.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte eine Begehung stattfinden, um eine Besiedlung sicher auszuschließen (Suche nach charakteristischen Baulöchern von Feldhamster im Boden). Die Begehung erfolgt am besten zwischen der Ernte und Bearbeitung des Bodens. Sollte tatsächlich der Bau eines Hamsters vorgefunden werden, sind das Fangen und die Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Fläche durch eine Fachperson erforderlich.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes wird eine textliche Festsetzung erlassen.

H. Immissionsschutz

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 Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im StädtebauóBeiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)*
Gewerbegebiete (GE)	65	55/ 50

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Gewerbegebiete (GE) einen Orientierungswert von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts vor.

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 eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist auf Grund der Planstruktur (keine separaten Grundstückszufahrten) nicht möglich und auch nicht geplant. Die Ausweitung des Geltungsbereiches soll der Erweiterung bereits angesiedelter Unternehmen dienen. Auf Grund der baulichen Nutzung sind im Baufeld B nur Freilager möglich. Bauliche Erweiterungen von Gebäuden im Baufeld A werden durch die im Osten vorgelagerte bereits vorhandene Bebauung abgeschirmt. Im Nahbereich des Planungsgebietes befindet sich somit keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung von Brehna ist mehr als 600 m entfernt. Zwischen dieser und dem Planungsgebiet befindet sich das Gewerbegebiet West, südlich der B 100ó

Eine Belastung durch Luftschadstoffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

I. Bodenschutz

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

Diesem Gebot entspricht die vorliegende Änderungsabsicht durch Optimierung des Bauflächenangebotes in einem vorhandenen Gewerbegebiet und den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

Trotz umfangreicher Recherchen durch die Stadt konnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen ermittelt werden.

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.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

J. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Erweiterungsgebiet.

Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

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

K. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung der Änderung 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 geplanten Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte bauliche Nutzung der Erweiterungsfläche zu schaffen.

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. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Bezogen auf die im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 9 und dem Neubau der B 100, Ortsumgehung Brehna, entstandenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine Beeinträchtigung dieser Maßnahmen zu vermeiden

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des Baugebietes als Gewerbestandort entsprochen.