

B e g r ü n d u n g ***(Teil C)***

Bebauungsplan **"Wohnpark Glebitzsch"** **OT Glebitzsch Stadt Sandersdorf-Brehna**

- Satzung -

Juni 2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Untersuchung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Ableitung erforderlicher Maßnahmen

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) m.W.v. 13.05.2017

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl LSA S. 660)

2.1 Begrenzung

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Flurstücke 380, 382 und 384 der Flur 1
- Westlich:
durch das Flurstück 19/1, 19/2, 408, 75/44, 418, 388 der Flur 1
- Südlich:
durch die Flurstücke 418 und 30/1 der Flur 1
- Östlich:
durch die Flurstücke 152/30 der Flur 1

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung zu entnehmen.



2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Aktuell stellt sich das Plangebiet als ein brachliegendes Gewerbegrundstück dar. Es wurde früher als LPG-Hof mit landwirtschaftlicher Nutzung betrieben und nach 1990 als Firmensitz für eine Tiefbaufirma genutzt. Das alte Hauptgebäude ist bereits abgerissen. Die beiden noch verbliebenen Gebäude sollen im Winter 2021, wenn es zulässig ist, abgerissen werden.

Das Verfahren soll nach § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt werden:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundstücke festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 Quadratmeter
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.000 m². Da somit die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. zulässigen Grundfläche liegt, ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Der angrenzende Bereich ist deutlich durch Wohnnutzung geprägt und wird von den Straßen Karl-Marx-Straße, Thomas-Müntzer-Straße und Friedensplatz umringt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung werden neue Bauplätze für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geschaffen.

Da der Geltungsbereich eine Größe unter 20.000m² hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Als Kompensation für den Eingriff wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entwicklung und angestrebte Nutzung der brachliegenden Fläche beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Die Ortsmitte wird aufgewertet und das Gesamtbild der Ortslage verbessert.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Plangebiet "Wohnpark Glebitzsch" befindet sich in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Ortsteil Glebitzsch.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken:

276	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
379	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
3/4	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
381	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
383	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
385	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
387	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
74/44	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch
195/30	Flur 1	- Gemarkung Glebitzsch

Die Gesamtfläche beträgt 12.795 m².

Die Stadt Sandersdorf-Brehna beabsichtigt im Ortsteil Glebitzsch einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst die neun o.g. Flurstücke. Es liegt bereits eine konkrete Bauvoranfragen vor.

Das Plangebiet ist direkt an der Karl-Marx-Straße verkehrstechnisch als auch medientechnisch angebunden. Weiterhin wird das Plangebiet auch verkehrstechnisch über die Thomas-Müntzer-Straße erschlossen.

Den Grünbestand an der Karl-Marx-Straße des Plangebietes gilt es zu erhalten und aufzuwerten.

Zwischen den vorhandenen Bäumen entlang der Karl-Marx-Straße werden 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Innerhalb des Planbereiches verläuft ein Stromkabel der MITNETZ Strom und eine Trinkwasserleitung der MIDEWA GmbH, die als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert aufgenommen wurden.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1,2 und 3 BauNVO.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1,2 und 3 BauNVO.
- d) Nicht zulässig sind
 - 1. Gartenbaubetriebe
 - 2. Tankstellen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgehende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

WA I - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- d) Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,50 m
 - Festsetzung der Firsthöhe: max. 9,00 m
 - Bei Errichtung von Flachdächern (bis 20° Dachneigung) beträgt die max. Firsthöhe 7,00 m.
 - Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße.
 - Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.
 - Als fester Bezugspunkt wird der Schachtdeckel D=91,09 NN in der Karl-Marx-Straße festgelegt.

WA II - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- e) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- f) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
- g) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- h) Festsetzung der Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Festsetzung der Firsthöhe: max. 12,00 m
Die Firsthöhe wird gemessen von OK Straße.
Als fester Bezugspunkt wird der Schachtdeckel D=91,09 NN in der Karl-Marx-Straße festgelegt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 und 0,8 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies geschieht in Anlehnung an die umliegende Bebauung.

Zur Eingliederung des neuen Wohngebietes in die vorhandene Bebauung wird zur Wahrung des Stadtbildes unterteilt in WA I und WA II die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zudem soll mit der Festsetzung der Höhen vermieden werden, dass die Errichtung von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss (mind. 2/3 der Grundfläche mit einer lichten Höhe von mind. 2,30 m) erfolgt. Als Flachdach werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad festgesetzt (Neigung der Dachkonstruktion gegen die Waagerechte). Als einheitlicher Bezugspunkt wird die Oberkante der neu zu errichtenden Straße festgelegt. Im WA II sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Nur Einzelhäuser sind zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohngebietes gesichert werden.

1.4 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken in Kombination mit Maschendraht oder weitmaschiger Stabmattenzäune oder als Zäune mit offener Lattung und hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.

Um die Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrswegen nicht zu sehr einzuschränken und zu behindern, wird eine maximale Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen von 1,00m festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.V.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15, 25 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

Für die privaten Vorgartenflächen ist das Anlegen von Schotterflächen nicht zulässig. Die privaten Vorgartenflächen der einzelnen Baugrundstücke sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu bepflanzen. Eine Versiegelung von Vorgärten mit Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahme M 1 - Kleinkronige und hochstämmige Bäume
(1 Baum je Grundstück)

Arten:

Säuleneichen	Quercus robur fastigata
Kugelahorn	Acer platanoides Globosum
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul Scarlet“
Kugelesche	Fraxinus excelsior Globosum
Kugel-, Steppenkirsche	Prunus fruticosa nana
Apfel	Malus in Sorten
Obstbäume	

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Maßnahme M 2 – Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zum Ausgleich der infolge des geplanten Abrisses der Gebäude und dem damit verbunden Wegfall von Fledermausquartieren sowie von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter empfehlen wir die Ausbringung von 4 Fledermausflachkästen sowie von 2 Stück Halbhöhlennistkästen. Für die Beseitigung des Gehölzbestandes wir die Ausbringung von 2 Nistkästen mit 32mm großen Eingangslöchern empfohlen. Der Standort der Fledermausflachkästen, der Halbhöhlennistkästen und der Nistkästen erfolgt auf der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet.

2.5 Entwässerung

Der vorhandene Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverband Westliche Mulde (AZV) hat eine ausreichende Tiefenlage zum Anschluss des Plangebietes. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Schmutzwasserpumpstation.

Für den Bau der Grundstücksentwässerungsanlagen sind für Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Systeme zu errichten.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Geschoßflächenzahl 0,3 - 0,6) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Sollte das Hydrantennetz nicht für die Grundsatzversorgung ausreichend sein, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen wie z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne vorzusehen. Die Standorte sind mit dem Amt BKR abzustimmen.

Zum Ausgleich der erforderlichen Löschwassermenge ist in der Alarm- und Ausrückerordnung der Ortsfeuerwehr Glebitzsch geregelt, dass die Feuerwehren Glebitzsch, Brehna, Renneritz und Roitzsch gleichzeitig alarmiert werden. Diese Festlegung ist im Leitstellenrechner des Landkreises Anhalt-Bitterfeld hinterlegt.

2.7 Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Eine Versorgung mit Gas ist im umliegenden Gebiet nicht vorhanden. Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch das Versorgungsunternehmen MITNETZ Strom gesichert.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Thomas-Müntzer-Straße und im Osten an die Karl-Marx-Straße an. Im Westen ist eine fußläufige Verbindung zum Friedensplatz geplant.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

Die Straßenfläche wird mit einer Breite von 6,0 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Durch die spätere Anordnung verkehrsseitig versetzter Parkplätze durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen erfolgt eine Verengung der Fahrspur, welches wesentlich zur Verkehrsberuhigung beiträgt und den Aufenthaltscharakter dieser Mischverkehrsfläche erhöht

Darüber hinaus sind für Besucher und Anlieger 6 öffentliche Stellplätze an der Karl-Marx-Straße geplant.

2.9 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags 55 dB(A) nachts 45/ 40 dB(A) *

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

2.11 Wasserrecht

Der Bereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich.

Gewässer:

Das Gebiet wird von keinem Gewässer durchflossen. Am südlichen Rand des Flurstückes 195/30 befindet sich ein Gewässer II. Ordnung.

Grundwasserverhältnisse:

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt über 6m unter Flur. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei 85mÜNN.

Wasserentsorgung:

Bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser sicherzustellen.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Menge und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

Auf reinen Wohngrundstücken ist die oberflächliche Versickerung (Versickerungsmulden, -becken oder Flächenversickerung) erlaubnisfrei (vgl. § 69 WG LSA). Die Versickerung von Dachflächen kann erlaubnisfrei auch in unterirdischen Versickerungsanlagen (Schächte, Rigolen) erfolgen. Nur die unterirdische Versickerung von Hofflächenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 i.V.m. §§ 9, 10 und 123 WHG, welche die untere Wasserbehörde erlaubt.

Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79b Abs. 1 WG LSA.

Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Zisternen, Regentonnen etc.)

ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation oder eine Versickerungsanlage nachzuschalten.

Wasserversorgung:

Die öffentliche Wasserversorgung gemäß § 50 WHG i.V.m. § 70 WG LSA ist zu gewährleisten.

2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.13 Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnissen überprüft und als nicht Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

2.14 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.15 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Es sind auf den für Bauarbeiten vorgesehenen Grundstücken keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind für die Flächen derzeit nicht bekannt.

Laut der Planunterlagen handelt es sich zum Teil um einen ehemaligen LPG-Hof, der nach 1990 als Firmensitz einer Tiefbaufirma genutzt wurde. Das ehemalige Hauptgebäude wurde bereits abgerissen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Gelände noch alte Fundamentreste befinden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist bei der weiteren der Planung Folgendes zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002).
- Auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (Obis 0,30 m) sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen (entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten.
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen sowie auch zurückzubauen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)".
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in der Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) 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.

- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA in der derzeit gültigen Fassung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen.

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurden folgende Hinweise zur Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen gegeben:

- Anfallende Abfälle - sowohl in der Rückbau-/Beräumungs-, Bau- als auch der anschließenden Nutzungsphase - sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 - Verwertung bzw. § 15 - Beseitigung KrWG in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.
- Aufgrund der Kenntnisse zur Vornutzung des Geländes kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, ggf. auch Bauschutt) oder von verbliebenen Fundamenten im Untergrund nicht generell ausgeschlossen werden. Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubs 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 Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

Die vorab beschriebene Deklarationsanalyse dient der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden. Falls der Erdaushub aufgrund von erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- Nach § 8 GewAbfV in der derzeit gültigen Fassung sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. 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.
- Bei dem ggf. erforderlichen Rückbau von Bestandsgebäuden sollte mittels (Vor-) Nutzungsrecherche/ Vorplanung, technische Erkundung bzw. Rückbauplanung versucht werden, einen möglichst hohen Anteil der Wiederverwendung von Bauteilen bzw. zur (hochwertigen) Verwertung zu Recycling-Baustoffen durch selektiven Rückbau bzw. vorgelagerte Entfrachtung von Schad-/ Störstoffen zu erreichen.
Eine Anleitung zur Vorbereitung und Durchführung von Abbrüchen unter der Prämisse einer möglichst hochwertigen Nachnutzung (Wiederverwendung, Verwertung) der Abbruchabfälle gibt der vorab genannte Leitfaden und konkret das Modul „Gewinnung von Recyclingbaustoffen aus dem Rückbau von Gebäuden und anderen technischen Bauwerken“.
Gefährliche Abfälle (Asbesthaltige Bauteile, Dachpappe, Altholz) sind bestmöglich zu separieren und gesondert, nachweispflichtig, zu entsorgen (§§ 3, 10, 15 und 50 KrWG i.V.m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 9, 15 und 16 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung),
Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Bei geringen Mengen (<1= 20 t) kann die Entsorgung gemäß § 9 NachwV auch durch einen Sammelentsorgungsnachweis belegt werden.
- Für die (gewerbsmäßige) Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) sind dabei zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV in der derzeit gültigen Fassung geregelt.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu

verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1. einzuhalten.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA in der derzeit gültigen Fassung der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2.16 Bodenverhältnisse/ Baugrundgutachten

Die Erd- und Tiefbauarbeiten sollten in trockenen und frostfreien Witterungsperioden ausgeführt werden.

Sollte die Versickerung für das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser mittels Anlagen erfolgen, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

2.17 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Als Ansprechpartner für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung. (Tel. 0345/5247-496; Fax 0345/5247-460; Email dpaddenberg@lda.stk.sachsen-anhalt.de)

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.18 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

2.19 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna besitzt keine zentral-örtliche Funktion. Gem. LEP 2010, Z 26, ist in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Daraus resultierend ist für das Vorhaben Ziel 26 LEP 2010 zu beachten. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung, die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 LEP 2010 und Ziel 4 des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und

- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

2.20 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Trinkwasser

Die Trasse der Trinkwasserleitungen DN 80 Guss ist einschließlich eines 4,00m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert. Die Trinkwasserleitungen liegen in einer Tiefe von mindestens 1,30m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind vor Ort zu ermitteln.

MITNETZ Strom:

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

2.21 Kosten

Die Kosten der städtebaulichen Bauleitplanung und die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dafür sind städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Sandersdorf-Brehna und dem Vorhabensträger abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juni 2022