

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ in der Ortschaft Brehna



Begründung zur Satzung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- Anlagen
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Nov. 2020
 - Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - Karte 1 – Biotop- und Nutzungstypen
 - Karte 2 - Grünordnungsplan
 - Schallemissionsprognose vom 14.10.2020

November 2020

Auftraggeber / Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

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

Umweltbericht:

LPR GmbH Landschaftsplanung
Dr. Reichhoff
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau

Schallemissionsprognose:

Schallschutzbüro Ulrich Diete
Am Gelben Wasser 5
06749 Bitterfeld-Wolfen

Oberflächenentwässerung:

Beratung: Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH
Rennbahnallee 109a
15366 Hoppegarten

Konzept: KaiserIngenieure
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	5
1. Gesetzliche Grundlage	5
2. Ziele der Raumordnung	6
3. Raumbedeutsamkeit.....	7
4. Flächennutzungsplanung	7
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Verfahren.....	8
2. Beschreibung der Bestandssituation.....	9
3. Erforderlichkeit der Aufstellung	9
C. Beschreibung des Plangebietes	12
1. Lage und Größe.....	12
2. Kataster	13
3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum	13
4. Kampfmittelverdachtsflächen	14
5. Grundwasser- Messstellen.....	15
6. Kataster- und Vermessungswesen	15
7. WEA – Windenergiekraftanlagen	16
8. Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen Landesstraßenbaubehörde	17
D. Denkmalschutz - Archäologie.....	18
E. Landwirtschaftliche Nutzflächen	21
F. Geplante bauliche Nutzung.....	24
G. Nutzungseinschränkungen	25
1. Gashochdruckleitung	25
2. Bahnstromleitung	25
3. Vermessungspunkte (Festpunkte)	26
4. Richtfunkstrecken	27
5. Versorgungsleitungen auf den externen Flächen	28
H. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	30
1. Abfallrecht.....	30
2. Bodenschutz	31
3. Grundwasser	32
4. Gigabit-Offensive	32
I. Verkehrserschließung.....	33
J. Ver- und Entsorgung	33
1. Leitungsauskunft.....	33
2. Abwasserentsorgung	33
3. Niederschlagswasser.....	35
4. Trinkwasser	40
5. Elektroenergieversorgung	41
6. Löschwasser.....	42
7. Abfallentsorgung.....	42
8. Telekommunikation.....	43
9. Überörtliche Gasversorgung	44

K.	Naturhaushalt.....	45
1.	Allgemeine Einschätzung.....	45
2.	Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes.....	45
3.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	46
4.	Realisierung und Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen	47
5.	Erstaufforstungskonzept	47
L.	Artenschutz	48
M.	Immissionsschutz.....	48
1.	Schutzbedürftigkeit	48
2.	Zulässige Emissionskontingente	48
3.	Baugebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO	50
N.	Bodenschutz	51
O.	Altlasten	52
P.	Gewässerschutz	56
Q.	Empfehlungen zur Ausführung.....	56
R.	Umweltrelevante Stellungnahmen.....	57
S.	Zusammenfassung	59

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch 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 (GVBl. LSA 203)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. 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.

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

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

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

Der Stadt Sandersdorf-Brehna selbst wurde in den genannten Raumordnungsplänen keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen.

Landesentwicklungsplan 2010

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ (Ziffer 3.5.1 Z) als Ziel der Raumordnung festgelegt.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Aufgrund des nachweislichen Bedarfes an Industrieflächen in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle an die BAB 9 wird hier zu Gunsten der Industriefläche entschieden.

Brehna befindet sich in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen - Berlin, nordost-/mittel-/osteuropäische Metropolen. Überregionale Entwicklungsachsen sind gemäß Ziel Z 16 LEP LSA Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) weist das Plangebiet als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus. Der Standort „Brehna Industriegebiet westlich der BAB 9“ soll überwiegend für Logistikansiedlungen vorgehalten werden.

3. Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 182 ha und ist damit auf Grund seiner räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass der Vorentwurf des raumbedeutsamen Vorhabens - Bebauungsplan „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchner Straße“ - nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht. Aus landesplanerischer Sicht gibt es zu dem Vorhaben keine Bedenken.

4. Flächennutzungsplanung

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

Für die Gemarkung Brehna liegt ein rechtswirksamer und behördenverbindlicher Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 vor. Die Fläche des Bebauungsplanes ist darin als Industriegebiet ausgewiesen.

Die Planfläche für das Industriegebiet wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf Grund ihrer günstigen Infrastrukturanbindung ausgewählt:

- Mitnutzung der bereits vorhandenen ausgebauten Verkehrsanbindungen an die BAB 9 und B 100,
- Unmittelbare Nähe des Flughafens Halle/Leipzig mit dem DHL-Luftdrehkreuz
- optimale Ausnutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Münchener Strasse,

- Nutzung von Synergieeffekten zwischen geplanter und bereits bestehender Industrieansiedlung,
- Optimierung der Logistik zwischen vorhandenen Betrieben und der geplanten Erweiterung in unmittelbarer Nähe.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ in der Ortschaft Brehna in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer vom 23.03.2020 bis 03.04.2020 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sie mit Schreiben vom 19.03.2020 aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in einer Zwischenabwägung ausgewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Zwischenabwägung sowie gegebene Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurde die Planung in Teilen geändert und ergänzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung des in Teilen geänderten und ergänzten 2. Entwurfes mit Begründung nebst Anlagen sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten/ergänzten Teilen aufgefordert.

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 fertiggestellten Satzung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Beschreibung der Bestandssituation

In der Gemarkung Brehna ist es in den letzten 30 Jahren gelungen einen günstigen Branchenmix von Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen anzusiedeln. Die großen Anstrengungen, die seit 1990 zur Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur unternommen wurden, haben dazu geführt, dass sich die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe bedeutend verbessert haben. Dadurch und durch die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist aus einer Agrargemeinde mit Kleinhandwerk heute ein bedeutender Gewerbe- und Industriestandort geworden.

Die zügige Ausweisung von Bauflächen für Industrie und Gewerbe wurde durch zwei Bebauungspläne und zwei Vorhaben- und Erschließungspläne realisiert, die bereits seit einigen Jahren genehmigt und realisiert sind.

Während sich in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zur Autobahn hin vornehmlich Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe eingerichtet haben, sind gegenüber der Ortslage im etwas weiter entfernten Gewerbepark westlich der BAB 9 hauptsächlich Betriebe mit industriellem Charakter anzutreffen. Damit ist auch das Schutzbedürfnis der Ortslage hinsichtlich des Immissionsschutzes erfüllt. Diese Zuordnung von Betrieben soll künftig beibehalten werden.

3. Erforderlichkeit der Aufstellung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Ansiedlung eines Industrieunternehmens abzuklären

Die Stadt verfügt im Bereich westlich der Münchener Straße über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriegebiet“ Brehna aus dem Jahr 2011 mit 33 ha und „Industriegebiet II“ Brehna aus dem Jahr 2008 mit 87 ha industrieller Baufläche. Zwischen diesen beiden Bebauungsplänen befindet sich eine ca. 62 ha große Fläche, welche sich bauplanungsrechtlich gegenwärtig im Außenbereich befindet und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Um eine großflächige Industrieansiedlung zu ermöglichen soll der vorhandene Lückenschluss geschlossen werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird über den gesamten Geltungsbereich gelegt und inkludiert dabei die zuvor genannten Bebauungspläne „Industriegebiet“ Brehna und „Industriegebiet II“ Brehna. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch die Darstellung im Flächennutzungsplan Brehna (GI) gegeben.

Die Erweiterung des Industriestandortes an dieser Stelle hat eine große Bedeutung für den Aufbau der im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt angestrebten europäischen Entwicklungsachsen (hier: Achse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen – Berlin, nordost-, mittel-, osteuropäische Metropolen) und damit einen hohen Stellenwert für das weitere Wachstum der Wirtschaftskraft des Landes. Regional bedeutet dies eine weitere Verbesserung in der Versorgung des Umlandes mit Arbeitsplätzen.

Darstellung Übersicht zu den Geltungsbereichen der Bebauungspläne:

Quelle: Geobasisdaten@Geobasis-DE/LVermGeo LSA 2016/A18-38911-09-14



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße"



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Industriegebiet" (Stand 2011)



Geltungsbereich Bebauungsplan
"Industriegebiet 2" (Stand 2008)

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

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

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

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

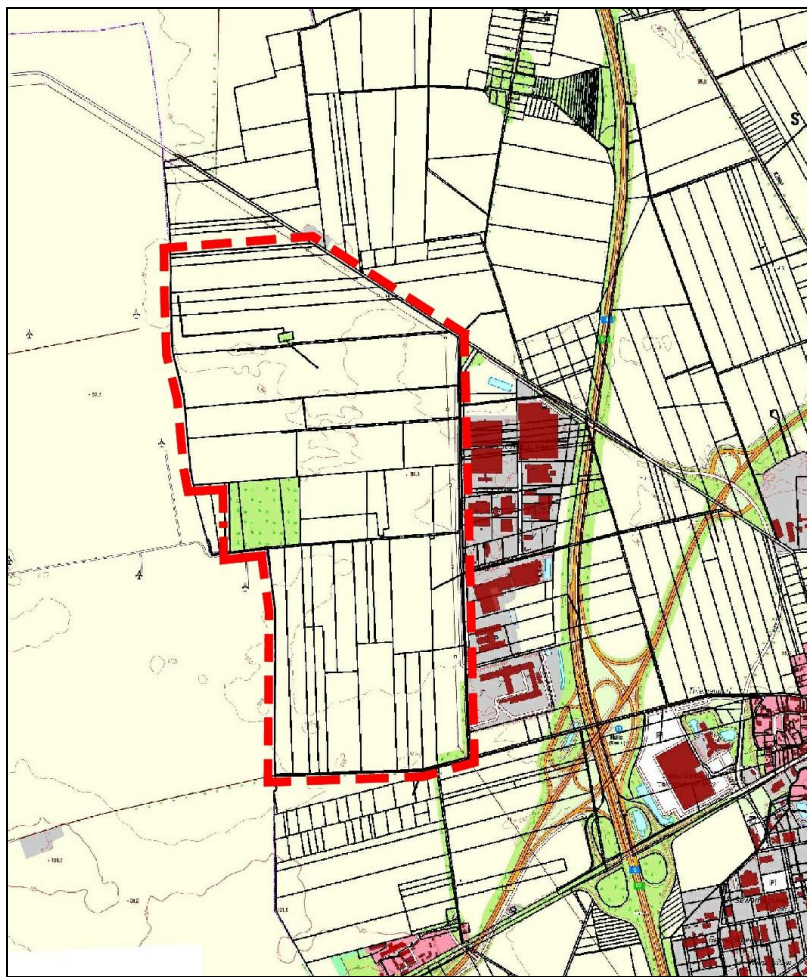
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Brehna, ca. 700 m nördlich der Bebauung von Carlsfeld. Die weiter östlich befindliche Ortslage Brehna wird durch die Trassen der Bundesautobahn BAB 9 und der Bundesstraße B 100 von der Industrieansiedlung getrennt.

Das Plangebiet wird nordöstlich durch den Quetzer Weg begrenzt, der von der Ortschaft Brehna nach Quetzdölsdorf führt. Dieser wird auch als Erschließungsstraße für das Teilgebiet TG 1 dienen. Nördlich davon befinden sich weitere Ackerflächen und eine seit Jahren stillgelegte Siloanlage.

Nach Osten hin schließt sich das bereits vorhandene Industriegebiet „Gewerbepark Brehna, Westlich BAB 9“ an. Zwischen dem geplanten und vorhandenen Industriegebiet verläuft von Nord nach Süd die Münchener Straße.

Die südliche und westliche Grenze bilden Ackerflächen. Wobei die westliche Grenze des Geltungsbereiches gleichzeitig die Gemarkungsgrenze von Brehna ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 182 ha.



Quelle: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-248-2010-7

2. Kataster

Das Plangebiet wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung Brehna, Flur 1

Flurstücke 22/1, 23/1, 23/2, 24, 25, 27/1, 28, 29, 30, 45, 46/1, 47/1, 48, 49/1, 49/2, 49/3, 52, 53/1, 53/3, 53/4, 53/5, 79/47, 80/47, 128/31, 129/31, 146, 147, tlw. 153, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197,

Gemarkung Brehna, Flur 2

Flurstücke 96 und 97

Gemarkung Brehna, Flur 3

Flurstücke 2/2, 2/4, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 3/4, 3/5, 3/6, 4/5, 4/6, 4/8, 5, 6/1, 7/3, 8, 36/1, 78/1, 79/1

3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 ein Logistikzentrum mit Verwaltungs- und Sozialbereich sowie Pkw- und LKW-Stellplätzen errichtet.

Der Neubau befindet sich auf den Flurstücken 194, 195 und 196 der Flur 1 der Gemarkung Brehna, im Eigentum der ansässigen Firma. Die Zufahrt erfolgt von der Münchener Straße aus über eine neu angelegte öffentliche Straße mit Wendehammer.

Westlich des Logistikzentrums sowie am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich zwei landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn BAB 9. Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen erhalten bleiben.

Die sonstigen Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt und durch verschiedene Landwirtschaftsunternehmen im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet.

Entlang der östlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 110kV - Freileitung zur Absicherung der Bahnstromversorgung, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde und in der Planung mit ihrem zugehörigen Schutzstreifen vom Mast 1029 bis 1036 der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen ist.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich durch die Erdgasleitung TN 210.00 (DN 600 /DP 84) der MITGAS GmbH gequert, welche im Zuge der geplanten Ansiedlung umverlegt werden muss.

Die Flurstücke befinden sich in privatem sowie zu einem geringfügigen Anteil in kommunalem Eigentum sowie im Eigentum der BVVG.

4. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz gibt in seiner Stellungnahme folgende Informationen:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Dies betrifft Gemarkung Brehna Flur 3, Flurstück 2/10 und 36/1.

- Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.
- Weitere Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmittel konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.
- Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

5. Grundwasser- Messstellen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermesspegel.

Im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan „Industriegebiet 2“ in Brehna wurde bei einer Ortsbegehung am 29.05.2007 mit einem Vertreter der LMBV mbH festgestellt, dass sich ein Messpegel im Eigentum der LMBV mbH befindet (Pegel Nr. 44391374). Dieser Pegel kann bei Erfordernis in Abstimmung mit der LMBV mbH zurückgebaut werden. Der Messpegel 44391674 ist ebenfalls Eigentum der LMBV mbH.

Die Pegel Nr. 44392197, 44391474 und 44390774 im Plangebiet wurden nach weiteren Recherchen als Eigentum des Landesbetriebes für Hochwasserschutz ermittelt.

Die LMBV mbH Gibt in ihrer Stellungnahme folgende Informationen:

- Nach erfolgter Vor-Ort-Begehung befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Grundwassermessstellen, die sowohl von der LMBV als auch vom LHW (Landesbetrieb für Hochwasser-schutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) genutzt werden. Im Einzelnen handelt es sich um die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Messstellen.

Bezeichnung LMBV	Bohrung	RW *	HW *	Bezeichnung LHW
KOE 544	6/1974	4512658,3	5714925,2	44390674
KOE 546	9/1974	4512658,5	5714960	
KOE 547	10/1974	4511990,9	5714248,1	
KOE 548	13/1974	4512637,3	5714240,9	44391374
KOE 549	14/1974	4512635,7	5714100,8	44391474
KOE 550	16/1974	4512577,4	5714266,1	

*(Koordinatenangaben in Gauß-Krüger, Bessel RD 83)

Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und der Zugang für Messung und Wartung im Rahmen des Grundwassermonitorings ist dauerhaft zu gewährleisten. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen.

Die Messstellen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage-darstellung ist nicht örtlich eingemessen und deshalb unverbindlich.

6. Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Demgemäß wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Weiterhin 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. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

Die für die zeichnerische Darstellung verwendete Kartengrundlage bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Die Liegenschaftskarte ist durch das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (§ 13 Abs. 5 VermGeoG LSA) gesetzlich geschützt.

Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form (Quellenvermerk) nachzuweisen ist.

Das Nutzungsrecht für die hier verwendeten Geodaten sowie die Form und der Inhalt des aufzuführenden Quellennachweises ist im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) enthalten, die die Stadt Sandersdorf-Brehna vom LVermGeo erhalten hat:

Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2018 / A18-248-2010-7

7. WEA – Windenergiekraftanlagen

Westlich, d.h. außerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich auf dem Territorium des Landkreises Saalekreis zum Stadtgebiet von Landsberg zugehörig insgesamt sieben Windkraftanlagen.

Auf die „Richtlinie für Windenergieanlagen“ wird zur Beachtung hingewiesen. Bei Anwendung der technischen Regel ist Folgendes zu beachten.

- *„Abstände zu Verkehrswegen und Gebäuden sind unbeschadet der Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen wegen der Gefahr des Eisabwurfs einzuhalten, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit nicht auszuschließen ist. Abstände, gemessen von der Turmachse, größer als 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) gelten im Allgemeinen in nicht besonders eisgefährdeten Regionen als ausreichend In anderen Fällen ist die Stellungnahme eines Sachverständigen erforderlich.“*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Betriebsführer der Anlagen, die up umweltplan GmbH, 16321 Bernau, An der Plansche 4, folgende Informationen und Hinweise gegeben:

- Bei den Windenergieanlagen handelt es sich um Anlagen des Herstellers Enercon

Typ	Leistung	Nabenhöhe	Gesamthöhe	Max. Schallleistungspegel
E-66 18.70	1.800 kW	64,8 m	99,8 m	103 dB(A)

E-66 18.70	1.800 kW	64,8 m	99,8 m	103 dB(A)
E-70 E4	2.000 kW	64 m	99,5 m	103 dB(A)
E-70 E4	2.000 kW	64 m	99,5 m	103 dB(A)
E-70 E4	2.300 kW	64 m	99,5 m	104,5 dB(A)
E-70 E4	2.300 kW	64 m	99,5 m	104,5 dB(A)
E-70 E4	2.300 kW	64 m	99,5 m	104,5 dB(A)

- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Wegegrundstück (Flurstück 52, Flur 1, Gemarkung Brehna) ein Mittelspannungserdkabelsystem befindet, welches quer durch das geplante B-Planareal verläuft. Nicht zuletzt aus Gründen der zukünftigen Zugänglichkeit zum Kabel für Wartungs- oder Reparaturzwecke soll auf eine Überbauung desgleichen verzichtet werden.
- Es wird angeregt, das Plangebiet mit einem nachhaltigen Energiekonzept auszustatten zur Absicherung des erforderlichen Energiebedarfs. Der Einsatz Erneuerbarer Energien zur Strom-, Wärme- und Kraftstoffversorgung gewinnt als Standortfaktor für unternehmerische Neuansiedlungen zunehmend an Bedeutung (Sektorenkopplung).

Voraussichtlich ab dem Jahr 2023 werden die ersten Windenergieanlagen im Windpark Schwerz ihren Strom zu einem Preis von ca. 5 ct/ kWh zzgl. Abgaben, Umlagen, Steuern anbieten können. Auch wenn die energiepolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland noch optimiert werden müssen - grüner Strom „um die Ecke“ ist kaum günstiger zu haben.

Derzeit planen die up umweltplan den Bau, Errichtung und Betrieb ihr erstes Elektrolyseurs, um mit günstigem Windstrom ab ca. 2023 auch grünes Wasserstoffgas (ggf. auch inkl. Methanisierung) anbieten zu können. Damit lässt sich nachhaltig und fast CO₂-frei eine Wärmeversorgung sowie eine Kraftstoffversorgung für Kraftfahrzeuge absichern. Sollte dieses Thema für Ihre Planung von Interesse sein, können wir gern mehr Informationen zur Verfügung stellen.

8. Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen der Landesstraßenbaubehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei externe landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Aus- und Neubau der Anschlussstelle Halle der Bundesautobahn 9 und von Teilabschnitten der Bundesstraße 100 entstanden sind. Konkret handelt es sich um:

- Ersatzmaßnahme E 2 (Feldgehölz) auf den Flurstücken 53/3, 146 und 147 der Flur 1 der Gemarkung Brehna
- Ausgleichsmaßnahme A 34 (Sukzessionsfläche mit gruppenweiser Gehölzpflanzung) auf dem Flurstück 36/1 der Flur 3 der Gemarkung Brehna.

Die Kompensationsmaßnahmen sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Die erforderliche Unterhaltungspflege obliegt dem Bundesforstbetrieb Mittelbe der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Der Konzentrationsbereich für das Planfeststellungsverfahren ist mittlerweile verbraucht. In der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan werden diese Grünflächen somit als Bestand geführt

D. Denkmalschutz - Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Gräber – Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hierzu folgende Auskünfte gegeben:

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert.
- Im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes verläuft die Erdgaspipeline PA 124-136 Wiederitzsch-Brehna vollständig von Nord nach Süd und in der südlichen Erweiterungsfläche von Nordwest nach Südost. Zu ihrer Errichtung fanden in den Jahren 2002 und 2003 vom LDA durchgeführte, dem Bau vorgezogene Ausgrabungen statt. Die Fundstelle maß ca. 600 m in der Länge und 10 m in der Breite.

Älteste Hinterlassenschaften des Menschen aus dieser Untersuchungskampagne waren Siedlungsgruben und Bestattungen der frühbronzezeitlichen Aunjetitzer Kultur (2200-1600 v.Chr.). Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erstreckt sich diese ehemalige Siedlung westlich und östlich über die Leitung und den einzuhaltenden Sicherheitsabstand hinaus, sodass im nordwestlichen, im westlichen und im zentralen Bereich des aktuellen Vorhabengebietes mit dem Vorhandensein weiterer Kulturdenkmäler aus jener Zeit zu rechnen ist.

- Weitere Ergebnisse aus dieser Maßnahme sind Überreste einer Siedlung aus der Späten Bronzezeit (1300-750 v. Chr.) und der vorrömischen Eisenzeit (750-15 v.Chr.). Es wurden Feuergruben im südlichen und Siedlungsgruben im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche dokumentiert. Die meisten Befunde im Norden konnten anhand der Keramik der Jastorfer Kultur (450-60 v. Chr.) zugeordnet werden. Befliegungen des Vorhabengebietes durch das LDA im Jahr 2000 zeigen indirekt durch Bewuchsmerkmale weitere Siedlungsgruben im Zentrum und in der nordöstlichen Hälfte des Vorhabengebietes.
- Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erstreckte sich also die ehemalige Jastorfer Siedlung von der Erdgastrasse quer durch das Zentrum in

Richtung Osten. In diesem Sinne ist im nordwestlichen Teil des Vorhabengebietes der ältere, spätbronzezeitliche Bereich ehemaliger Siedlungstätigkeit zu vermuten. Dieser Fundstelle kommt aufgrund der epochen-übergreifenden Besiedlung eine große Bedeutung zu. An diesem Siedlungsplatz können wegen ihrer hohen Komplexität sehr gut die Veränderungen von der Bronzezeit zur Eisenzeit nachvollzogen werden. Die Integrität der Kulturdenkmale ist gegeben.

- Ab dem Winter 2018 fanden bis zum Spätsommer 2019 umfangreiche Ausgrabungen im Zuge des Baus eines Logistikzentrums der deutschen Drogeriemarktkette Rossmann GmbH statt. Die untersuchte Fläche befindet sich im Zentrum des Vorhabengebietes. Durch die dem Bau vorgezogenen Ausgrabungen kamen in ihrem nordöstlichen Bereich Siedlungsreste aus der vorrömischen Eisenzeit zutage. Mit hoher Wahrscheinlichkeit bilden diese Befunde die Fortsetzung der Siedlung, die teilweise von der Erdgastrasse geschnitten wurde.
- Durch Befliegungen im Jahr 1992 wurde westlich des heutigen FEV-Dauerlaufprüfzentrums eine große, durch einen Graben mit wahrscheinlicher Palisadenreihe befestigte Siedlung aus slawischer Zeit (ca. 900-1200 n. Ohr.) erkannt. Die genaue Datierung ermöglichten erst die Ausgrabungen zur Erschließungsstraße für das Logistikzentrum Rossmann, in deren Bereich umfangreiche Reste von Vorbauten und Siedlungsgruben zutage traten, die eine Art Handwerkersiedlung oder Vorbauten zu der befestigten Siedlung weiter nördlich bildeten.

Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit reichen weitere Vorbauten und der befestigten Siedlung zugehörige Gehöfte in den südlichen Bereich des Vorhabengebietes hinein. Auch ist die Frage offen, wo die dazugehörigen Bestattungen angelegt wurden. Bei den genannten Ausgrabungen wurden im nordwestlichen Bereich (Rossmann GmbH) keine Gräber dokumentiert. Zum derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass sich weitere Wohnbereiche im südlichen Erweiterungsgebiet nach Süden erstrecken und sich daran auch die Bestattungen anschließen werden.

- Ebenfalls durch Befliegungen wurde im Jahr 1994 eine umfangreiche Siedlungskammer nördlich von Carlsfeld entdeckt, die bislang nicht zweifelsfrei zu datieren ist. Da sich im Luftbild aber Hügelgräber abzeichnen, kann bis auf weiteres von einer spätbronzezeitlichen Zeitstellung (ca. 1300-750 v. Chr.) ausgegangen werden. Generell sind Strukturen indirekt durch Bewuchsmerkmale und je nach Fruchtstand sichtbar. Die Siedlungsreste reichen bis in den südwestlichen Teil der angefragten Fläche.
- Weitere Siedlungsspuren sind im Bereich südwestlich des heutigen Arcelor Mittal Construction Geländes in Form von Gruben bekannt, die in den südöstlichen Bereich des Vorhabengebietes reichen. Zu dieser Stelle könnten Fundmeldungen von Keramik aus den Jahren 1963/64 und 1972 passen, die sich zwar nur ungenau westlich von Thiemendorf lokalisieren lassen, im zutreffenden Falle jedoch einen Anhaltspunkt liefern könnten, dass es sich bei den Gruben um Siedlungsspuren der vorrömischen Eisenzeit (750-15 v. Chr.) handelt.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topografischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte dafür, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus diesem Grunde und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden. Für eine Fläche im Norden des Geltungsbereichs wurde bereits eine denkmalrechtliche Genehmigung für archäologische Voruntersuchungen erteilt. Die Erkundung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht abgeschlossen. Eine Abschlussdokumentation liegt noch nicht vor.

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Frau Dr. Friederich als Ansprechpartnerin zur Verfügung, Tel.: 039292/6998-35 oder 0345/5247-381; Fax: 0345/5247-460 oder 039292/6998-50.

Alle für Baumaßnahmen notwendigen Eingriffe in das Erdreich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen. Die Baugenehmigung umfasst gemäß § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung.

Allgemein 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.

E. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit der geplanten zukünftigen Gewerbe- und Industrieansiedlung entsteht eine unvermeidbare Versiegelung des bisher als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) ausgewiesen als

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
„Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“

und im Regionalen Entwicklungsplan (REP-A-B-W) als

- Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe
„Brehna Industriegebiet westlich der A 9“

Entsprechend dem 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).

An zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen muss die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Im Hinblick auf die derzeitige intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist im Rahmen der Abwägung Grundsatz 115 LEP 2010 zu berücksichtigen, dem zufolge für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten sind. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Wegen der dem Standort des Bebauungsplanes eindeutig zugewiesenen regional-planerischen Funktionen ist der Weiterentwicklung der gewerblichen und industriellen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

Im Geltungsbereich selbst sowie angrenzend werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

Bei der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen ist die vorgesehene Pflanzung so vorzunehmen, dass sich diese ausschließlich auf dem Grundstück des Plangebietes entfaltet.

Das angrenzende Ackerland muss weiterhin problemlos und leicht zu bewirtschaften sein. Die notwendige Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zum Zweck der Bebauung soll nur abschnittsweise entsprechend des tatsächlichen Bedarfs erfolgen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt in seinen Stellungnahmen folgende Hinweise zur Beachtung:

- Maßnahme A 1, Entwicklung eines Laubmischwaldes (Erstaufforstung)
Der entstehende Wald ist so zu bewirtschaften, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Erstaufforstung sind entsprechende Pflanzabstände zu angrenzender landwirtschaftlicher Fläche einzuhalten, so dass diese nicht übermäßig durch Schattenwurf beeinträchtigt wird. Ein Hineinwuchern in angrenzende Flächen ist zu verhindern.
- Maßnahmen E 2, Ortsrandbegrünung Brehna
Auf die „Empfehlung der LLG (Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau) zur Anlage von Streuobstwiesen“ wird hingewiesen. (die Empfehlung ist der Stellungnahme des ALFF vom 23.06.2020 angehängt)
- Maßnahme E 3, Biotopgestaltung am östlichen Ortsrand von Renneritz
Auf die „Empfehlung der LLG (Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau) zur Anlage von Streuobstwiesen“ wird hingewiesen.
Bei der Umsetzung der Maßnahme E 3/1 ist der entstehende Wald so zu bewirtschaften, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Erstaufforstung sind entsprechende Pflanzabstände zu angrenzender landwirtschaftlicher Fläche einzuhalten, so dass diese nicht übermäßig durch Schattenwurf beeinträchtigt wird. Ein Hineinwuchern in angrenzende Flächen ist zu verhindern.
- Maßnahmen E 4 und E 5, Abriss von Garagen und Entwicklung von mesophilem Grünland und Gehölzstrukturen und Entwicklung von Gehölzstrukturen
Das ALFF Anhalt begrüßt die Wahl dieser Maßnahmen, da hier den Grundsätzen für die Aufstellung von Kompensationsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht Rechnung getragen wird.
- Die Bewirtschafter der Flächen sind möglichst frühzeitig mit in die Planung einzubeziehen und für den Flächenverlust zu entschädigen.

In eine Entschädigungsrechnung sind neben der jeweiligen Vegetationsperiode, die Auswirkungen auf den Aufwuchs und entstehende Ernteminderungen oder -ausfälle einzubeziehen. Zusätzlich sind die Einschränkungen von Wirtschaftswegen zu berücksichtigen und durch neu gebaute Infrastruktur oder monetär zu entschädigen.
Das Gleiche gilt für den Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Anlage von Kompensationsmaßnahmen.

- Bei allen geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind umfassende langjährige Pflegemaßnahmen wie regelmäßiges Freischneiden, Mähen und Verschneiden im Rahmen der guten fachlichen Praxis umzusetzen.

Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Die geplante Ersatzmaßnahme E 7 befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorranggebiet für die Landwirtschaft Nr. IV „Gebiet um Zörbig“ (Z 17).

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf (LEP-LSA 2010, Z 128).

Die oberste Landesplanungsbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2020 folgendes mit:

- Durch die Verlagerung der Ersatzmaßnahme E 7, nun beidseits der gem. LEP-LSA 2010, zeichnerische Darstellung, und gem. REP A-B-W 2018, kartografische Darstellung, überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße „B 183 a“ und der Verringerung der Fläche, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken mehr.

Flurbereinigungsverfahren

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Bebauungsplan gegenwärtig betroffen: → FlurbV Brehna BT 1032

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt dazu folgende Hinweise:

- Die Flächen der Ersatzmaßnahmen E6 sowie E7 südlich der B 100 - mit der geplanten Entwicklung eines Laubmischwaldes (Erstaufforstung) - südlich der B 100 befinden sich im FlurbV Brehna BT 103
- In diesem FlurbV ist für Infrastrukturmaßnahmen die Bereitstellung von Land in großem Umfang für den Unternehmensträger notwendig. Durch die Erweiterungen, Neubegründungen von Industriegebieten etc. und deren A- und E-Maßnahmen gehen in diesem FlurbV immer mehr landwirtschaftliche Flächen verloren.
- Durch die Umsetzung der Maßnahmen E6 und E7 können diese Flächen zum Nachteil der anderen beteiligten Grundeigentümer nicht mehr für einen Landabzug herangezogen werden. Beides sind potenzielle landwirtschaftliche Tauschflächen für die B 100.
- Da eine geplante Änderung der Nutzungsart vorliegt, wird auf § 34 Flurbereinigungsgesetz (Veränderungssperre!) verwiesen.

Sofern die Stadt Sandersdorf-Brehna verbindlichen Zugriff auf diese Flächen hat, ist beim ALFF ein Antrag zur Änderung der Nutzungsart (hier AE-Maßnahmen) zu stellen. Die Flächen würden dann nicht mehr wie bisher als Tauschflächen für den ALFF zur Verfügung stehen.

Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von Bodenordnungsverfahren, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.

Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.

F. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche durch drei Baugrenzen festgelegt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) sind in den Teilflächen TF 1 bis TF 17 unterschiedlich festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen sowie mittels Nutzungsschablone in der Planzeichnung verankert.

Um die Grundstücke im Industriegebiet Brehna universeller anbieten und ausnutzen zu können, sollen keine Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Damit ist die Stadt in der Lage, flexibler auf verschiedenste Ansiedlungsanfragen zu reagieren. Das heißt, dass zum vorliegenden 2. Entwurf für die Teilflächen TF 1 - TF 14 keine Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen mehr festgesetzt wird. Auf die Höhenbegrenzungen baulicher Anlage im Hinblick auf die kreuzende Richtfunktrasse und den Flugverkehr des Sonderlandeplatzes Renneritz wird hingewiesen.

Lediglich für die Errichtung von baulichen Anlagen auf den Teilflächen TF 15 – TF 17 wird eine maximale Höhe festgesetzt (siehe hierzu Punkt G 2 der Begründung).

Der an der Ostgrenze des Plangebietes vorhandene befestigte Weg für die Landwirtschaft erhält die Ausweisung als Verkehrsfläche.

Westlich dieses Landwirtschaftsweges werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkflächen für LKW) ausgewiesen. Damit soll eine planungsrechtliche Lösung geschaffen werden, um den LKW- Speditionen und Zulieferern einen Standort als Warteplatz anbieten zu können. Vielfach kommen die LKW- Fahrten außerhalb der betrieblichen Öffnungszeiten an und wissen nicht wo die Wartezeit überbrückt werden kann.

Ein zweiter Weg für die Landwirtschaft verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet als unbefestigter Weg (Feldweg). Die entlang dieses Weges vorhandenen Gehölze sollen analog dem Weg erhalten bleiben.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen oder für Retentionsmaßnahmen der Niederschlagswasser-Ableitung bestimmt sind, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden ebenso wie Stellplätze.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den Flurstücken 53/3, 146 und 147 der Flur 1 sowie ein Teil des Flurstückes 36/1 aus Flur 3 (landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen) ist zu erhalten und vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

Der Konzentrationsbereich für das Planfeststellungsverfahren ist mittlerweile verbraucht. In der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan werden diese Grünflächen somit als Bestand geführt. Die landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

G. Nutzungseinschränkungen

1. Gashochdruckleitung

Für die das Plangebiet querende Gashochdruckleitung TN 210.00 gibt die MITNETZ Gas gibt in ihrer aktuellen Stellungnahme folgende Hinweise und Informationen:

- Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 8 m (jeweils 4,0m rechts und links der Trasse).
- Die der Stellungnahme beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig.
- Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der MITNETZ Gas, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.
- 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.

Für die das Plangebiet querende Gashochdruckleitung TN 210.00 (DN 200; 600/PN 84; Gastransportleitung mit überregionaler Funktion) werden derzeit Gespräche mit dem Unternehmen zur Umverlegung der Leitung an den Rand des Plangebietes geführt.

Die einzelnen hierzu erforderlichen Aktivitäten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Für die angestrebte Umverlegung der Gashochdruckleitung wird im Bebauungsplan eine Trasse mit Leitungsrechten als Vorschlag ausgewiesen.

2. Bahnstromleitung

Entlang der Münchner Straße quert die 110 kV-Bahnstromleitung „Abzweig - UW Niemberg“ mit ihrem zugehörigen Schutzstreifen das Plangebiet. Die Masten 1029 bis 1036 befinden sich dabei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Leitung ist eine nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz planfestgestellte Anlage (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Berlin, vom 26.10.1994).

Innerhalb des Schutzstreifens sind jegliche bauliche Veränderungen nur bedingt möglich (z.B. für Straßen, Wege, Verkehrsleiteinrichtungen, Straßenbeleuchtungen). Einer Gebäudebebauung innerhalb des Schutzstreifenbereiches wird seitens der DB Bahn nicht zugestimmt, da die technischen Parameter (Abstand zwischen den Leiterseilen und Gelände- bzw. Gebäudeoberkante) nicht ausreichend sind. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von 40m müssen einen Abstand von mindestens 10 Metern zu den Schutzstreifen haben.

Im Bereich der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung müssen die Mindestabstände nach EN 50341 nachgewiesen und der DB Energie GmbH rechtzeitig zur Bestätigung vorgelegt werden.

Während der Bauphase wird die Einhaltung des Schutzabstandes zur spannungsführenden 110-kV-Bahnstromleitung von 3,00 m gefordert. D.h. bei allen Mastarbeiten - im Schutzstreifen und im Mastfußbereich, in der Nähe von unter Spannung stehenden Teilen der 110 kV-Bahnstromleitung und anderer Hochspannungsleitungen - muss auch mit Geräten, Werkzeugen und Werkstücken nach allen Richtungen zu den spannungsführenden Teilen ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Die am Bau beteiligten Firmen müssen von der DB Energie GmbH aktenkundig über die Gefahren der Hochspannung und über das Arbeiten in der Nähe der Hochspannungsleitung belehrt werden.

Die Deutsche Bahn DB Energie gibt in ihrer Aktuelle Stellungnahme folgende Hinweise zur geplanten Ansiedlung:

- Einem Hochregallager mit einer Höhe von 40 m direkt neben dem Schutzstreifen wird nicht zugestimmt. Das Hochregallager muss einen Abstand von mindestens 10 Metern zu den Schutzstreifengrenzen haben.
- Die Begründung hierfür liegt darin, dass für Wartungs- und Kontrolltätigkeiten am Gebäude ein Sicherheitsbereich zur 110-kV-Bahnstromleitung zwingend notwendig ist. Beim Einsatz jeglicher Technik, wie z.B. Großgeräte – Wartungsbühnen, Gerüste usw. würden zwangsläufig in den Sicherheitsbereich der 110-kV-Bahnstromleitung verbotenerweise hineinragen.
- Bei einem Sicherheitsabstand von größer 10m zwischen der Schutzstreifengrenze und dem Hochregallager können beide Objekte (110-kV-Bahnstromleitung und das Hochregallager) gut nebeneinander funktionieren

3. Vermessungspunkte (Festpunkte)

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Vermessungspunkte (Festpunkt) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Es handelt sich hier um die Lagefestpunkte 4439-0-5600 und 4439-0-5605.

- Die Festpunkte besitzen eine Schutzfläche mit einem Radius von 2 m zentrisch um den Punkt, die nicht bebaut werden darf und innerhalb der keine Erdatragungen oder Aufschüttungen erfolgen dürfen. Ein Merkblatt über den Schutz der TP und NivP liegt der Stellungnahme vom 15.06.2020 zum Entwurf bei.
- Auf die Wichtigkeit der Festpunkte wird hingewiesen. In deren Umgebung dürfen keine Materiallager, Abstellplätze für Maschinen oder ähnliches geplant werden.
- Sollte es durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, dass die Festpunkte gefährdet werden, bitte um rechtzeitige Information, per E-Mail: Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Festpunkte ebenfalls die Regelungen nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA gelten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt, gilt.

Die Standorte der Festpunkte sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

4. Richtfunkstrecken

Um Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden hat die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG folgende Hinweise gegeben, die bei den nachgelagerten Objekt- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind:

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen **53 m** und **93 m** über Grund



- Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

- Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m eingehalten werden.

5. Versorgungsleitungen auf den externen Flächen

Gasleitung

Für die Flächen der Ersatzmaßnahmen E3, E4 und E5 ergeben sich seitens der MITNETZ Gas mbH folgende Hinweise und Forderungen:

- im Bereich der o.g. Ersatzmaßnahmen befinden sich die vorhandene Gashochdruckleitung TN 27.05 (DN ZOO/DP 16) sowie Gasmitteldruckleitungen.
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.
- Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Zu der externen Fläche E 7 in der Gemarkung Brehna gibt die MITNETZ Gas mbH folgende Hinweise zur Beachtung:

Gashochdruckleitung und außer Betrieb Gasdruckleitungen

- Im Bereich der Ersatzmaßnahme E 7 befindet sich die vorhandene Gashochdruckleitung TN 227.04 (DN 200/DP 16) und eine außer Betrieb Gasdruckleitung.
- Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.
- Sofern in den übergebenen Bestandsplänen nicht anders angegeben, wurden die Rohrleitungen der MITNETZ GAS in einer Regeltiefe von
 - 1,2m bei klassifizierten Straßen
 - 1,0m bei sonstigen Straßen und
 - 0,8m bei Fußwegen verlegt.

Allgemeingültige Hinweise und Forderungen

- Die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

- Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, Bitte um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der MITNETZ Gas, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um ihnen ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.
- 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.

Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Schmutzwasser

Für die Flächen der Ersatzmaßnahmen E3, E4 und E5 ergeben seitens des AZV Westliche Mulde folgende Hinweise und Forderungen:

- **E 3:** Auf dem Flurstück 204 der Flur 1 der Gemarkung Renneritz befinden sich Schmutzwasseranlagen des AZV. Für Anlagen mit einem Durchmesser bis DN 400 ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m einzuhalten, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Bei der ausgewiesenen Maßnahme E3/3 müssen die Baumstandorte einen ausreichenden Abstand zu den Abwasseranlagen aufweisen.
- **E 4 / E 5:** Auf dem Flurstück 409 der Flur 1 der Gemarkung Sandersdorf befinden sich Abwasseranlagen des AZV. Für diese Anlagen sind beidseitige Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m einzuhalten, die nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden dürfen. Die ausgewiesenen Maßnahmen E4+E5 erfolgen in ausreichendem Abstand zu unseren Anlagen. Sollte jedoch die Kanaltrasse mit schwerer Bautechnik befahren werden, sind Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Oberhalb der Kanaltrasse dürfen keine Zwischenlager für Bauschutt und Abbruchmaterial errichtet werden.

Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Trinkwasser

Für die Flächen der Ersatzmaßnahmen E2, E4 und E5 ergeben seitens der MIDEWA GmbH folgende Hinweise und Forderungen:

- Die ausgewiesene Fläche für die Ersatzmaßnahme E2 in Brehna werden von der Hauptversorgungsleitung DN 300 gequert. Für Anlagen mit einem Durchmesser bis DN 400 ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m einzuhalten, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Bei den ausgewiesenen Maßnahmen müssen die Baumstandorte einen ausreichenden Abstand zu der Trinkwasserleitung aufweisen.
- Auf dem Flurstück 409 der Flur 1 der Gemarkung Sandersdorf (E4/E5) befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100. Für diese Anlage ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 2 m einzuhalten, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Die ausgewiesenen Maßnahmen erfolgen in ausreichendem Abstand zu unserer Anlage. Sollte jedoch die Kanaltrasse mit schwerer Bautechnik befahren werden, sind Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Oberhalb der Kanaltrasse dürfen keine Zwischenlager für Bauschutt und Abbruchmaterial errichtet werden.

Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

H. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

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

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBl. I S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, ggf. 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/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.
- Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.ä.) 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 Baugruben-/Leitungsgrabenverfüllung 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 (z.B. Zufahrts-/Erschließungsstraßen) angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2

gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Bodenschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld keine Einwände, wenn bei der weiteren Planung Folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.
- Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen, Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
- Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Asphaltgranulat/Ausbauasphalt als mineralischer Abfall in technischen Bauwerken außerhalb dafür zugelassener Anlagen eingesetzt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise des eingesetzten Asphaltgranulats/Ausbauasphalts zu umfassen.

3. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt in ihren Stellungnahmen folgende Hinweise und Informationen:

- Das Vorhaben befindet sich am Rande des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/ Goitzsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Es wird sich basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante GOK einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden im Modell nicht berücksichtigt.
- Entsprechend den geologischen Verhältnisse handelt es sich im Wesentlichen um gespannte Grundwasserverhältnisse (GWL 1.5/1.6 mit Geschiebemergelüberdeckung). Bei entsprechenden geologischen Lagerungsstörungen können Kopplungen zwischen den Grundwasserleitern (GWL) 1.4 und 1.5/1.6 auftreten.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass lokal bei lückenhaft ausgeprägter Geschiebemergelüberdeckung ein Auftreten flurnaher Grundwasserstände nicht auszuschließen ist. Für geplante Bauungen wird ein objekt konkretes Baugrundgutachten zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.
- Das betreffende Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Zum Schutz des Grundwassers wird auf Punkt „J 3“ der Begründung hingewiesen.

4. Gigabit-Offensive

Mit seiner „Gigabit-Offensive“ leistet Vodafone einen wichtigen Beitrag für Deutschlands digitale Zukunft. Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskunft:

- Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden.

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. (Ansprechpartner: greenfield.gewerbe@vodafone.com)

I. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung und weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Münchener Straße sowie den Quetzer Weg.

Die von Nord nach Süd verlaufende Münchener Straße bildet zudem die einzige die Zuwegung zum Ortsteil Carlsfeld.

Innerhalb der großflächigen Baufelder sind weitere Erschließungsanlagen entsprechend der zukünftigen Ansiedlungen bzw. Unternehmensstrukturen zulässig.

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.

J. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, 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 Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

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

2. 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.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Westliche Mulde". Der AZV wurde frühzeitig am Verfahren beteiligt und stimmt im Rahmen des Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange mit folgenden Hinweisen und Auflagen zu.

- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung, welche sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Sandersdorf-Brehna befinden und vom AZV betrieben werden. Mittelfristig sollen diese Anlagen an den AZV übertragen werden.
- Diese Anlagen sind vor Beschädigung und Überbauung zu schützen. **Außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten.** Für diese Anlagen ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 6 m auszuweisen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf.
- Für die entlang der Münchener Straße verlaufende Kanaltrasse einschließlich Schutzstreifen und Standort der Abwasserpumpstation mit Elektro- und Steuerungsschrank soll die Stadt Sandersdorf-Brehna eine dingliche Leitungssicherung vornehmen, anderenfalls kann eine langfristige Schmutzwasserentsorgung über diese Anlage nicht sichergestellt werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m zulässig. Die Schmutzwassertrasse muss für Inspektions- und Wartungsarbeiten jederzeit begehen- und befahrbar sein.
- Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen.
- Da die Dimension der Schmutzwasserentsorgungsanlagen für das Gewerbegebiet Münchener Straße ausgelegt wurde, kann die Schmutzwasserentsorgung zusätzlicher Gewerbegrundstücke innerhalb des neuen Bebauungsgebietes nicht über die bestehende Verbandsanlage abgesichert werden.
- Zur Sicherstellung der Schmutzwasserableitung muss im Industriegebiet eine umfangreiche Erweiterung der Abwasseranlagen erfolgen. Hierzu erfolgten bereits Abstimmungen. Das im Industriegebiet anfallende Schmutzwasser soll mittels Pumpstation über eine ca. 3 km lange Abwasserdruckrohrleitung bis nach Beyersdorf gepumpt werden.
- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Der Verband verfügt im Ortsteil Brehna, westlich der BAB A9 über keine Niederschlagswasserentsorgungs- bzw. -ableitungsanlagen.

3. Niederschlagswasser

Allgemeine Vorschriften

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert werden.

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.

§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah 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. Zu versickernde Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten sind geeignet das Grundwasser zu kontaminieren. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist deshalb zu beachten, dass Belastungen/Verunreinigungen vor der Einleitung zu entfernen sind.

Im Planbereich liegen hydrogeologische Verhältnisse vor, die auf Grund des bindigen Untergrundes eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur eingeschränkt zulassen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Rahmen einer Besprechung zum Thema Oberflächenwasser festgelegt wurde, *„dass bei einer Versickerungslösung keinesfalls die das Grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden dürfen“*.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gibt in einer fachtechnischen Stellungnahme folgende Schlussfolgerungen dazu¹⁾:

- Es bestehen Bedenken aus Sicht des Grundwasserschutzes hinsichtlich der Empfehlung, Tiefenversickerungen auf die Grundwasseroberfläche des im Liegenden des Geschiebemergels anstehenden Hauptgrundwasserleiters vorzunehmen.

Durch das Schlitzten der schützenden Deckschicht erfolgt eine direkte Einspeisung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser.

Die in diesem Gebiet vorhandene hohe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (bedingt durch die Verbreitung des mehrere Meter mächtigen, gering durchlässigen Geschiebemergels) wird stark beeinträchtigt. Die fehlende bindige Bedeckung führt zu einer geringeren Verweilzeit des Sickerwassers und damit zu einer größeren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters.

Bisher liegen keine Wasseranalysen vom Hauptgrundwasserleiter vor. Sollten die Versickerungsanlagen im Bereich der potentiell versickerungsfähigen Partien über bzw. innerhalb des Geschiebemergels (Schmelzwassersande/-kiese) errichtet werden, erfolgt mit der Durchörterung des Grundwasserstauers bis zum Hauptgrundwasserleiter eine hydraulische Verbindung zweier sonst voneinander getrennter Grundwasserleiter.

- Kritisch ist die Vorgehensweise auch in der Hinsicht zu sehen, dass es sich bei den zu versickernden Niederschlägen um versiegelte Flächen innerhalb eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes (Dachflächen, Straßen, Parkplätze) handelt. Hier wäre die Unbedenklichkeit der zu versickernden Wässer zu prüfen,
- Falls dennoch entschieden wird, eine direkte Einleitung in den Hauptgrundwasserleiter vorzunehmen (Tiefenversickerung), sind für die Erstellung des Regenwasserbeseitigungskonzeptes die Ergebnisse standortspezifischer Baugrunduntersuchungen zu berücksichtigen. Des Weiteren sollte für den Betrieb der Anlagen die Überwachung des Grundwassers (Menge und Güte) geplant werden.

¹⁾ Stellungnahme zum Hydrologischen Gutachten für das Gewerbegebiet 2 in Brehna vom 12.05.2020

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

Grundwasser ist ein hohes Schutzgut. Bei der weiteren nachgelagerten Entwässerungsplanung sind die Maßgaben des DWA-Regelwerkes A 138 zu beachten. Für die Ermittlung der erforderlichen Behandlung des Regenwassers wird das Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA - M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser empfohlen.

Entwässerungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes ²⁾

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können für eine regenwasserseitige Erschließung eine Versickerung und/ oder eine stark gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in Frage kommen. Die Möglichkeiten einer Versickerung wurden im Zuge einer Erhebung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erhoben. Daraus kann abgeleitet werden, dass in der Regel eine Entwässerung über Versickerung möglich ist.

Diese hat wegen der Behandlungsbedürftigkeit der gewerblichen Abflüsse über die belebte Bodenzone mit Hilfe von Mulden/ Mulden-Rigolen zu erfolgen. Dafür ist auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sowie Verkehrsflächen ein Anteil von mind. 10% der als befestigt zu erwartenden Fläche vorzuhalten.

*Für den Fall, dass eine (Voll-) Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das Regenwasser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken und Verkehrsflächen zurückzuhalten und der Abfluss auf maximal 1l/s*ha zu drosseln.*

Dies erfordert die Anordnung von Rückhaltemulden in der gleichen Flächengrößenordnung (10% der zu erwartenden/ zulässigen befestigten Fläche) auf allen privaten und öffentlichen Grundstück- und Verkehrsflächen. Diese sind von Bebauung freizuhalten und so auf dem Grundstück anzuordnen, dass eine oberflächige, offene Ableitung aller grundstücksbezogenen Abflüsse in diese von den befestigten möglich ist.

²⁾ Aussagen vom 13.10.2020 im Vorgriff auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Kaiser-Ingenieure, Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

In der Bearbeitung von Prof. Dr.-Ing. Heiko Sieker (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Rennbahnallee 109a in 15366 Hoppegarten) wurde eine Aufgabenstellung für die Erstellung eines Regenwasser-Konzeptes für das Industriegebiet Brehna herausgebracht.

Im Folgenden wird aus dieser Aufgabenstellung vom 20.08.2020 als Quelltext die weitere Vorgehensweise beschrieben, welche auszugsweise und sinngemäß wiedergegeben wird.

Das bisherige Entwässerungskonzept sah eine Regenentwässerung im Trennsystem vor. Die Niederschlagsabflüsse sollten über ein Kanalnetz gesammelt und in Rückhaltebecken zwischengespeichert werden. Für die Abflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen wären zentrale Staukanäle vorzusehen. Der Rückhalt der Abflüsse von den Baufeldern sollte über dezentrale Anlagen auf den Grundstücken erfolgen. Die auf ca. 1 l/(s ha) gedrosselte Ableitung hätte gemäß diesem Entwässerungskonzept über Pumpen und eine Druck- und Freigefälleleitung in den ca. 3 km entfernten Zörbiger Strengbach erfolgen sollen.

Ein vorliegendes hydrologisch-/ hydrogeologisches Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse in dem Gebiet grundsätzlich möglich ist. Das Landesamt für Umweltschutz (LAU) und der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) bestätigen diese Einschätzung, weisen allerdings auf die Bedeutung des qualitativen Schutzes des Grundwassers und die Bedeutung von schützenden Deckschichten hin.

Insbesondere gegen den Anschluss der Bestandsflächen gibt es Einwände seitens der Anlieger. Neben den erwarteten hohen Kosten werden nachteilige Wirkungen auf den Wasserhaushalt und stoffliche wie hydraulische Belastungen des Strengbaches als Argumente gegen den Aufbau einer Regenwasserkanalisation angeführt.

In einem Termin von Anliegern, Stadtverwaltung, Bürgermeister, Unterer Wasserbehörde des Landkreises und Landesgewässerkundlichem Dienst wurde daher beraten, im Rahmen eines weiteren Konzeptes eine nachhaltige Lösung für den Umgang mit Regenwasser im Untersuchungsgebiet entwickeln zu lassen. Diese Lösung muss den Vorgaben des qualitativen Grundwasserschutzes genügen, soll aber die nachteiligen Wirkungen der kanalgebundenen Entwässerung (Eingriff in den Wasserhaushalt, Belastung der Oberflächengewässer, hohe Kosten) möglichst vermeiden.

Die in der vorliegenden Entwässerungskonzeption beschriebene Trennkanalisation ist so zu qualifizieren, dass auch hier eine genehmigungsfähige Alternative vorliegt.

Mit der Fortschreibung muss sichergestellt sein, dass die Regenentwässerung für das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sichergestellt ist. Im Ergebnis des neuen Konzeptes sollen zwei genehmigungsfähige Alternativen vorliegen. Die beiden Alternativen sind sowohl in wirtschaftlicher als auch wasserwirtschaftlicher Hinsicht zu vergleichen.

Als Grundlage sowohl für die Planung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftungslösungen als auch für die Qualifizierung der vorliegenden konventionellen Entwässerungsplanung sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Dazu gehören folgende Punkte:

- *Zulässige Einleitmengen in den Strengbach (Bestätigung der bisherigen Vorgaben) inkl. Abstimmung der maßgebenden Jährlichkeit für die Werte.*
- *Erforderliche Behandlung der Niederschlagsabflüsse vor Einleitung in ein Oberflächengewässer (Einstufung nach DWA M153)*
- *Anforderungen an den Überflutungsschutz, Festlegung der Jährlichkeiten für die Bemessung von Rückhalteanlagen*
- *Anforderungen an die Versickerung (belebte Bodenzone, Flurabstand, Deckschichten)*
- *Anforderungen an den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts*

Bei der Abstimmung ist zu beachten, dass die geplante Einleitstelle in den Zörbiger Strengbach im Saalekreis liegt und nicht im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Um die bislang divergierenden Aussagen zu den Versickerungsbedingungen zu bereinigen, sind an mind. 10 Stellen im Bearbeitungsgebiet Versickerungsversuche gemäß DIN 19682-7 durchzuführen. Die Versickerungsversuche sollten nach der Open-End-Methode in einer Tiefe von ca. 1,5 bis 2 m (vorrangig Tiefenlage von Versickerungsanlagen) durchgeführt werden.

Für das Bearbeitungsgebiet ist eine dezentrale Lösung für die Regenwasserbewirtschaftung zu entwickeln. Die Entwicklung muss auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (EU -Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz) und den Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, insbesondere DWA-A 138, DWA-M 153) erfolgen.

Neben den konkreten wasserwirtschaftlichen Anforderungen sollten auch Effekte auf Kleinklima, Freiraumgestaltung und Biodiversität berücksichtigt werden. Die örtlichen Randbedingungen, insbesondere die Boden- und Grundwasser-verhältnisse sind zu beachten.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- *Auswahl geeigneter Verfahren zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme)*
- *Abstimmung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit mit der Wasserbehörde*
- *Dimensionierung der Anlagen nach den Regeln der Technik (DWA-A 138)*

- *Ermittlung des Flächenbedarfs für die Regenwasserbewirtschaftung, differenziert nach öffentlichem Straßenraum und Gewerbegrundstücken*
- *Entwicklung von Straßenregelquerschnitten unter Berücksichtigung der erforderlichen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung*
- *Durchführung einer Langzeitsimulation zum Nachweis des Gesamtsystems*
- *Nachweis der Regenwasserbehandlung vor Versickerung nach DWA-M 153.*
- *Massen und Kostenermittlung differenziert nach öffentlichem Straßenraum und Gewerbegrundstücken*

Die in der vorliegenden Entwässerungskonzeption beschriebene Regenwasserkanalisation ist so fortzuschreiben, dass eine genehmigungsfähige Alternative vorliegt.

Die Fortschreibung muss beinhalten:

- *Konzeption einer Niederschlagswasserbehandlung auf der Basis einer Bewertung nach DWA-M 153. Die vorgeschlagene Lösung muss aufzeigen, wie die gedrosselten Abflüsse von den Privatgrundstücken berücksichtigt werden können. Abstimmung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit mit der Wasserbehörde*
- *Ermittlung des Flächenbedarfs für die vorgesehene Rückhaltung auf den Gewerbegrundstücken.*
- *Durchführung einer Langzeitsimulation zum Nachweis der Überstauhäufigkeiten der Rückhalteanlagen (aufgrund der sehr geringen Drosselabflüsse und der damit verbundenen langen Entleerungszeiten)*
- *Überprüfung, ob für die zentralen Stauraumkanäle die Überflutungssicherheit bei Starkregen nach DIN EN 752 gegeben ist.*
- *Massenermittlung und Kostenschätzung sind um die zusätzlichen Gewerbeflächen und die Regenwasserbehandlung zu ergänzen. Außerdem sind die Kosten für die Grundstücksentwässerung*
- insbesondere für die dort erforderlichen Rückhaltemaßnahmen - zu beziffern.

Die beiden Alternativen - dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und konventionelle Entwässerung - sind vergleichend gegenüberzustellen. Dabei sind folgende Vergleiche durchzuführen.

Es ist eine dynamische Kostenvergleichsrechnung nach den Empfehlungen der LAWA durchzuführen. Dabei sind Investitions- und Betriebskosten unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Investition und üblicher Nutzungsdauern anzusetzen. Der Kostenvergleich soll zwischen öffentlichen und privaten Kosten differenzieren.

Für beide Alternativen sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abzuschätzen. Dies kann über eine Langzeitsimulation (Wasserhaushaltsmodellierung) oder alternativ über die Ansätze des DWA-A 102 (Entwurf) erfolgen. Für ein feuchtes und ein trockenes Jahr sowie für mittlere Verhältnisse sind die Jahreswasserbilanzen für den derzeitigen Zustand (Ausgangssituation) und die beiden Alternativen zu berechnen und gegenüberzustellen.

Die beiden Alternativen sind in einer Bewertungsmatrix gegenüberzustellen. Die Bewertungsmatrix sollte mind. Folgende Kriterien enthalten:

- *Projektkostenbarwerte bzw. Jahreskosten*
- *Energieverbrauch mit CO₂-Äquivalenten*
- *Auswirkungen auf den Wasserhaushalt*

Weitere Kriterien wie z.B. Auswirkungen auf das Kleinklima können qualitativ berücksichtigt werden.

Zeichnerischer Planeintrag

Auf der Teilfläche TF 9 sind die im Zuge des Neubaus eines Logistikzentrums entstandenen Regenrückhaltebecken nachrichtlich übernommen wurden.

Für die bisher noch unbebauten Flächen stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar. Die mit weiteren Ansiedlungen notwendigen Druckrohrleitungen, Pumpstationen, Regenrückhaltebecken u.dgl. Retentionsmaßnahmen sind Objekt- und grundstücksbezogen festzulegen.

4. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna wird durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung innerhalb des gesamten Planungsgebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen.

Bei der Errichtung 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 der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Das verwendete Trinkwasser muss generell der gültigen Trinkwasserverordnung – TrinkwV entsprechen. Vor der Inbetriebnahme der Leitung sollte sich der Bauherr hinsichtlich der notwendigen mikrobiologischen Trinkwasseruntersuchung rechtzeitig mit einer akkreditierten Trinkwasseruntersuchungsstelle zwecks Terminvereinbarung zur Probenentnahme in Verbindung setzen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die MIDEWA wurde frühzeitig am Verfahren beteiligt und stimmt im Rahmen ihres Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange mit folgenden Hinweisen und Auflagen zu:

- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Sandersdorf-Brehna befinden und von der MIDEWA GmbH betrieben werden. Mittelfristig sollen diese Anlagen an die MIDEWA GmbH übertragen werden. Die Stadt Sandersdorf-Brehna stellt derzeit die hierfür notwendigen Unterlagen zusammen.

- Diese Anlagen sind vor Beschädigung und Überbauung zu schützen. **Außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen von 4,0 m einzuhalten.**
- Für entlang der Münchener Straße verlaufende Trinkwassertrasse einschließlich Schutzstreifen soll die Stadt Sandersdorf-Brehna eine dingliche Leitungssicherung vornehmen. Anderenfalls kann eine langfristige Trinkwasserversorgung über diese Anlage nicht sichergestellt werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Die Trinkwassertrasse muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.
- Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen.
- Da die Dimension der Trinkwasserversorgungsanlagen für das Gewerbegebiet Münchener Straße ausgelegt wurde, kann die Trinkwasserversorgung zusätzlicher Gewerbegrundstücke innerhalb des neuen Bebauungsgebietes nicht über das bestehende Trinkwassernetz abgesichert werden.
- Zur Sicherstellung der benötigten Kapazität an Trinkwasser muss im Industriegebiet eine Erweiterung der Trinkwasseranlagen erfolgen. Erst nach Realisierung dieser Maßnahme und Übertragung der neu hergestellten Trinkwasseranlagen (Ringschluss) kann die Trinkwasserversorgung des ausgewiesenen Industriegebietes abgesichert werden.
- Grundsätzlich gilt, dass die erforderliche äußere und innere wasserwirtschaftliche Erschließung durch die Stadt Sandersdorf-Brehna und/oder einen privaten Erschließungsträger zu erfolgen hat. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der bautechnischen Planung durch uns zugestimmt wurde und der Vertrag vorliegt.

5. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

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

6. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Für das Industriegebiet sind je nach Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h oder 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung abgesichert werden. Demnach sind separate Lösungen zur Löschwasserbereitstellung erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
=> Diese sind allerdings im Planbereich nicht vorhanden.
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Anlagentechnisch bedingter Mehrbedarf ist im konkreten Planungsfall der Objektplanungen nachzuweisen. Gegebenenfalls erforderlich werdende Maßnahmen der Löschwasserbereitstellung sind Bestandteil der konkreten Betriebsplanungen. Im Bereich des geplanten Geltungsbereichs wird eine unabhängige Löschwasserbereitstellung wie bspw. Sprinklertanks bevorzugt.

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

7. Abfallentsorgung

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

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

8. Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt als Bevollmächtigte der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte folgende Hinweise:

- Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden (im gesamten Planbereich) Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Bitte die Planung so auf die Telekommunikationslinien abstimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass die beigefügten Unterlagen nur für vorliegende Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.
- Zur Versorgung des Grundstücks gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Bautermin des Bauherrn zu gewährleisten, bitte um rechtzeitige Beauftragung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung mit anderen Medien möglich ist.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

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.

9. Überörtliche Gasversorgung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna wird durch die MITNETZ Gas GmbH mit dem Energieträger Erdgas versorgt. Zur gastechnischen Versorgung des Plangebietes ist ggf. eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Die GDMcom erteilt Auskunft folgende Anlagenbetreiber:

- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
- ONTRAS Gastransport GmbH
- VNG Gasspeicher GmbH

Eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Dennoch hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

K. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über 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 – 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, Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

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

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

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

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

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG (§ 14) 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.

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 § 1a BauGB ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Anlage beigelegt.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Da sich innerhalb des Bebauungsplanes der verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft nicht ausgleichen lässt, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese Kompensationsmaßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind daher gemäß § 15 BNatSchG rechtlich zu sichern.

Die untere Naturschutzbehörde gibt hierzu folgendes zu beachten:

- Externe Kompensationsflächen im Bebauungsplanverfahren müssen sich bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde befinden oder es muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein.
- Zusätzlich zu den zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern zu schließenden Gestattungs-/Kaufverträgen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Landkreis und Gemeinde zur Absicherung der externen Kompensationsmaßnahmen abzuschließen.

4. Realisierung und Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind in den textlichen Festsetzungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgeschrieben. Die Umsetzung der Pflanzgebote hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen.

Um jeder potenziellen Industrieansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans einen hierfür erforderliche Kompensationsumfang zuordnen zu können, wurde im Umweltbericht ein durchschnittlicher Kompensationsfaktor pro m² ermittelt.

Der zu realisierende prozentuale Anteil der Ausgleichsmaßnahme A 1 und A2 sowie der Ersatzmaßnahmen E 2 – E 7 ist je Vorhaben/Ansiedlung wie folgt zu bestimmen:

⇒ **1,80 BWP / m² Grundstücksfläche**

Mit dieser Festlegung kann für jede Industrieansiedlung je nach der Flächeninanspruchnahme des jeweiligen Baugrundstückes der erforderliche Kompensationsumfang direkt ermittelt und zugeordnet werden.

5. Erstaufforstungskonzept

Bei den Kompensationsmaßnahmen ist u.a. die Entwicklung von Laubmischwald als Erstaufforstungen geplant.

Erstaufforstungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Diesbezüglich ist durch die Stadt und/oder Vorhabenträger ein Erstaufforstungsantrag zu stellen um ein Genehmigungsverfahren zu führen. Dabei werden die Erfordernisse der Raumordnung/ Landesplanung, des Naturschutzes, der Landwirtschaft und Regionalplanung mit den Flächen der Erstaufforstung abgeglichen.

Für Erstaufforstungen größer 2 ha ist eine standortsbezogene Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3c Satz 2 UVPG erforderlich.

Bei der Ausführungsplanung ist zu beachten, dass zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen Grenzabstände für Wald gemäß § 38 NbG (Nachbarschaftsgesetz) einzuhalten sind.

Vor Pflanzbeginn ist das Vorkommen von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Gas) zu prüfen, zu denen vorgeschriebene Mindestabstände einzuhalten sind.

Es sollten Pflanzen gebietsheimischer Herkunft zu verwenden werden. Die Auswahl der Baumarten (laubwerfende Gehölze mit leicht verrottbarem Laub) ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

L. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Planqualifizierung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt. Der ausführliche Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem Umweltbericht vom 20.04.2020 als Anlage 1 beigefügt.

M. Immissionsschutz

1. Schutzbedürftigkeit

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 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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).

Die nächstgelegene Wohnbebauung von Brehna (Ortsteil Carlsfeld) befindet sich ca. 700 m in südlicher Richtung entfernt.

2. Zulässige Emissionskontingente

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Schallemissionsprognosen erstellt. Die in der Schallemissionsprognose festgelegten Emissionskontingente L(EK) sind den einzelnen Teilflächen (TF 1 – TG 17) zugeordnet und in den Textlichen Festsetzungen wie folgt beschrieben:

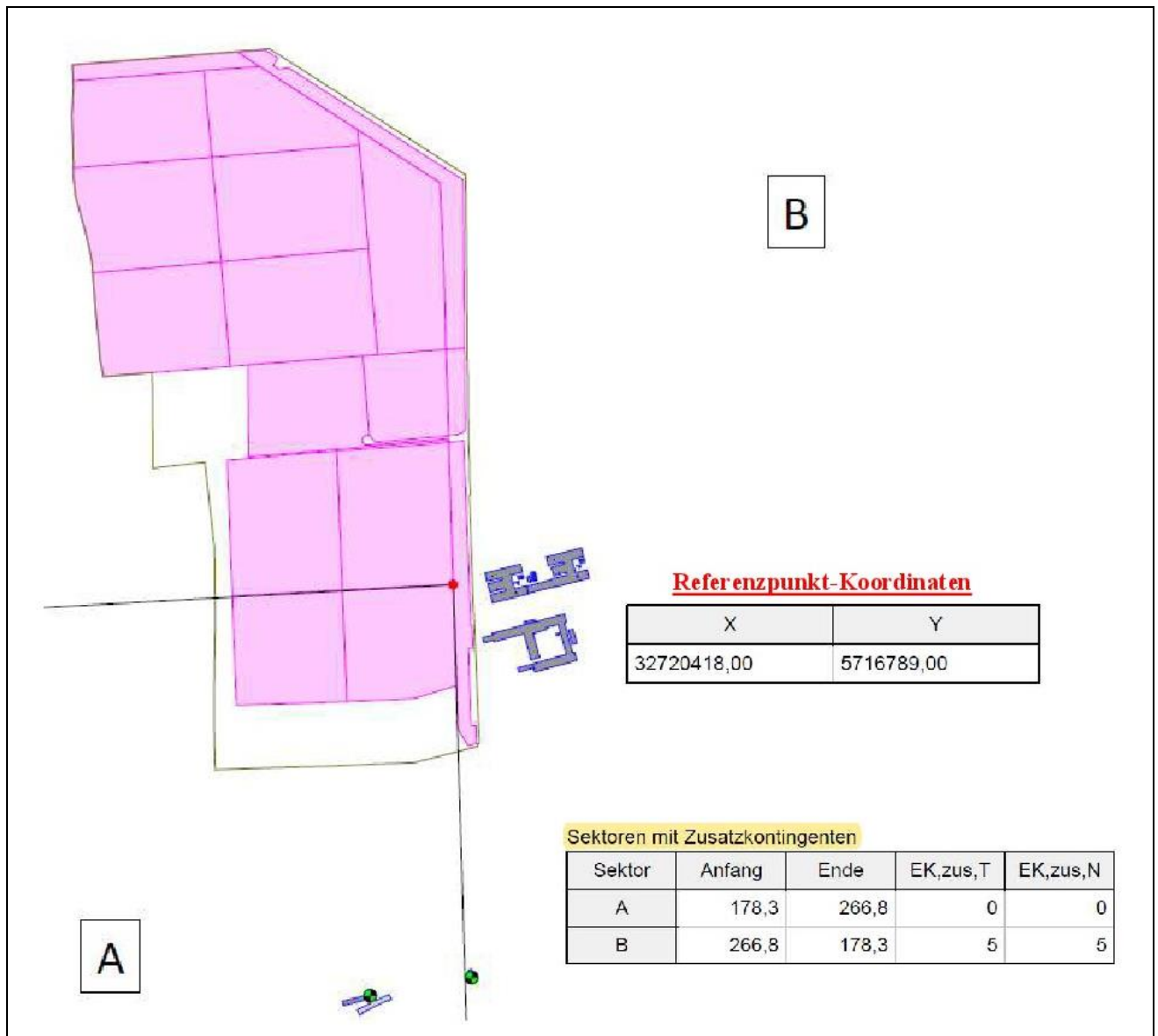
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente

Teilfläche	$L_{(EK)}$, Tag	$L_{(EK)}$, Nacht
TF 1	65 dB(A) / m ²	65 dB(A) / m ²
TF 2	65 dB(A) / m ²	50 dB(A) / m ²
TF 3	65 dB(A) / m ²	50 dB(A) / m ²
TF 4	65 dB(A) / m ²	50 dB(A) / m ²
TF 5	65 dB(A) / m ²	50 dB(A) / m ²
TF 6	65 dB(A) / m ²	47 dB(A) / m ²
TF 7	64 dB(A) / m ²	47 dB(A) / m ²
TF 8	65 dB(A) / m ²	47 dB(A) / m ²
TF 9	65 dB(A) / m ²	49 dB(A) / m ²
TF 10	65 dB(A) / m ²	49 dB(A) / m ²
TF 11	61 dB(A) / m ²	43 dB(A) / m ²
TF 12	60 dB(A) / m ²	43 dB(A) / m ²
TF 13	59 dB(A) / m ²	42 dB(A) / m ²
TF 14	59 dB(A) / m ²	42 dB(A) / m ²
TF 15	60 dB(A) / m ²	40 dB(A) / m ²
TF 16	60 dB(A) / m ²	45 dB(A) / m ²
TF 17	60 dB(A) / m ²	40 dB(A) / m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B liegende 2 Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK, \text{zus})}$ ersetzt werden.



Die Schallemissionsprognose vom 14.10.2020, erstellt durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3. Baugebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Für das geplante Industriegebiet ergibt sich das Erfordernis, die Lärmemission umgebungsverträglich zu steuern. Dies erfolgt vorliegend mit der Emissionskontingentierung unter Punkt „M 2“ der Begründung.

Für die Festsetzung von Emissionskontingenten gibt es zwei Möglichkeiten.

- 1) Es können Emissionskontingente für ein Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Hierzu muss das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden.

- 2) Es kann aber auch nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vorgenommen werden. Dabei ist ein gemeindeweiter Blick über das betroffene Gewerbe-/Industriegebiet hinaus zu richten.

Das Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen gibt dazu folgenden Hinweis:

- Die Voraussetzung für eine Gliederung eines Industriegebiets ist, dass neben dem emissionskontingentierten Industriegebiet noch (mindestens) ein Industriegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkung gilt. Für ein intern gegliedertes Baugebiet bedeutet dies, dass es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit Emissionsbeschränkung geben muss, die hierin jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

„Soweit es um die Gliederung eines Industriegebiets geht, bedeutet dies entsprechend, dass auch hier bei der Gliederung die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleiben muss. Dieses Erfordernis ist nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, B, v. 07.03.2019 - 4 BN 45/18 – NVwZ 2019, 655) nicht erfüllt, wenn die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebiets nach § 9 Abs. 1 BauNVO nicht erfüllt wird, ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, zu dienen.

Das sind Gewerbebetriebe, die mehr als nicht erheblich i. S. v. § 8 BauNVO, also erheblich belästigen. Nach oben ist der zulässige Störgrad dabei nicht begrenzt (vgl. Sötter, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2018, § 9 BauNVO Rn. 8). Dem muss die Gliederung eines Industriegebiets nach Emissionskontingenten Rechnung tragen.

Sie wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht und ist von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt, wenn mit den Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten Industriegebiet ausgeschlossen werden.“

(OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 21. Mai 2019 - 3 K 13/14 -, juris)

Die Schallemissionsprognose vom 14.10.2020 belegt die „Teilfläche TF 1“ im Bebauungsplan mit dem größtmöglichen Emissionskontingent: L_{EK} tags und nachts von 65 dB A/m² nach DIN 18005-1.

N. Bodenschutz

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

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

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

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

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

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

O. Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

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

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1972), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991.

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

Aufgrund der Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen/Verfüllungen kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Abfällen im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten.

Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach dem Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 Bodenmaterial) Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) des o.g. Leitfadens.

Die beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß Leitfaden dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe (hier i.W. Erdaushub) im Hinblick auf ihre Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Für einen Teilbereich des Plangebietes wurde folgende aktuelle Auskunft gegeben:

- Für die Flurstücke 22/1, 23/1, 23/2, 24, 25, 27/1, 28, 29, 128/31, 129/31, 30, 46/1, 79/47, 80/47, 47/1, 48, 49/1, 49/2 und 49/3 der Flur 1 in der Gemarkung Brehna sind aktuell im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

In der 1. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen wurden noch einige potentielle Verfüllungsbereiche sowie ungeordnete Ablagerungen aufgenommen. Diese Flächen wurden jedoch aus dem Altlastenverdacht entlassen und sind im aktuellen Kataster als archiviert gekennzeichnet. Eine Übernahme in die 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte nicht.

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Flurstückes 29 der Flur 1 in der Gemarkung Brehna in der 1. Stufe ein potentieller Verfüllungsbereich (Erdloch, Strauchwerk) registriert wurde.

Aufgrund des nach wie vor dort befindlichen Strauchwerkes (keine landwirtschaftliche Nutzung) können mögliche Verfüllungen oder Ablagerungen in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Hier sollten ggf. im Rahmen von etwaigen Baugrunduntersuchungen ca. 1 - 2 Erkundungsbohrungen abgeteuft werden, um Kenntnisse über den Untergrund und die Beschaffenheit von evtl. Bodenaushub zu erlangen.

Folgenden Informationen ergeben sich aus den vorangegangenen Stellungnahmen mit Stand 2008 und 2011 und sollten im Rahmen der Behördenbeteiligung auf ihre Aktualität hin überprüft werden:

- Im Plangebiet selbst ist mit Stand 2008 eine Altablagerung bekannt (Kataster-Nr. 4104; am Südrand des Plangebietes). Es handelt sich hierbei um die verfüllte Fläche eines ehemaligen, rückgebauten Silos der Landwirtschaft.
- Nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um Altablagerungen, die sich nördlich des Planbereiches, direkt gegenüber des Quetzer Weges befinden. Im Datenbestand (Stand 2011) werden diese Altablagerungen als verfüllte Grube und als eine unklassifizierte Aufschüttung bzw. Silo geführt.

Die zugehörigen Kataster-Nummern und Bezeichnungen lauten:

4084 „Silo und Müllablagerung“ und 4086 „Verfüllte Grube“. Am Ort wurden Ablagerungen von Schrott, Batterien, Textilien und Müll bzw. Erdaushub dokumentiert. Vor einigen Jahren ist auf der Fläche eine Kompostierungsanlage eingerichtet worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Brehna (Stand: September 2008) ist die Fläche ebenfalls als Kompostierungsanlage dargestellt.

Zu den externen Flächen wurden seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld folgende bodenschutzrechtliche Hinweise gegeben:

Zu E 4: Abriss der Garagen (Teilbereich) und vollständige Entsiegelung, Herstellung durchwurzelbarer Bodenschicht, Herstellung von Grünland, Bepflanzung:

- Der Bereich der geplanten Ersatzmaßnahme E 4 (Flurstück 409 der Flur 1 in der Gemarkung Sandersdorf) ist Bestandteil einer Altlastverdachtsfläche (ALVF), welche aktuell unter der Nr. 00045 und der Bezeichnung „Reichsbahnkippe“ im Kataster des Landkreises registriert ist. Die ehemalige Reichsbahnkippe ist der westliche Bereich der ehemaligen Grube Fahlke und wurde zwischen 1952 und 1968 mit Abfällen und Schrottmateriale der Deutschen Reichsbahn bzw. mit Kraftwerksaschen und Tagebaubraummaterial verfüllt.
- Im Rahmen der "Gefährdungsabschätzung der Grube Hermine" (Bericht vom 06.10.1992) wurde auch die Reichsbahnkippe beprobt. Es wurden Bodenproben aus dem Bereich der wasserungesättigten Bodenzone (3 bis 4m) und aus der wassergesättigten Bodenzone (10 bis 11m) entnommen. Hierbei wurde auch der Bereich des Garagenkomplexes beprobt.
- Der Bereich ist durch Verfüllungen (u.a. Schlacken, Aschen, Bauschutt) gekennzeichnet. Bei den Untersuchungen wurden erhöhte Werte an Arsen, Kupfer, Zink und Blei festgestellt. Die eluierbaren Schwermetallanteile wurden als gering eingestuft. Die Schwermetalle liegen also in relativ immobilisierter Form vor. Außerdem wurden erhöhte Phenolgehalte und Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen gemessen. Die höchsten Schadstoffkonzentrationen wurden im oberflächennahen Bereich der Verfüllung erkundet.
- Die Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung belegen keine Überschreitung der in der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 festgelegten nutzungsbezogenen Maßnahmen- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke.

- Zudem können Bodenbelastungen aus der Nutzungszeit der Fläche als Garagenanlage nicht ausgeschlossen werden.
- Gegen die geplante Ersatzmaßnahme E 4 bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Die Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 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 den Arbeiten 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.

- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 2, § 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ zu erfolgen.
- Sollten im Rahmen der Maßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden (z.B. als Unterbau / Verfüllung Baugrube), 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.

Zu E 6: Tiefenlockern, Anlage Pflugstreifen, diverse Anpflanzungen, Umzäunung:

- Ein Teil des Geländes, welche für die Ersatzmaßnahme E 6 genutzt werden soll (hier: Flurstück 58 (tlw.) und 59 der Flur 5 in der Gemarkung Brehna) gehörten zu einem Standort, welcher seit 1952 zur Tieraufzucht (LPG) genutzt wurde. Auf der Fläche befanden sich außerdem der Stützpunkt der Landtechnik und eine Tankstelle (ALVF 05368).
- Im Jahre 2004 wurden die nordwestlichen Gebäude des Altstandortes abgebrochen, dies betrifft den Bereich der geplanten Ersatzmaßnahme E 6. Nach Abbruch der Gebäude wurde das Gelände mit unbelastetem Bodenmaterial verfüllt. Nach zwischenzeitlicher Bodengewinnung (Kies-/Sandabbau) auf der Fläche, erfolgte bis zum Jahr 2018 eine erneute Verfüllung mit kontaminationsfreiem Bodenmaterial im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.
- Gegen die geplante Ersatzmaßnahme E 6 bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände. Die Flächen (Flurstück 58 (tlw.) und 59) auf der die Maßnahme E6 stattfinden soll sind nicht mehr Bestandteil der Altlastverdachtsfläche 05368.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden („organoleptische Besonderheiten“; z.B. Geruch, Färbung des Bodens; Materialien) ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde 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.

P. Gewässerschutz

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

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

Q. Empfehlungen zur Ausführung

Zur Realisierung der Bauvorhaben werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

- Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.
- Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sind bei Bedarf nach Kontrolle vor Ort durch ökologische Baubegleitung und die Maßgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.
- Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:

Eschenahorn	(Acer negundo)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Robinie	(Robinia pseudoacacia)
Schneebeere	(Symphoricarpos albus)

R. Umweltrelevante Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Hinweise, Bedenken und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Es liegen Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, Hinweisen und Bedenken zu folgenden Sachverhalten vor:

Ministerium für Landesentwicklung

- Hinweise zu Ersatzmaßnahmen im Vorranggebiet Landwirtschaft

Landesverwaltungsamt

- Hinweise zur Gliederung und Berechnung der Emissionskontingente, Abwasser

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

- Abfallrecht: Hinweise zum Umgang, Verwertung und Beseitigung anfallender Abfälle; Hinweise zum Erdaushub, Deklaration und Beprobung
- Wasserrecht: keine Zustimmung zu einer pauschalen Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet
- Bodenschutz: Altlastenauskunft, Hinweise auf Informationspflicht bei Auffälligkeiten im Boden, Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz
- Immissionsschutz: Hinweise zur Einstufung der maßgeblichen Immissionsorte und ihrem Schutzanspruch, Hinweise zur Kontingentierung
- Naturschutz: Hinweise zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen und den fehlenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst
- Kampfmittel: Hinweis auf Einstufung als Verdachtsfläche (Teilflächen)

Landkreis Saalekreis

- Hinweise Niederschlagsversickerung

Landesamt für Geologie und Bergwesen

- Hydro- und Umweltgeologie: Hinweis auf geringe Durchlässigkeit des anstehenden Geschiebemergels

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

- Denkmalschutz: Hinweis auf zahlreiche Kulturdenkmale im Plangebiet, Verweis auf Untersuchungserfordernis

Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd

- Planfeststellung: Hinweis auf grünordnerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, welche im Zuge des Um- und Ausbau der Bundesautobahn BAB 9 und B 100 realisiert wurden

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt

- Landwirtschaft: erhebliche Bedenken zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen

Telefonica Germany GmbH & Co.OHG

- Hinweis auf Richtfunktrasse und erforderlichen Schutzkorridor

Deutsche Bahn

- Hinweise zum Sicherheitsbereich der 110kV-Bahnstromleitung

EPS Energiepark Schwerz GmbH & Co.KG

- Hinweise zu den angrenzenden Windkraftanlagen (Typ, Höhe, Leistung, max. Schallleistungspegel)

Agrarunternehmen „Pappelgrund“ Brehna e.G.

- Bedenken zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen

LMBV mbH

- Hinweise zum Grundwasser

MDSE

- Hinweise zu Grundwassermessstellen

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- NATURA 2000 Fläche

Große Kreisstadt Delitzsch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Verkehrsbewegung, Pendlerströme, Schwerlasttransport)

S. Zusammenfassung

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

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte gewerbliche/ industrielle Nutzung der Fläche für Großprojekte der Industrie 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. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

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