

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan A Gartenstraße in der Ortschaft Ramsin

Begründung zur Satzung

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

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

Aktualitätsstand: Januar 2017

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Flächennutzungsplanung	8
2.	Planungsanlass	8
3.	Verfahren	9
C	Beschreibung des Baugebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Gegenwärtige Nutzung	11
3.	Kataster	11
4.	Eigentum	11
5.	Schutzgebiete	11
6.	Biotopverbundsystem	12
7.	Landwirtschaftliche Fläche	12
D	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	13
1.	Denkmalschutz	13
2.	Altlasten	13
3.	Abfallrecht	14
3.	Katastrophenschutz	15
4.	Bergbau / Geologie	15
5.	Grundwasser	16
6.	Kataster- und Vermessungswesen	18
E	Geplante bauliche Nutzung	18
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	19
1.	Verkehrerschließung	19
2.	Trinkwasser	19
3.	Löschwasser	20
4.	Schmutzwasser	21
5.	Niederschlagswasser	22
6.	Elektroenergieversorgung	22
7.	Gasversorgung	23
8.	Telekommunikationsanlagen	24
G	Naturhaushalt	25
1.	Allgemeine Einschätzung	25
2.	Eingriffe und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft	26
3.	Ökologisches Biotopverbundsystem	26
	des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Bitterfeld	26
H.	Artenschutz	29
I	Immissionsschutz	29
1.	Lärmimmission	29
2.	Luftimmission	30
J	Gewässerschutz	30
K	Bodenschutz	30
L	Zusammenfassung	30

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11. Juni 2013,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert am 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), Inkrafttreten der Neufassung 02. Mai 2013 (BGBl. I. S. 973),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 VO vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), Inkrafttreten der letzten Änderung 01. Juni 2012 (Art. 6 Abs. 1 G),
- Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.09.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 G vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I.S. 2258)
- 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 Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160),
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) zuletzt geändert Art. 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 342).

2. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005
- 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016)
- Sachlicher Teilplan "Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind. Der STP "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des sich in Neuaufstellung befindlichen REP A-B-W vom 27.05.2016, ist derzeit dahingehend zu berücksichtigen, dass die hierin festgelegten Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG darstellen. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Westlich an das Plangebiet grenzt das in Ziel 5.3.5.6 des REP A-B-W festgelegte Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung "XXV - Ramsin (Kiese und Kiessande)" an.

Diese Vorrangfestlegung wird auch im sich derzeit in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016) fortbestehen.

Landesentwicklungsplans 2010

Entsprechend Grundsatz 115 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sind für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten.

Zugehörig zum Plangebiet ist im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese verbleibt zu 80% im Bestand und wird durch eine vorhandene Baum-Strauch-Hecke von dem bisherigen Schulgelände abgegrenzt.

Die im Bestand verbleibende Fläche ist auch im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

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

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an eine vorhandene öffentliche Straße an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Der Ortschaft Ramsin der Stadt Sandersdorf-Brehna ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zuzuordnen. Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt - im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010). Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Für die Gemarkungen Ramsin, Sandersdorf, Heideloh, Renneritz und Zscherndorf wurde die Flächennutzungsplanung in den Jahren 2005 bis 2008 durchgeführt. Die im Flächennutzungsplan Stand Dezember 2008 dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wurde am 12.02.2009 durch das damals zuständige Landesverwaltungsamt genehmigt und hat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.03.2009 Rechtswirksamkeit erlangt.

Für die o.g. Gemarkungen wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanung der Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung der Belegungsdichte ermittelt. Im Ergebnis der Berechnung ergab sich ein Wohnflächenbedarf von 22,4 ha.

Innerhalb des Verfahrens zum Flächennutzungsplan wurden die städtebaulich zu entwickelnden und zur Verfügung stehenden Flächen sorgfältig untersucht und abgewogen. Es wurden gegenüber dem Vorentwurf zahlreiche Wohnbau- und Mischflächen reduziert oder gänzlich gestrichen.

In Zusammenfassung der ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen und den bis dato noch freien Wohn- und Mischbauflächen aus den schon bestehenden und vorhandenen Bauleitplanungen wurde folgende Gesamtfläche ermittelt:

geplante Wohnbaufläche	= 2,39 ha
geplante Mischbauflächen	0,5 ha x 0,5 = 0,25 ha
freie Wohnbaufläche aus Bauleitplänen	= 12,37 ha
freie Mischbaufläche aus Bauleitplänen	1,34 ha x 0,5 = 0,67 ha
Summe ausgewiesene Wohnbauflächen	15,68 ha

Der Vergleich der ausgewiesenen Wohnbaufläche in der abschließenden rechtswirksamen Fassung mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen in den vorangegangenen Entwürfen

Flächennutzungsplan Vorentwurf 09/2006	26,51 ha
Flächennutzungsplan Entwurf 02/2007	17,22 ha
Flächennutzungsplan 2. Entwurf 07/2007	16,66 ha
Flächennutzungsplan 3. Entwurf 03/2008	16,55 ha

zeigt einen Prozess der wesentlichen Verringerung der ursprünglich geplanten Flächen auf. Es wurde somit auf die Vorgaben der Raumordnung reagiert und die Ausweisung geplanter Wohnbauflächen orientierte sich am Eigenbedarf. Der ausgewiesenen Wohnbaufläche von 15,68 ha steht der 22,4 ha rechnerisch ermittelten Bedarfsfläche gegenüber.

Vorliegend wird nicht eine Baufläche in den freien Landschaftsraum entwickelt, sondern es ist festzustellen, dass bereits in der vorbereitenden Planungsebene eine hinreichende Auseinandersetzung stattfand, um diese Fläche als Baufläche auszuweisen.

Es steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna potenziellen Bauwilligen bestmögliche Voraussetzungen zum Verbleib bzw. zur Niederlassung im Gemeindegebiet zu bieten.

Landesplanerische Abstimmung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Vorentwurf/Entwurf des Bebauungsplanes "Gartenstraße" im OT Ramsin der Stadt Sandersdorf-Brehna nicht raum-bedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplanung

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

Besitzt die Stadt oder Gemeinde keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im seit 2009 rechts-wirksamen und behördenverbindlichen Flächennutzungsplan für Ramsin teils als geplante Wohnbaufläche (W) und teils als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die Fläche entlang der A Gartenstraße wurde dabei unter Berücksichtigung einer möglichen Nachnutzung und Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf dem ehemaligen Schulgelände als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der dahinter-liegende Teil und entlang der Straße A an den Linden wurde als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das alte Schulgebäude ist nunmehr jedoch keine Mischgebietsnutzung mehr vorgesehen. Der geplante und angestrebte Umbau durch einen privaten Vorhaben-träger sieht eine Wohnnutzung vor.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Verlagerung der hinter dem Schulgebäude aus-gewiesenen Wohnbaufläche an die A Gartenstraße erfolgen. Im Gegenzug entfallen die gemischte Baufläche und die Bebauung in A. Reihe vollständig. Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Flächen entlang der Straßen als über-baubare Flächen vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Sandersdorf-Brehna bekundet, dass das Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Ramsin nicht entgegensteht.

2. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das private Begehren das seit Jahren ungenutzte ehemalige Schulgelände für eine Bebauung mit maximal sechs Einfamilien-Wohnhäusern zu entwickeln und das alte Schulgebäude zu einem Mehrfamilien-Wohnhaus umzubauen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemei-nes Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für den Standort,
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

3. Verfahren

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hatte in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes A Gartenstraße in der Gemarkung Ramsin im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen zum Vorentwurf wurde jedoch deutlich, dass zur Ermittlung der Umweltbelange die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich ist. Damit ist das reguläre Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes anzuwenden. Das Vereinfachte Verfahren kann nicht zur Anwendung kommen.

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

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

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

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB von der Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

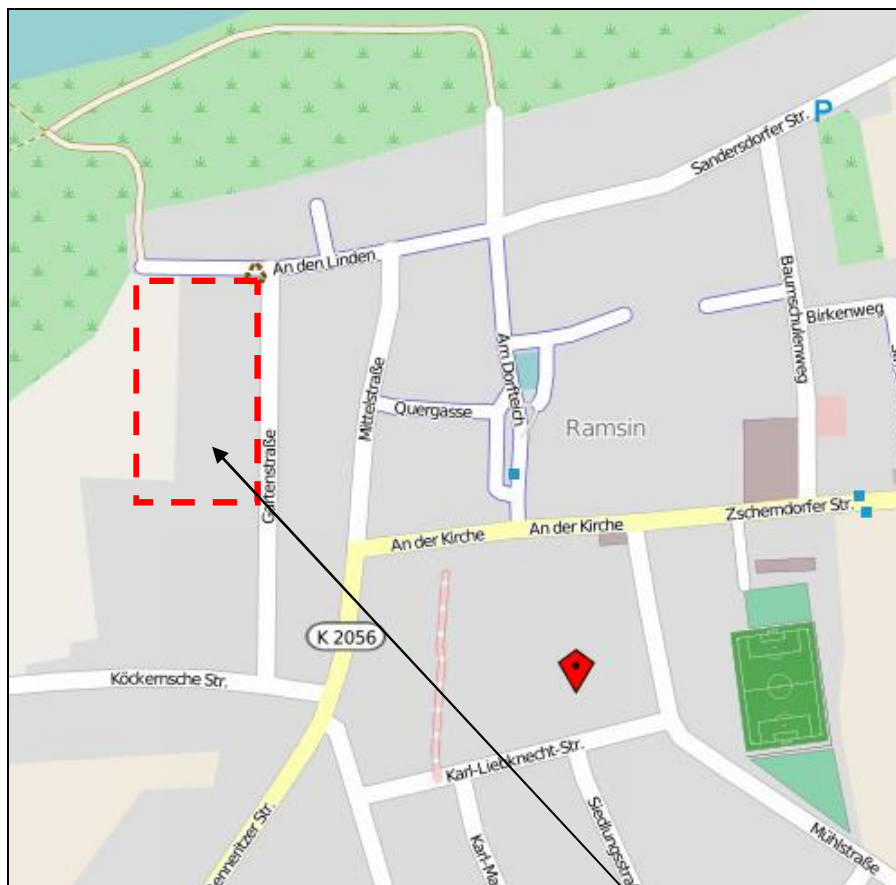
Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes ist dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind mit auf die Plan-ausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für Nichtsachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Katastermäßig umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 513/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ramsin. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 2 ha und liegt im Nordwesten von Ramsin, südlich der Straße An den Linden westlich der A Gartenstraße



Quelle: Openstreetmaps

Lage in der Ortschaft

Folgende Nutzungen umgeben das Plangebiet:

Norden:	vorhandene Wohnbebauung
Osten:	vorhandene Wohnbebauung
Süden:	vorhandene Wohnbebauung
Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche

2. Gegenwärtige Nutzung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um das ehemalige Schulgelände von Ramsin. Neben dem alten leerstehenden Schulgebäude nebst Schulhof befinden sich der frühere Ballsportplatz, die einstige Kurzlaufbahn sowie Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich.

Mit der Aufgabe des Schulstandortes Ramsin wird das Gelände seit Jahren nicht mehr genutzt. Das Schulgebäude verfällt zusehends und es ist eine beginnende Vermüllung im südlichen Bereich zu erkennen. Der Rasen auf dem vormaligen Ballsportplatz und den angrenzenden Freiflächen wurde durch die Stadt als bisheriger Eigentümer des Grundstückes jährlich gemäht.

Zum Grundstück zugehörig ist im Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese verbleibt zu 80% im Bestand und wird durch eine vorhandene Baum-Strauch-Hecke von dem bisherigen Schulgelände abgegrenzt.

3. Kataster

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig beschrieben durch das Flurstück 513/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ramsin.

4. Eigentum

Das ehemalige Schulgrundstück befindet sich derzeit noch in städtischem Besitz. Auf konkrete Anfrage eines Interessenten laufen gegenwärtig Verkaufsverhandlungen. Das Flurstück 513/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ramsin soll in Privatbesitz übergehen.

Teilflächen des o.g. Flurstückes wurden bisher öffentlich genutzt. Es handelt sich hierbei um den unbefestigten Gehweg mit Straßenbeleuchtung entlang der Gartenstraße, dem öffentlich ausgewiesenen Pkw-Stellplatz im Süden, der Stellplatzfläche für Recycling-Container im Norden sowie um Teilbereiche der öffentlichen Straße (tlw. Wendehammer und Kurvenradius).

Für die weiterhin geplante öffentliche Nutzung des Gehweges und der Teilbereiche der Straße (Wendehammer, Kurvenradius) laufen derzeit zwischen der Stadt Sandersdorf-Brehna und dem zukünftigen Eigentümer entsprechende Gespräche. Im Zuge der Verkaufsverhandlungen sollen diese Flächen aus dem Flurstück 513/1 herausgelöst werden und in städtischem Eigentum verbleiben.

5. Schutzgebiete

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

6. Biotopverbundsystem

In Sandersdorf-Brehna hat insbesondere der Bergbau landschaftsverändernde Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen und so ein Biotopmosaik von ökologisch wertvollen und schützenswerten Landschafts- und Vegetationselementen mit Vorkommen von z.T. überregional seltenen Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Das Dokument A Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld stuft u.a. das Altbergbaugebiet A Ramsin-Köckernó als regional bedeutsame Verbund-einheit ein (siehe hierzu auch Pkt. F 3).

7. Landwirtschaftliche Fläche

Im Geltungsbereich selbst sowie angrenzend an das Grundstück werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen) gemindert werden.

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.

Gegenwärtig sind keine Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) betroffen. Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den Planbereich 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.

D Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

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

Nördlich der Plangebietsgrenze sind archäologische Fundstellen bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt teilen dazu folgendes mit:

- Die archäologischen Fundstellen wurden durch Erdarbeiten im Tagebau Ramsin entdeckt. Die willkürlichen Bodeneingriffe haben die Kulturdenkmale nicht in ihrer Gesamtausdehnung erfasst. Somit bestehen begründete Anhaltspunkte dafür, dass sich die Kulturdenkmale bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes erstrecken.
- Daher bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), 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.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände, sofern Folgendes in der weiteren Planung berücksichtigt wird:

- Im aktuellen Kataster über Altlastverdachtsflächen (2. Stufe) ist im nordwestlichen Bereich des Flurstückes eine bereits archivierte Altablagerung mit der Kataster-nummer 3450 registriert. Hierbei handelt es sich um die ehemalige oberirdische Deponie auf dem Liegenden des Tagebaus Köckern.

In den Jahren 1992 und 1995 wurden die Bauschutt- und Hausmüllablagerungen beräumt. Nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen wurde der Deponiestandort geflutet. In 2009 erfolgte die Archivierung dieser Fläche durch das Landesverwaltungsamt.

- Untersuchungsergebnisse zur Altablagerungen liegen nicht vor. Der Bereich der ehemaligen Deponie wird heute teilweise landwirtschaftlich genutzt.
- Die erste Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen weist ebenfalls die oben benannte Altablagerung als wilde Kippe / ungeordnete Ablagerung aus.

Die Auszüge aus dem Altlastenkataster des Landkreises (1. und 2. Stufe) sind der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 14.07.2016 als Anlage beigefügt. Die Stellungnahme nebst der Anlagen sind Bestandteil der Verfahrensdokumentation und in der Verfahrensakte zum vorliegenden Bebauungsplan einsehbar.

- Auf organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden ist bei Erdarbeiten Acht zu geben. Zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen haben

3. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wenn folgender Hinweis beachtet wird:

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt), die eventuell im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20, vom 06.11.1997.

3. Katastrophenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr gibt folgende Auskunft:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können

4. Bergbau / Geologie

Nordwestlich der Plangebietsfläche wurde der Braunkohletagebau A Köckern betrieben. Das Bewilligungsfeld Ramsin für den bergfreien Bodenschatz Kies und Sand liegt unmittelbar über dem Bergwerkseigentum Braunkohle, damit stellte der Kiesabbau eine Weiterführung bergbaulicher Tätigkeiten an diesem Standort dar.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Bergbau

Im Planungsgebiet befinden sich teilweise die nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten Bergbauberechtigungen:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| • Art der Berechtigung: | Bewilligung |
| Feldesname: | Ramsin |
| Nr. der Berechtigung | II-A-f-92/93 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: | Erd-und Tiefbau Bitterfeld GmbH
Holzweißiger Straße, 06749 Bitterfeld |
- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Art der Berechtigung | Bergwerkseigentum |
| Feldesname: | Köckern |
| Nr. der Berechtigung | III-A-b-341/90/973 |
| Bodenschatz: | Braunkohle |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: | BWG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin |
- Die angegebenen Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Die Erd-und Tiefbau Bitterfeld GmbH teilt als Inhaber der o.g. Bewilligung Ramsin (Nr. II-A-f-92/93 folgendes mit:

- das Bewilligungsfeld zum Abbau von Kies und Kiessanden grenzt unmittelbar an das Plangebiet an bzw. liegt zu einem kleinen Teil im Planungsgebiet
- Die bergbauliche Berechtigung (Bewilligung) besteht weiterhin fort. Es ist davon auszugehen, dass der Inhaber die sich für ihn ergebenden Rechte zu einem späteren Zeitpunkt einmal in Anspruch nehmen wird.

Die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH als Inhaberin des Bergwerkseigentums Köckern (Nr. 341/90) teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- das Bergwerkseigentum für den Bodenschatz Braunkohle grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Als Geschäftsbesorger sind wir verpflichtet, die Werthaltigkeit der uns übertragenen Vermögenswerte bis zur abschließenden Privatisierung zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass diese durch Maßnahmen Dritter nicht erschwert wird. Dementsprechend ist es erforderlich, dass wir im Rahmen von Planverfahren die Entscheidungsträger auf mögliche Konsequenzen aufmerksam machen, die im Zusammenhang mit der späteren Nutzung und Verwertung des Bergwerkeigentums stehen können.
- Konkrete Planungen für den tatsächlichen Abbau des Bodenschatzes Braunkohle und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme liegen nach unserer Kenntnis derzeit nicht vor.
- Wir weisen jedoch darauf hin, dass ein späterer Abbau des Bodenschatzes durch einen Bergbaubetreiber zu Beschädigungen der geplanten baulichen Anlagen führen und evtl. Bergschäden entstehen können, deren Ersatz durch die BWG und BvS wir vorsorglich ausschließen.

Geologie

- Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Es wird empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen
- Der Grundwasserspiegel ist im Bereich des Plangebietes tiefer als 10 m unter Gelände zu erwarten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstieges (Tagebaurestloch Köckern, Zwangwasserspiegel im Zusammenhang mit Deponie Heideloh) liegt.

5. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche. Der Grundwasserwiederanstieg in diesem Bereich ist nahezu abgeschlossen.

- Im Bereich des Plangebietes hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Zu beachten ist die Wasserstandshaltung im TRL Köckern auf einem Niveau von +80 m NHN. Die Zwangswasserhaltung bleibt weiterhin unbefristet bestehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern nicht berücksichtigt werden. Es ist zu beachten, dass die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden können.
- Hingewiesen wird auf die sich im Plangebiet befindliche Grundwassermessstelle der LMBV. Die Grundwassermessstelle KOE 88/89 (RW 4516267, HW 5719728) ist derzeit nicht messbar, verbleibt aber im Monitoringprogramm der LMBV. Eine mögliche Reparatur bzw. ein Rückbau der Messstelle wird geprüft. Bei konkret geplanten Baumaßnahmen ist unsere Abteilung Geotechnik Mitteldeutschland zu kontaktieren.
- Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit saurem und/oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Im Grundwasserleiter 1.5. bei Renneritz wurde fortlaufend über die letzten Jahre schwach saures und sulfatreiches Grundwasser (ca. 900 mg/l) mit einem Betonangriffsgrad von XA2 nach DIN 4030 nachgewiesen. Der Sachverhalt des Wasserchemismus ist bei der Bauausführung zu beachten.

Nach abschließender Klärung der bergbaulichen Belange hat die LMBV mbH folgenden Sachverhalt mitgeteilt, den es zu beachten gilt:

- Nach Prüfung der Unterlagen wird darauf verwiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes ein Grundwassermessstellenbohrloch mit einem nicht geborgenen Sprengversager inklusive Sprengzünder aus dem Jahr 1985 befindet. Diesbezüglich beziehen wir uns auf einen gleichartigen Fall, bei dem die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung, Arbeitsgruppe Spreng- und Treibmittel zur Bewertung der Sachlage herangezogen wurde.

Analog zu dem zurückliegenden Vorgang ist davon auszugehen, dass innerhalb des Bohrloches keine bzw. nur noch geringe Reste des Sprengstoffes vorzufinden sind. Der Sprengversager befindet sich in einer Tiefe von 16 m und somit seit ca. 1996 innerhalb des wassergesättigten Bereiches, was das Auflösen der Sprengstoffbestandteile zur Folge hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass Sprengstoffreste und die Zünder noch zur Detonation zu bringen sind, der aktive Explosivstoffanteil aber nur einen geringen Anteil der Sprengladung ausmacht.

- Nach Ansicht der LMBV bestehen keine Gefahren unter Berücksichtigung der aktuellen Flächennutzung.
- Im Zuge einer Bebauung des o. g. Bereiches sollte der zuvor benannte Sachverhalt durch den Bauherrn geprüft werden.

Die Messstellen liegen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche, also außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen. In der abschließenden Planzeichnung zum Bebauungsplan (Satzung Dezember 2016) werden die Messstellen nachrichtlich dargestellt.

6. Kataster- und Vermessungswesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise.

- die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die entlang der Flurstücksgrenzen des Plangrundstückes verläuft, sind durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet ist, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

E Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung als Wohnbaufläche mit sechs Einfamilienhäusern und der Umnutzung des alten Schulgebäudes für Wohnzwecke geschaffen werden.

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Ein dezenter Durchmischungsgrad mit der Wohnnutzung begleitenden Nutzungen ist durchaus erwünscht. Hiermit sind Zulässigkeiten von Arztpraxen, Heilpraktikern, Spezialpraxen für Logopädie oder Ergotherapie oder auch physiotherapeutische Praxen gemeint.

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

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die einzelnen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sollen jeweils über eine direkte Anbindung an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden.

Da die entlang der Straßen vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten sind, ist je Baugrundstück die Unterbrechung der Heckenstruktur in einer maximalen Breite 3m zur Herstellung einer Grundstückszufahrt zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt gestattet.

Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für private Erschließungswege und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflastersteine, Rasengittersteine u.ä.) zur Anwendung kommen.

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

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna wird durch die MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk A Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen).

Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das öffentliche Netz der MIDEWA GmbH möglich. Der Anschluss der Baugrundstücke kann nach Antragstellung durch die Bauherren an eine Trinkwasserleitung DN 80 in der A Gartenstraße bzw. in der Straße A an den Linden erfolgen.

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan wenn nachstehende Hinweise berücksichtigt werden:

- Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- Weiterhin sind vor der Inbetriebnahme der Leitungen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen zu veranlassen. Eine Kopie der Untersuchungsergebnisse ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt Bitterfeld vorzulegen.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, der Zahl der Vollgeschosse < 3 und der Geschossflächenzahl von 0,3 bis 0,6 beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall unsere Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur soweit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.

Die Ergebnisse der Messungen im Zuge der Hydrantenprüfung sind im beiliegenden Lageplan eingetragen. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Entsprechend dem beigefügten Lageplan stehen im zulässigen Löschwasserbereich zwei Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmemenge beträgt am Hydrant in der Gartenstraße 44 m³/h und am Hydrant in der Straße A an den Linden 38,6 m³/h.

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

Die Ortsfeuerwehren von Sandersdorf-Brehna verfügen über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wehrleiter zu überprüfen, ob hier noch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

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

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

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

4. Schmutzwasser

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Der Abwasserzweckverband A Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz (Verbandsanlage) ist grundsätzlich möglich.
- Die Schmutzwasserentsorgung der an die Straße An den Linden angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Hausanschlüsse werden nach Antragstellung vom AZV hergestellt.
- Für die Grundstücke, die ausschließlich an die Gartenstraße angrenzen ist eine abwassertechnische Erschließung erforderlich. Der AZV plant im Jahr 2020 den Kanalneubau in der Gartenstraße mit Anschluss an die Straße An den Linden.
- Ist ein Anschluss der Grundstücke an der Gartenstraße vor der Kanalbaumaßnahme des AZV notwendig, kann die erforderliche Erschließung durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgen. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht.

Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse.

Erfolgt eine Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

5. Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Verbandsanlagen des Abwasserzweckverbandes A Westliche Mulde ist nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist demgemäß in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden bzw. muss vor Ort versickern. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit / Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hierzu kann das DWA-Regelwerkes A138 herangezogen werden.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl).

Bei einer Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers ist zu prüfen, ob die Gewässerbenutzung gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlaubnispflichtig ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist dann beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

6. Elektroenergieversorgung

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Netzgesellschaft Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG.

Die MITNETZ Strom als Leitungsnetzbetreiber teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Stromversorgung des Plangebietes ist vom Niederspannungsnetz möglich, eventuell sind jedoch Erschließungsmaßnahmen auch außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, um den zukünftigen Elektroenergiebedarf sicher zu stellen.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.
- Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Zukünftige Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.

- Aufgrund des geplanten Mehrfamilienhauses besteht eventuell Änderungsbedarf am vorhandenen Kabelhausanschluss der ehemaligen Schule.
- Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten sollte ein seitlicher Abstand von 3,0 m nicht unterschritten werden. Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter getroffen werden.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

7. Gasversorgung

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gasmitteldruckleitungen der MITNEZ Gas mbH. Der Anlagenbestand liegt im öffentlichen Straßenraum der A Gartenstraße und der Straße A an den Linden.

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

- Für die Gasmitteldruckleitungen gilt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" zur verpflichtenden Beachtung.
- Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.
- Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.
- Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Die GDMcom teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass das Plangebiet keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Sofern im Zuge des Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.

8. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung.

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

- Die vorh. Telekommunikationslinien (TK-Linien) liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 0,7 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. TK-Linien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

G Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

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

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

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

Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

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 in das Landschaftsbild,
- Strukturierung des Raumgefüges,
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten,
- Schaffung von Vernetzungselementen, um dem Artenrückgang entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

2. Eingriffe und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

In der Anlage zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange erläutert.

3. Ökologisches Biotopverbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Bitterfeld

Das Dokument A Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld weist im Bereich der Gemarkung Ramsin folgende Biotopverbundeinheit aus:

- regional bedeutsame Verbundeinheit Nr. 2.2.4 A Tagebaufolgelandschaft westlich Bitterfeld

Die Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems ist eine Aufgabe des Naturschutzes, welche als fachliche Untersetzung dieses spezifischen Raumanspruches zu verstehen ist. Dementsprechend wird eine solche Planung von Biotopverbundsystemen als eine Aufgabe der Landschaftsplanung wahrgenommen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotop) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wieder herzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

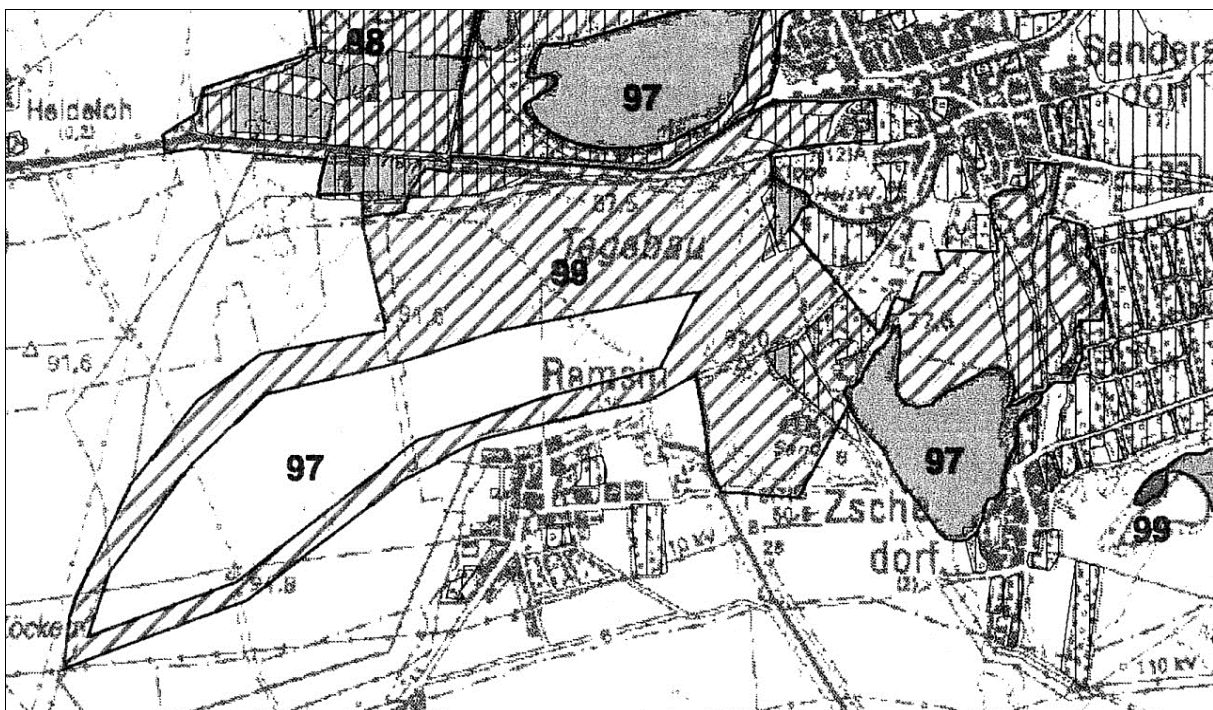
Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artenspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten.

Im Planungsraum der Stadt Sandersdorf-Brehna hat insbesondere der Bergbau mit seiner Dynamik landschaftsverändernde Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen.

Aufgrund der ökologischen und naturschutzfachlichen Bedeutung dieser Flächen sind sie Bestandteil des gemäß § 3 Abs. 1 NatSchG LSA zu entwickelnden Netzes verbundener Biotop (Biotopverbund).

Das Dokument A Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld stuft die Altbergbaugebiete mit ihren entstandenen Grubenseen, umgebenden Waldbeständen, Offenlandbiotopen sowie verschiedenen anderen Biotopstrukturen als regional bedeutsame Verbundeinheit ein.

Nördlich, außerhalb des Plangebietes das Altbergbaugebiet Ramsin-Köckern. In der Biotopverbundeinheit wird dieses Gebiet mit folgender Nummerierung und Beschreibung geführt:



Ifd. Nummer, Bezeichnung	Schutzziel, ökologischer Wert	Behandlungs- und Entwicklungshinweise
Ifd. Nr. 97 Tagebaurestgewässer im Altbergbau	die gesonderte Behandlung der Wasserflächen ist in ihrer Bedeutung für ziehende Vogelarten begründet; die Wasserflächen werden alljährlich von tausenden Enten und Gänsen auf ihrem Zug aufgesucht und dienen als Rast- und Schlafgewässer; für andere Arten stellen sie Überwinterungsgewässer dar	Restgewässer vor einer unerwünschten Zunahme an Nährstoffen und damit verbundenes nutzloses und schädliches Pflanzenwachstum schützen
Ifd. Nr. 99 Altbergbau Ramsin - Köckern	die terrestrischen Flächen des Altbergbaus sind zwischen 40 und 80 Jahre alt; überwiegend haben sich Gehölzbestände gebildet, anfangs durch Aufforstung, später bildete sich eine zweite Baumgeneration spontan heraus; die Standorte besitzen eine naturnahe Bestockung; die jungen Standorte des Tagebaus Köckern werden noch von Rohboden- und lückigen Gras-Kraut-Fluren eingenommen; durch den geringen Nutzungsdruck und in Verbindung mit den vorhandenen und zukünftigen Wasserflächen stellt dieser Raum einen ökologisch wertvollen Bereich dar, der neben den Gehölzbeständen auch Rohböden, Magerrasen und Gras-Kraut-Fluren sowie landwirtschaftliche Nutzflächen aufweist, großflächige Röhrichte ergänzen das Biotopmosaik; faunistische Bedeutung erlangt das Gebiet als Amphibienlebensraum und für Brutvögel auf den älteren Flächen und für Heuschrecken und Libellen auf den jüngeren offenen Flächen	Gestaltung zu einer abwechslungsreichen Landschaft mit eingeschlossenen Seen und Feuchtgebieten; Erhaltung noch vorhandener Flächen mit offenem Charakter; Umwandlung Kiefern-Pappelforste in standortgerechten Laubmischwald

Quelle: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt
Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

H. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sollten betrachtet werden. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sollten nach Möglichkeit beurteilt werden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes A Gartenstraße fand ein Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises statt, in dem auch der Umfang und Untersuchungsraum für die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erörtert wurden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG darzustellen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

I Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

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

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)) sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

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

Die obere Immissionsschutzbehörde hat aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet der Sonderlandeplatz Renneritz befindet, woraufhin durch den Flugbetrieb möglicherweise Lärmimmissionen entstehen können.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

J Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Sofern die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers erfolgen soll, ist zu prüfen, ob die Gewässerbenutzung gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlaubnispflichtig ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist dann beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

K Bodenschutz

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

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

L Zusammenfassung

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

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen.