

Stadt Sandersdorf-Brehna

Gemarkung Ramsin



Einbeziehungssatzung

A Sandersdorfer Straße
nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

- Anlage 1 : Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
- Anlage 2: Grünordnerischer Begleitplan
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand:

Oktober 2017

A	VORBEMERKUNGEN.....	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Ziele der Aufstellung	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN	4
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung	4
2.	Landes- und Regionalplanung	6
3.	Flächennutzungsplanung	7
4.	Planungsverfahren.....	8
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES.....	9
1.	Lage, Größe und Nutzung.....	9
2.	Geplante bauliche Nutzung.....	10
3.	Denkmalschutz.....	10
4.	Abfall / Bodenschutz	10
5.	Altlasten	11
6.	Kampfmittelverdachtsflächen.....	11
7.	Bergbauberechtigungen	12
8.	Lärmimmissionen	12
9.	Luftimmissionen	12
D	HINWEISE UND ANGABEN AUS DER BETEILIGUNG NACH § 4 BAUGB	13
1.	Abfall und Bodenschutz.....	13
2.	Immissionsschutz.....	14
3.	Gewässerschutz.....	15
4.	Kataster- und Vermessungswesen.....	15
5.	Stillgelegter Bergbau / Altbergbau	15
6.	Tagebau Köckern - Rechtsnachfolger LMBV mbH	16
E	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
1.	Verkehrerschließung.....	18
2.	Trinkwasser	18
3.	Schmutzwasser	20
4.	Regenwasser	20
5.	Elektroenergieversorgung	20
6.	Gasversorgung.....	21
7.	Abfall	21
8.	Telekom	21
E	NATURHAUSHALT	22
1.	Artenschutz.....	22
2.	Ökologisches Biotopverbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Bitterfeld.....	23
3.	Einfriedungen	25
	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Sandersdorf	26

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)

2. Ziele der Aufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für den Bereich der Gemarkung Ramsin das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Ziel einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln.

Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklung dieser Fläche bzw. eine künftige Wohnbebauung in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einzufügen hat. Hierbei sind als Maßstab die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließungsstraße ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer möglichen, maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Somit steht die Satzung auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt relativ zügig vereinfachtes Baurecht schaffen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen.

Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Im Ortsteil Ramsin soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

- Der Maßstab für das ~~A~~sich einfügen~~o~~des Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- Mit der Einbeziehungssatzung ~~A~~Sandersdorfer Straße~~o~~ist kein Vorhaben welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

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

- Der Satzungsbereich liegt außerhalb der nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesener Schutzgebiete. Der Bereich liegt auch nicht in einem nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Gebiet. Somit kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- Bei der Einbeziehungssatzung ~~A~~Sandersdorfer Straße~~o~~handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist somit gegeben.

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 14.12.2010
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge ñ Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Der Regionale Entwicklungsplan mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ befindet sich derzeit in Neuaufstellung (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Nr. 05/2017).

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP A-B-W) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Sandersdorfer Straße" nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- 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.
- Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Mit der in Rede stehenden Einbeziehungssatzung ~~A~~Sandersdorfer Straße~~o~~ wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine geringe Abrundung der Ortslage vorgenommen.

3. Flächennutzungsplanung

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Bestand) und als Grünfläche dargestellt.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die bezeichnete Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Daher muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben sein. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

Hier ist dies nicht vollständig gegeben, da die Fläche im Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche dargestellt ist. Bezieht man sich auf das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB für die verbindliche Bauleitplanung, ist festzuhalten, dass der Begriff des ~~A~~Entwickeln~~s~~ nicht bedeutet, dass die verbindliche Bauleitplanung ausschließlich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes vollzieht oder ergänzt. Das ~~A~~Entwickeln~~s~~ gewährleistet auch in einem gewissen Rahmen gestalterische Freiheit bei der Planung.

Das Entwicklungsgebot gestattet in gewissen Grenzen von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Dies gilt unter anderem für die im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen, wenn gewährleistet ist, dass sich die nachgelagerte Planung an die wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes hält, also z. Bsp. die grundsätzliche Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander.

Wird also durch nur ein geringfügiges Abweichen das Gewicht, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität sowie Quantität zukommt, nicht verschoben so wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes durch die Abweichung nicht in Frage gestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall ein geringfügiges Abweichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan immer noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Zusätzlich kann aufgeführt werden, dass der Flächennutzungsplan technisch bedingt eine überschießende Genauigkeit hat, d. h. er stellt Flächen zeichnerisch exakt und grundstücksscharf dar, obwohl seine Funktion darin liegt eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung darzustellen, nicht aber exakte Grenzen zu ziehen. Es besteht daher hier die Möglichkeit, geringfügig bei der Entwicklung von den Grenzen der Darstellung im Flächennutzungsplan abzuweichen, sofern dadurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt an vorhandene Wohnbebauung und liegt direkt am Ende der ausgebauten Sandersdorfer Straße. Der hergestellte Wendehammer liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung. Die Fläche der angrenzenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Bestand) und Wohnbaufläche (geplant) dargestellt.

Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine solche durch die Realisierung der Bebauung nicht behindert wird.

4. Planungsverfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während der die Planunterlagen in der Bau- und Ordnungsverwaltung der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslagen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen zur Einsichtnahme in das Internet eingestellt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Ramsin, am Ende der Sandersdorfer Straße. Nördlich des Plangebietes liegt der Landschaftssee Köckern. Im Westen und Süden befindet sich vorhandene Wohnbebauung, die in offener Bauweise errichtet und von Gartenflächen umgeben sind.

Bei der für die Einbeziehungssatzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um die Flurstücke tlw. 43/62, 43/63, 43/68, tlw. 43/69 und tlw. 43/16 der Flur 1 der Gemarkung Ramsin. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 0,8 ha.



Quelle: <https://www.google.de/maps/@51.6147367,12.2397409,658>

Ein Teil des Plangebietes (Flurstücke tlw. 43/62 und 43/63) wird gegenwärtig zur Freizeit und Erholung genutzt, eine gärtnerische Nutzung im Sinne von Obst- und Gemüseanbau erfolgt dabei jedoch nicht. Der andere Teil ist wirtschaftlich ungenutzt und stellt sich entlang der Straße als Sukzessionsfläche dar.

Als vorhandene bauliche Anlage ist eine Umspannstation nahe der Straßenkante zu benennen. Die sich anschließenden rückwärtigen Flächen sind der Bergbaufolgelandschaft des Landschaftssees Köckern zuzuordnen.

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von maximal drei, straßenbegleitenden Einfamilien-Wohnhäusern einschließlich Nebengelassen geschaffen werden.

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung. Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium ~~A~~Maß der baulichen Nutzung ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist.

Für die zukünftigen Baugrundstücke wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt.

3. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen.

Wer bei Arbeiten oder bei 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 (Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA).

4. Abfall / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [Z 0 zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten.

5. 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.

Im Altlastenkataster des Landkreis Anhalt-Bitterfeld sind für die Plangebietsflächen keine Altlastverdachtsflächen registriert. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

6. Kampfmittelverdachtsflächen

Die betreffende Fläche wurde durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

7. Bergbauberechtigungen

Bergbauliche Arbeiten die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen (Bergbauberechtigungen) sind für den Planbereich der Einbeziehungssatzung nicht geplant.

8. Lärmimmissionen

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"

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

Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen soll an diesem Standort kein Reines Wohngebiet, sondern eher ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Auch eine gemischte Baunutzung ist an diesem Standort nicht abwegig.

9. Luftimmissionen

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen ñ 1. BImSchV) zu beachten.

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen ñ 1. BImSchV.

D Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfall und Bodenschutz

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden:

- Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (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 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.
- Sollten im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen o.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unterliegen die einzubeziehenden Flächen den Schutzansprüchen der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet. Unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen soll an diesem Standort kein Reines Wohngebiet entstehen.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme folgende Informationen und Hinweise bezüglich des direkt angrenzenden Kiessandtagebaues gegeben:

- Im Zuge eines bergrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den östlich der einzubeziehenden Flächen gelegenen Kiessandtagebau wurde im Jahre 2010 eine überschlägige Immissionsprognose erstellt mit folgenden maßgebliche Immissionsorten:
 - IO 1 Wohngebiet Sandersdorfer Straße
(genaue Hausnr. im Gutachten nicht benannt, vermutlich Nr. 24b)
 - IO 2 Wohngebiet Hugo-Lützner-Straße
(genaue Hausnr. im Gutachten nicht benannt, vermutlich Nr. 10)
 - IO 3 Kleingartenanlage Ramsin
 - IO 4 Wohnhaus in der Sandersdorfer Straße 25a

Nach Auswertung und Beurteilung der Geräuschemissionssituation wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde in Form einer Fachstellungnahme Auflagen formuliert. Hierbei wurde festgelegt, dass der Kiesabbau einschließlich des zugehörigen Lieferverkehrs so zu errichten und zu betreiben ist, dass an nachfolgend aufgeführten Immissionsorten folgende anteiligen Immissionswerte nicht überschritten werden:

- IO 1 Wohngebiet Sandersdorfer Straße	52 dB(A) tags
- IO 2 Wohngebiet Hugo-Lützner-Straße	53 dB(A) tags
- IO 3 Kleingartenanlage Ramsin	58 dB(A) tags

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen an den IO 1 und 2 Immissionswerte von 85 dB(A) am Tage nicht überschreiten.

- Zur Frage potentieller Staubbelastungen wurden im bergrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Kiessandtagebau durch die untere Immissionsschutzbehörde folgende Maßnahmen zur Minderung von Staubemissionen festgelegt:
 - Anpassung der Abwurfhöhen bei der Be- und Entladung der staubenden Güter an die ständig Wechselnde Höhe der Schüttungen
 - Schüttung oder Abbau der Güter hinter Wällen
 - ausreichende Befeuchtung an den Abbaustellen
 - weitgehender Verzicht auf Errichtungs- oder Abbauarbeiten bei Wetterlagen, die Emissionen besonders begünstigen (lang anhaltende Trockenheit, hohe Windgeschwindigkeit)

Unter Berücksichtigung der Einhaltung dieser Maßnahmen durch den Anlagenbetreiber des Kiessandtagebaus ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet der Einbeziehungssatzung nicht zu rechnen.

3. Gewässerschutz

Die untere Naturschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis:

- Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen an stehenden Gewässern im Außenbereich mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Das heißt, dass Einzäunungen als bauliche Anlage einen jederzeitigen, freien Zugang für die Allgemeinheit zum Gewässerufer nicht versperren dürfen.

4. Kataster- und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

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

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

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

5. Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass im nördlichen Teil des Planungsbereiches folgende Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name :	"Köckern"
Abbautechnologie:	Tagebau
Abbauzeitraum:	1982 bis 1992
Abbauteufe:	um 21 m
Bodenschatz:	Braunkohle

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass das gesamte Planungsareal innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserspiegelanstiegs (Tagebaurestloch Köckern) liegt. Am Nordrand des Plangebietes sind oberflächennahe Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Gelände zu erwarten.

6. Tagebau Köckern - Rechtsnachfolger LMBV mbH

Nach Prüfung der Planunterlagen in den zuständigen Fachabteilungen hat die LMBV mbH folgende Hinweise zur Beachtung übermittelt:

- Das Satzungsgebiet liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Köckern der LMBV (siehe Anlage). Diese Flächen stehen unter Bergaufsicht.
- Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.
- Alle geplanten Maßnahmen auf den unter Bergaufsicht stehenden Flächen bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB). Somit sind alle geplanten Maßnahmen auf diesen Flächen mit entsprechenden Unterlagen bei der LMBV anzuzeigen, damit diese die zwingend notwendige Genehmigung des LAGB einholen kann.
- In dem Zusammenhang muss die LMBV gegenüber dem LAGB nachweisen dass von den Flächen keine Gefahren aus bergbaulicher Tätigkeit mehr ausgehen und dass die Sanierungsarbeiten der LMBV durch die Maßnahmen nicht behindert werden. Eine Bebauung bzw. ein Eingriff in die Böschung ohne diese Genehmigung ist nicht zulässig.
- Für den Landschaftssee Köckern muss noch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass im Ergebnis des Verfahrens weitere Sanierungsmaßnahmen der LMBV erforderlich sind.
- Das Satzungsgebiet liegt teilweise auf der dauerstandsicher sanierten gewachsenen Tagebauendböschung. Infolge der Böschungsabflachung im Massenausgleich ist lokal mit gering mächtigen Auffüllungen zu rechnen.
- Es liegt das Bodenmechanisches Abschlussgutachten Nr. 071 072 vom 30.10.2007 - Tagebaurestloch Köckern einschließlich nördliches Hinterland (Bearbeiter: BAUGEO) bei der LMBV vor und kann bei Bedarf in der Abteilung Geotechnik Mitteldeutschland der LMBV eingesehen werden. Ableitend aus den Standsicherheitsuntersuchungen wurde durch den Sachverständigen für Geotechnik eine Bauvorbehaltslinie festgelegt, mit der eine grundsätzliche Bauwarnung verbunden ist.
- Danach erfordern Bebauungen an den gewachsenen Restlochabschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie ein objektkonkretes Baugrundgutachten einschließlich einer Bewertung der sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik.
- Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich der Filterbrunnenstandort Br47061/83 (RW: 4.516.895,5; HW: 5.720.099,6), welcher bisher nur unsicher verwahrt wurde. Dieser Standort muss noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt bzw. mit Geogitterbelegung gesichert werden. Dieser Filterbrunnenstandort ist an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Eine Nutzung bzw. Überbauung des Standortes vor Abschluss der Verwahrarbeiten wird untersagt.

- Die Verwahrung/Sicherung des noch zu bearbeitenden Filterbrunnens ist zu gestatten und nicht zu behindern. Der Filterbrunnenstandort ist in einem Radius von 10 m nicht zu überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zu dem Filterbrunnenstandort muss gewährleistet bleiben. Die Verwahrungsmaßnahme ist seitens der LMBV ab dem Jahr 2020 vorgesehen.
- Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern /Goitsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im klimatisch bedingten Schwankungsbereich. Es hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt.
- Im nördlichen Randbereich sind in Phasen feuchter Witterungsverhältnisse mit einhergehender hoher Grundwasserneubildung Grundwasserflurabstände < 2 m unter Geländeoberkante nicht völlig auszuschließen.
Für geplante Bebauungen wird daher ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.
- Zwecks jährlicher Ergänzung und Aktualisierung der Bestandsunterlagen des noch unter Bergaufsicht stehenden Geländes bitten wir um die kostenfreie Bereitstellung von Bestands- und Vermessungsunterlagen in analoger und digitaler Form nach Realisierung eventueller Baumaßnahmen.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich der Satzung sind Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Süden direkt an die vorhandene kommunale Sandersdorfer Straße an. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt somit über je einen direkten Anschluss an einen öffentlich-rechtlichen gesicherten Verkehrsweg.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von bis zu maximal drei Einfamilienhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit im Bereich der kommunaler Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) Verkehrsraumeinschränkungen erforderlich, sind diese gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung rechtzeitig bei der örtlichen Verkehrsbehörde – hier die Stadt – zu beantragen.

2. Trinkwasser

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk zum 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 MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist nach einer Verlängerung der Hauptleitung möglich. Die Kosten für die erforderliche wasserwirtschaftliche Erschließung werden in Form von Baukostenzuschüssen an den Erschließungsträger bzw. die Antragsteller weiterberechnet.

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.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

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. Zur Deckung des Grundschatzes im Plangebiet ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

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 wir laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall unsere Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die Messungen im Zuge der Hydrantenprüfung ergaben ca. 28 m³/h bei einem Druckabfall von 4,2 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die Entnahmemenge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Entsprechend dem beigefügten Lageplan stehen im zulässigen Löschwasserbereich zwei Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmemenge beträgt 28,2 m³/h bzw. 28,8 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 in Frage kommen:

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

3. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna gehört zum Abwasserzweckverband ~~A~~Westliche Mulde^ó. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der AZV als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und teilt folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.
- Für die Schmutzwasserentsorgung steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 PVC zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Übernahme des Schmutzwassers bei 1,50 m unter Geländeoberkante Straße nicht gewährleistet werden kann.

4. Regenwasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Verbandsanlagen des Abwasserzweckverbandes ~~A~~Westliche Mulde^ó 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.

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.

5. Elektroenergieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung der Grundstücke mit Strom ist grundsätzlich gegeben. Die MITNETZ Strom mbH teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Telekommunikations- und Energieversorgungsanlagen verschiedener Anlageneigentümer.
- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

- Hinweise zu Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):
Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
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. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

6. Gasversorgung

Im Straßenraum befinden sich Anlagen der MITNETZ Gas mbH, welche dazu folgende Auskunft erteilt, die nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- 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 gastechnische Erschließung ist möglich.

Die GDMcom weist darauf hin, dass mindestens 4 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen hat.

7. Abfall

Da durch die Einbeziehungssatzung die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht wird, ist die öffentliche Abfallentsorgung über das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Anfallende Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallentsorgungssatzung) zu entsorgen. An den privaten Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl der Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

8. Telekom

Im Straßenraum sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt dazu mit:

- Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

E Naturhaushalt

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 stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. 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 den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

In der Anlage zur Begründung erfolgt die Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs.

1. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen.

Für das Gebiet der Satzung Sandersdorfer Straße wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In ihm sind die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt. Der Artenschutzrechtliche Beitrag ist Bestandteil der Begründung zur Satzung

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

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

- regional bedeutsame Verbundeinheit Nr. 2.2.4 Aagebaufolgelandschaft 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 (Biotope) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wieder herzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

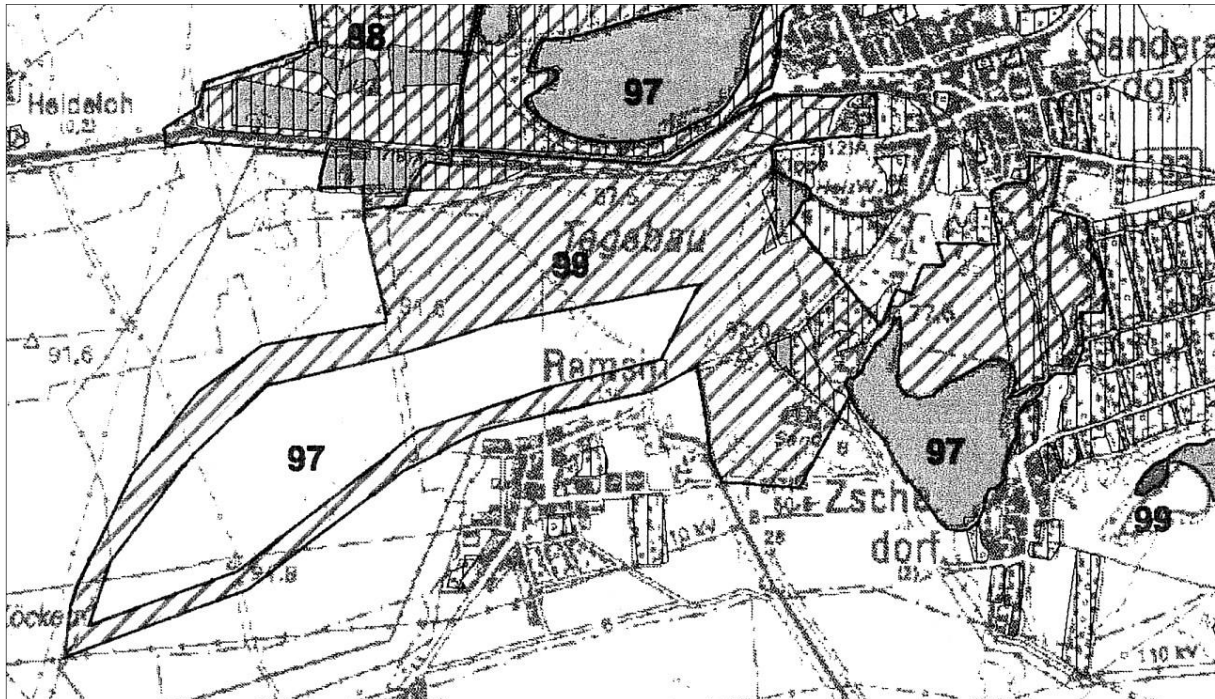
Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artenspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten.

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 Biotope (Biotopverbund).

Das Dokument APlanung 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 liegt 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;	Gestaltung zu einer abwechslungsreichen Landschaft mit eingeschlossenen Seen und Feuchtgebieten;

	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	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

3. Einfriedungen

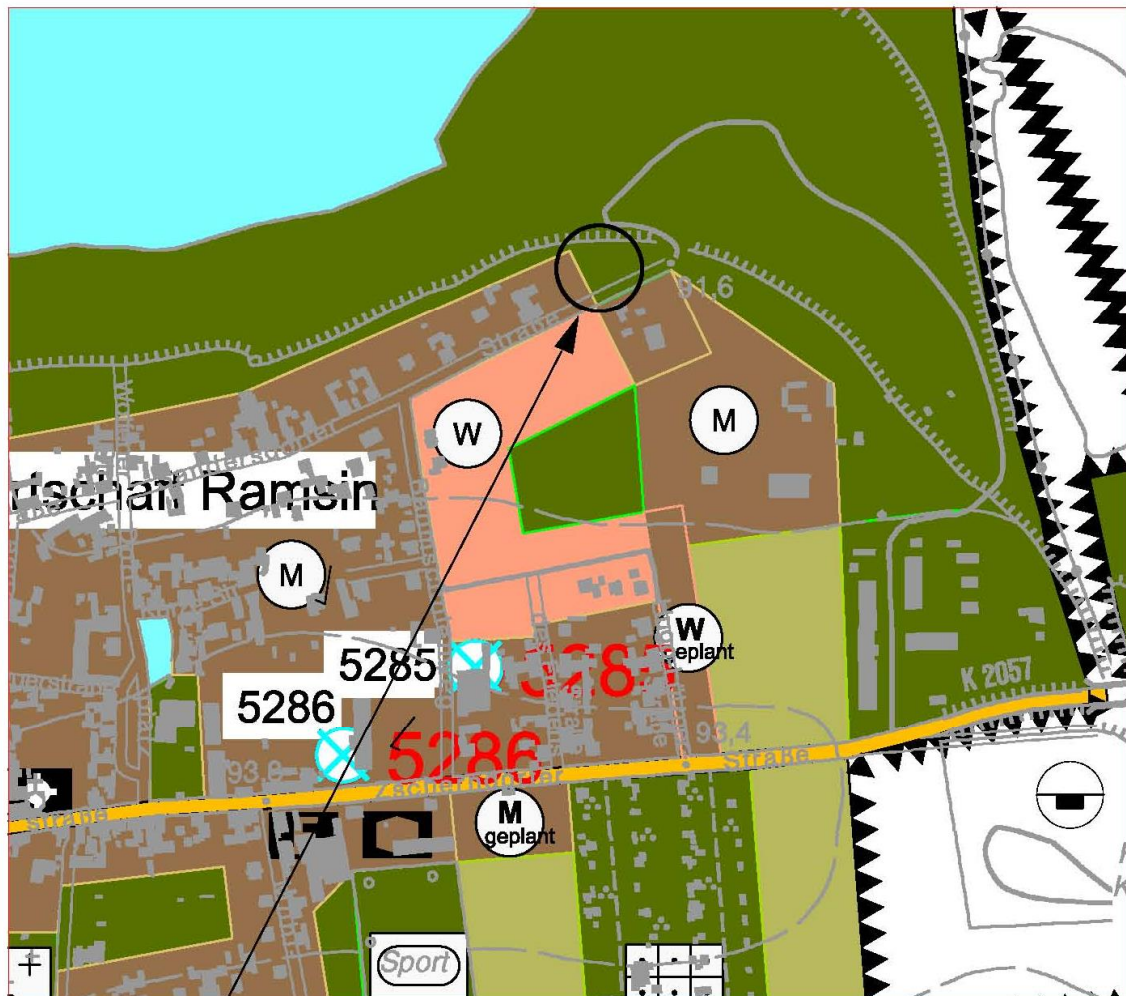
Es wird empfohlen Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen sollte straßen- und gehwegseitig 1,50 m nicht überschreiten.

Weitere Empfehlung: Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sollten eine von 0,50 m Höhe nicht überschreiten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Sandersdorf (Stand Feststellungsbeschluss 12/2008)

- Gemarkung Ramsin -

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / A7-866-2005-7



Lage in der Ortschaft
Einbeziehungssatzung "Sandersdorfer Straße"