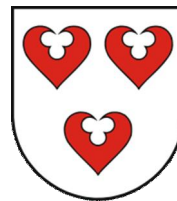


Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan Wohnanlage Magdalenengarten in Brehna

nach § 13a BauGB



Begründung zur Satzung

(Stand August 2018)

Der Bebauungsplan Wohnanlage Magdalenengarten wird wie folgt begründet:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in zentraler Lage in der Ortschaft Brehna, südlich der Halleschen Straße mit Anschluss zur Herderstraße sowie Zennewitzer Platz, östlich der Freiwilligen Feuerwehr von Brehna, umgeben von vorhandener Wohnbebauung.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 174/5, 174/6, 1065/172, 181/1, 27, 400 und dem Teilflurstück 172/6 der Flur 8 der Gemarkung Brehna.

Anlagen:

Anlage 1	Lage in der Ortschaft
Anlage 2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
	Büro: planerZirkel H. G. Kleymann

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

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: August 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Ziele der Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.	Planungsanlass	7
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4.	Flächennutzungsplanung	10
5.	Verfahrensablauf	10
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
C	Beschreibung des Baugebietes	11
1.	Lage und Größe	11
2.	Gegenwärtige Nutzung	12
3.	Kataster und Eigentum	13
4.	Schutzgebiete	13
5.	Denkmalschutz	13
6.	Altlasten/Bodenschutz	14
7.	Katastrophenschutz	14
D	Geplante bauliche Nutzung	14
1.	Ziel der Erschließung und Bebauung	14
2.	Bauordnungsrecht	15
3.	Bergbau	16
E	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
1.	Verkehrerschließung	16
2.	Trinkwasser	17
3.	Löschwasser	17
4.	Niederschlagswasser / Schmutzwasser	18
5.	Elektroenergieversorgung	19
6.	Gasversorgung	19
7.	Telekommunikation	20
8.	Abfallrecht	20
F	Naturhaushalt	22
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	22
2.	Baumschutzsatzung	23
3.	Anpflanzungen	23
4.	Schutzgüter	23
G	Umweltschutz	26
H	Artenschutz	29
I	Immissionsschutz	29
1.	Lärmimmission	29
2.	Verkehrslärm	30
3.	Luftimmission	30
J	Gewässerschutz	30
K	Bodenschutz	31
L	Zusammenfassung	32

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013.

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52) - noch nicht abschließend bearbeitet
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569),
- geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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 Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014), in Kraft seit 26.07.2014.
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 27.05.2016 - Beschluss-Nr. 05/2016).

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

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3. Ziele der Raumordnung

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

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.

Der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einem weiteren Ziel 26 des LEP 2010 ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Städte und Gemeinden haben zur Vermeidung von Baulücken dafür Sorge zu tragen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung stehen.

Da es sich bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche um ein innerstädtisches, brachgefallenes Grundstück handelt, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, so kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

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 derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Im behördenverbindlichen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Brehna ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.
- ⇒ Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnanlage Magdalenengarten“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von devastierten Flächen mit dem Ziel zur Nutzung von Wohnbauflächen schaffen. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Verdichtung des bestehenden Ortskerns zwischen der Halleschen Straße, Zennewitzer Platz und Herderstraße.

Mit der Planung soll eine innerstädtische Brachfläche revitalisiert werden. Es ist beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen vorrangig Wohnhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Auf dem Teilflurstück 172/6 der Flur 8 in der Gemarkung Brehna sind 2 Baugrundstücke für Einzelhäuser mit einer Erschließung von der Halleschen Straße aus geplant. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das Begehren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen, innerstädtischen Gebietes.

Um eine innerörtliche Wiedernutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Stadtgebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brehna überwiegend als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche ausgewiesen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird. Da die Flächenausweisung als Wohngebietsfläche dem Flächennutzungsplan gleicht entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für Wohnbebauung in der Ortslage von Brehna hergestellt werden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Magdalenengarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.000 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.		9.450 m ²
Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich, ca.	-	863 m ²
Grünfläche, ca.	-	433 m ²

Maßgebende Grundstücksfläche = 8.154 m²

Zulässige Grundfläche 0,4 * 8.154 m² = 3.262 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Magdalenengarten“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Magdalenengarten“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

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 dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Magdalenengarten“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, 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 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

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

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

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemarkung Brehna überwiegend als Wohnbaufläche, teils auch als Grünfläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung der ehemals als Gärtnerei bewirtschafteten innerörtlichen Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hinweise, Belange und/oder Anmerkungen wurden fachgerecht abgewogen und, falls erforderlich, in die Verfahrensunterlagen eingestellt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Sanderdorf-Brehna einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

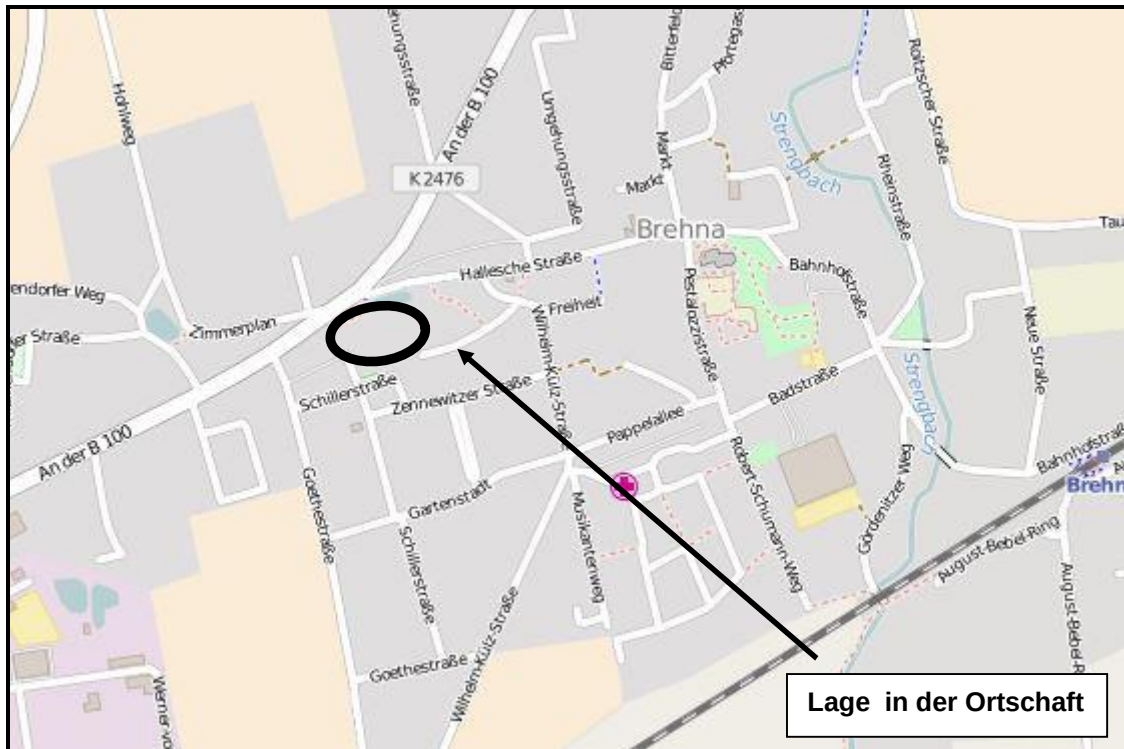
1. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst den Bereich einer ehemals intensiv bewirtschafteten Gärtnerei mit einer Flächengröße von ca. 9.000 m². Das Gelände liegt zentral in der Innenstadt der Ortslage Brehna. Es grenzt seitlich an das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr von Brehna an und befindet sich entlang bzw. südlich der Halleschen Straße.

Die Flächen werden umgeben von vorhandener Wohnbebauung der Herderstraße bzw. des Zennewitzer Platzes. Unmittelbar im Norden des Plangebietes schließt sich ein kleiner, bereits stark verlandeter Teich mit Weiden und anderen Altbaumbeständen an.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die Hallesche Straße, Straße Zennewitzer Platz und der Herderstraße gesichert werden. Bisher wurde die Straße Zennewitzer Platz durch das Wohngebäude Zennewitzer Platz 16 als Sackgasse abgeschlossen. Eine Zuwegung zum Plangebiet war bisher vom Zennewitzer Platz aus nicht gegeben.

Dieser städtebauliche Missstand soll mit der vollständigen Freilegung des Grundstücks Zennewitzer Platz Nr. 16 und der Weiterführung in das Plangebiet mit Ausbildung einer 6 m breiten Zuwegung behoben werden.



Quelle: openstreetmap

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet umfasst Flächen einer ehemaligen Gärtnerei deren Betrieb vor etlichen Jahren aufgegeben worden ist. Zeitzeugen sind die flächig angelegten Nadelgehölze sowie die vereinzelt Obstbäume. Es befinden sich zwei kleinere Gebäude bzw. Gebäudereste (eine Baracke und ein Stromhaus) auf der Plangebietsfläche. Die ehemals vorhandenen Gewächshäuser sind vor einiger Zeit abgebrochen worden. Vormalig vorhandene Wege und Befestigungen sind mit Grünbestand überwuchert.

Gegenwärtig liegt das Plangebiet wirtschaftlich vollständig brach. Die Vegetation hat sich die Flächen zurückerobert und konnte sich ungestört etablieren. Zum Plangebiet angrenzend befindet sich ein ehemaliger Löschwasserteich, welcher sich seiner selbst überlassen worden ist. Zwischen diesem und der Plangebietsfläche haben sich Flächen mit Weidenbestand, ältere Bäumen und heimischen Gehölzen entwickelt. Dieser Bestand bietet eine bedeutende ökologische Abgrenzung zur geplanten Wohnbebauung und dem Teich. Diese natürliche Abgrenzung soll im Zuge der Planung größtenteils erhalten bleiben.

Die zu planende Erschließung über die Hallesche Straße erfolgt über das Flurstück 174/6. Zwischen Teich und dem Flurstück 399 - Hallesche Straße 19b befindet sich ein Durchlaßbauwerk mit einem Siebgitter, welches in einer Stützmauer integriert ist.

Welche Funktion dieses Durchlaßbauwerk hatte (Weiterleitung des überschüssigen Wassers über einen Kanal in den Vorfluter oder als Möglichkeit zum Ablassen des Teichwassers) ist derzeit nicht bekannt. Sowohl die Teicheinfassungsmauer, als auch die Abstrebung und das Durchlaßbauwerk sind in einem desolaten Zustand.

Da die Erschließung des Plangebietes (WA 3) von der Halleschen Straße über das Flurstück 399 erfolgen soll, gibt die untere Wasserbaubehörde des Landkreises folgenden Hinweis: *Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 49 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bedürfen die Herstellung von Anlagen, auch Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der Wasserbehörde. Gemäß § 49 Abs. 2 WG LSA darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässer-Veränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.*

Im Zuge der Erschließungsplanung muss geprüft werden inwiefern diese bauliche Einrichtung für den Ausbau einer Zuwegung mit den Belastungsklassen von Baufahrzeugen und regelmäßiger Pkw-Verkehr ertüchtigt oder überbaut werden muss.

Die wenigen vorhandenen Gebäude und Gebäudereste im Plangebiet sollen im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung vollständig abgerissen bzw. entsiegelt werden. Eine Ausnahme zu der brach liegenden Fläche bildet das Flurstück 400. Das darauf befindliche, kompakt bebaute Wohngrundstück des Zennewitzer Platzes 16 steht derzeit leer und wird im Zuge der Gebietsentwicklung vollständig rückgebaut werden.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Magdalenengarten“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 174/5, 174/6, 1065/172, 181/1, 27 und 400 sowie dem Teilflurstück 172/6 der Flur 8 der Gemarkung Brehna.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke 174/5, 174/6, 1065/172, 27 und 400 befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Das Flurstück 181/1 das Teilflurstück 172/6 sind derzeit (Stand April 2018) kommunaler Besitz.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch 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.

6. Altlasten/Bodenschutz

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. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Ziel der Erschließung und Bebauung

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbauung. Die geplante bauliche Nutzung soll sich in den Gebietscharakter einfügen.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne einer Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei, erlangt werden.

Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Etablierung einer Wohnbauung mit Mehrfamilienhäusern. Mit der Errichtung von mehreren Wohnhäusern mit bis zu 40 Wohneinheiten in den WA 2 - 4 soll sich eine Wohnanlage entwickeln können. Verstärkt wird diese Zielstellung durch die 2 unabhängig voneinander geplanten Zuwegungen über die das Plangebiet erreicht werden kann.

Die Wohnhäuser sollen einen Mehrfamilienhauscharakter tragen indem sich verschiedene Generationsstufen einmieten und gegenseitig profitieren können. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Baufeld, welches mit WA 3 gekennzeichnet ist, sind Wohngebäude mit einer maximalen Geschossigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt worden. Staffelgeschosse sowie Dachgeschosse zur Wohnnutzung sind im WA 2, WA 3 und WA 4 nicht zulässig. Damit soll eine erdrückende Wirkung der Gebäude durch eine zu kompakte Baumasse vermieden werden.

Das Baufeld WA 1 hat eine Sonderstellung, da es direkt an den öffentlichen Verkehrsraum der Halleschen Straße angrenzt. Hier sollen sich durchaus auch Eigenheimbauer etablieren können, d.h. das Baufeld soll potenziell angeboten werden als Baugrundstück für zwei Einfamilienhäuser.

Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze zuzuordnen. Hierin wird das Ziel beschrieben, dass wildem Parken in den angrenzenden Anliegerstraßen keine Chance gegeben wird.

Im WA 1, das heißt im Wohngebiet für Eigenheimbauer, sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit mit dem gleichen Ziel wie bei den anderen Wohnbauflächen zuzuordnen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird zugleich ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes wird über die Straße Zennewitzer Platz, welche eine hohe Dichte an Wohnbebauung aufweist, sowie über die Hallesche Straße führen. Außerdem soll eine weitere Zuwegung zum Plangebiet von der Halleschen Straße aus entstehen.

Mit der Zufahrtsmöglichkeit über den Feuerwehrparkplatz, mit den beiden Zuwegungen vom Zennewitzer Platz und Halleschen Straße wird es 3 Erschließungsmöglichkeiten geben, die unabhängig voneinander realisierbar sind. Ein Durchfahren innerhalb der zukünftigen Wohnanlage soll möglich sein.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde ansonsten auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift.

2. Bauordnungsrecht

Im Allgemeinen dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. (§ 4 Abs. 1 BauO LSA).

Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich -rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt oder den aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften widersprechen. (§ 4 Abs. 2 BauO LSA).

3. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/ Goitzsche. Der bergbaulich bedingte Grundwasserwiederanstieg ist nahezu abgeschlossen.

Die untere Wasserrechtbehörde weist darauf hin, dass sich Brehna vor allem im Einflussbereich des ehemaligen Tagebaus Delitzsch-Südwest befindet. Dessen Wasserspiegel beeinflusst wesentlich den Grundwasserspiegel in Brehna.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand ≤ 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Im Jahr 2012 wurde in der Nähe des Plangebietes zur Beobachtung des Grundwasserwiederanstieges im Auftrag der LMBV mbH die Grundwassermessstelle 449 errichtet. Diese ist im oberen quartären Grundwasserleiter 1.5. verfiltert. Die erstmalige und bisher einmalige Kontrolle des Grundwassers aus dieser Messstelle ergab im Jahr 2012 einen pH-Wert von 7 und 880 mg Sulfat pro Liter.

Demzufolge war das Grundwasser als mäßig betonangreifend nach DIN 4030 zu bewerten. Es wird eine aktuelle Kontrolle der Grundwasserbeschaffenheit empfohlen. Für die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über drei direkte Anbindungen an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Es ist jeweils eine Zufahrt von der Straße Zennewitzer Platz sowie von der Halleschen Straße bzw. An der B100 über den Parkplatz der Kameraden der Feuerwehr aus geplant.

Insgesamt kann von einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des angrenzenden Wohngebietes am Zennewitzer Platz ausgegangen werden. Nach Auffassung der Stadt wird die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen dennoch kaum beeinträchtigt werden.

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

Öffentlicher Personennahverkehr

An der Halleschen Straße, nahe der Freiwilligen Feuerwehr, befindet sich eine Bushaltestelle mit der Haltestellenbezeichnung „Feuerwache“. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu überprüfen, ob diese ggf. verlegt werden muss, da diese evtl. den Einfahrtsbereich und das Sichtdreieck der Einmündung der Wohngebietszuwegung beeinträchtigt.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna der Ortschaft Stadt Brehna erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen.

Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Halleschen Straße bzw. an der B100 sowie am Endhydrant am Zennewitzer Platz. Bei letzterer Straße muss vor Anschluss der Flächen des Bebauungsplanes eine Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Trinkwasserleitungen erfolgen.

Sollte sich herausstellen, dass die bestehende Leitung im Zennewitzer Platz nicht ausreichend dimensioniert ist, muss die Leistungsfähigkeit der Zuführungsleitung verstärkt werden. In diesem Fall wird der Anschlussnehmer über einen Baukostenzuschuss an den Herstellungskosten beteiligt. Möglich ist auch die Herstellung eines Ringschlusses mit Anschluss an die Trinkwasserleitung in der Halleschen Straße zur Erhöhung der Versorgungssicherheit.

Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger.

Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA GmbH abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch uns zugestimmt wurde.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten. Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Nach den Kenntnissen des Brand- und Katastrophenschutzes ergibt sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes Tabelle 1 für das allgemeine Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. In der Schillerstraße und in der Straße Zennewitzer Platz sind Unterflurhydranten vorhanden, die zur Bereitstellung von Löschwasser fungieren.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

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

4. Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Brehna.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch den Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ auf Grund der Kanaltiefen und der Geländehöhen eine Entsorgung der Baugrundstücke Richtung Halleschen Straße favorisiert werden. In dieser Straße befindet sich bereits ein leistungsstarkes Trennsystem. Niederschlagswasser sollte vorzugsweise auf den Grundstücken verbleiben, da die genehmigte Ableitung in den Strengbach begrenzt ist. Einer Ableitung von Niederschlagswasser über Schmutz- und Mischwasserkanäle wird nicht zugestimmt.

Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf Brehna. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. 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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Raum Brehna aus geologischen Gründen (Geschiebemergel steht als Oberboden an) nicht möglich.

Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger. Die dazu notwendigen Anlagen sind vom Grundsatz her in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

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.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen vorzunehmen.

5. Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Energieversorgungsanlagen der Netzgesellschaft Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co.KG. Die Stromversorgung des Plangebietes ist vom Niederspannungsnetz möglich, eventuell sind jedoch Erschließungsmaßnahmen auch außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, um den zukünftigen Elektroenergiebedarf sicher zu stellen.

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zukünftige Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

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.

6. Gasversorgung

Angrenzend zum Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Gasmitteldruckleitungen der MITNEZ_{GAS} mbH. Der Anlagenbestand liegt im öffentlichen Straßenraum der Straße Zennewitzer Platz.

Folgende Hinweise mit dem Umgang der Gasleitungen werden gegeben:

- Für die Gasmitteldruckleitungen gilt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ_{GAS}" zur verpflichtenden Beachtung.

- Die gastechische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage (siehe Merkheft Seite 17 und 20).
- 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.

Des Weiteren befinden sich stillgelegte Gasmitteldruckleitungen der MITNEZ_{GAS} GmbH im westlichen Bereich des Plangebietes.

7. Telekommunikation

Wie die Telekom Deutschland GmbH in der Stellungnahme darauf hinweist befinden sich zur Zeit noch keine Telekommunikationslinien im Plangebiet. Angrenzend sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden.

Zur Versorgung des Planbereiches, der neu zu errichtenden Gebäude des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur (Glasfaser) woran die Telekom Interesse bekundet, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (Rohr) im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

8. Abfallrecht

Für die fachgerechte Entsorgung von Abfällen sind folgende Hinweise zu nennen:

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- 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.
- Hinweis zum Erdaushub: In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11 .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 06.11 .2003 zu vollziehen.

- Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbfV die beim Abbruch der vorhandenen Bausubstanz anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 3 Absatz 4 KrWG-7 ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.
- Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AW- aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit gefährlichen Abfällen im Sinne des § 48 KrWG i.V.m. § 2 AW. Als gefährliche Abfälle sind u.a. einzustufen:
 - Dämmmaterial, das Asbest enthält,
 - Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält (Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle); Herstellungsdatum vor dem 01.06.2000 sowie Polystyrol-Dämmstoffe, die mit HBCD als Flamm-schutzmittel behandelt sind (Herstellungsdatum bis Juli 2015),
 - mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV -> Beachtung der AltholzV),
 - teerhaltige Produkte (z.B. Dachbahnen, Isolieranstriche/-pappe, Dampfsperren unter Estrich, Klebstoffe für Parkettböden) - ohne analytischen Nachweis der Nicht-gefährlichkeit (PAK von < 100 mg/kg; Benzo(a)pyren < 50 mg/kg),
 - asbesthaltige Baustoffe,
 - Anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß AltholzV ordnungsgemäß zu entsorgen. Bau- und Abbruchholz kann gefährlicher Abfall sein und ist dann dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 KrWG i.V.m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 9, 15 und 16 Nachweisverordnung (NachwV)-10).
- Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Bei geringen Mengen (<= 20 t) kann die Entsorgung gemäß § 9 NachwV auch durch einen Sammelentsorgungsnachweis belegt werden.
- Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der AbfAEV-I1 sind dabei zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben 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.

- Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Sollten im Rahmen der Bauvorhaben 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, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- 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 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

F Naturhaushalt

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 und 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.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

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

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie dem Naturschutzgesetz LSA i.V.m dem Bundesnaturschutzgesetz hat der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna (ehemals Gemeinde Sandersdorf) die Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes (Baumschutzsatzung von 1994) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. Anpflanzungen

Für die natürliche Abgrenzung zwischen dem im Norden gelegenen Teich und dem Plangebiet wird eine Fläche von 209 m² zum Erhalt der Gehölze festgesetzt (M 1). Des Weiteren wird eine Grünzäsur in westlicher Richtung, Abgrenzung zwischen Feuerwehr und Plangebiet, festgelegt und zum Anpflanzen und Entwicklung einer freiwachsenden Strauch-Hecke (M 2) auf einer Fläche von 144 m² festgesetzt wird. Ebenso südlich des Plangebietes, des Flurstückes 174/6 ist eine Strauch-Hecke (M 3) in einer Breite von 2 m anzulegen.

Die Grünordnerischen Maßnahmen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB-Maßnahme M 2/ M 3) und Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen Schutz (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB - Maßnahme M 1) können aus den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes entnommen werden.

4. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören: erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Das Plangebiet liegt südlich der freiwilligen Feuerwehr von Brehna. Hier sei der Hinweis gegeben, dass die Sirene als akustische Alarmierung in der Umgebung mehrmals im Jahr wahrgenommen werden kann.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

G Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Wiedernutzbarmachung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind z.B. folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen
- Kontrolle der Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher bzw. der gärtnerischen Anlage (Freiraumgestaltung) der nicht überbaubaren Flächen

Im Plangebiet wird eine kleine Fläche mit einem weitestgehend heimischen Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Die geringe Anteil der brachgefallenen Gebäude werden vollständig rückgebaut und die Fundamente abgebrochen.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung wertvolle Gehölzbestände verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Aus diesem Grund wird eine Schutzgutbetrachtung durchgeführt die die Beziehung zwischen dem Bestand und der Planung aufzeigt und einen möglichen Ausgleich für den Eingriff ermittelt.

H Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Wohnanlage Magdalenengarten“ wurde durch einen qualifizierten Fachgutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

In dem Fachbeitrag wurden die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

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 vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte 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 den Verkehrslärm heranzuziehen.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr der alten B100 ein. Es kann anhand der Verkehrsdichte davon ausgegangen werden, dass die o.g. Orientierungswerte, auch unter Berücksichtigung des Abstands Baugrenze zur Straße - Umgehungsstraße - von mind. 40 m, eingehalten werden.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem 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.

2. Verkehrslärm

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird.

3. 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.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

J Gewässerschutz

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

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des §§ 9, 10 und 12 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert am 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

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 Wasser-behörde, 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 Wiedernutzbar-machung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Bezüglich der Erdarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten im Rahmen Rück- bzw. Neubau organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutz-behörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA vom 02.04.2002).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.
- In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächen-nahen Bereich die in der BBodSchV, Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten einzuhalten.

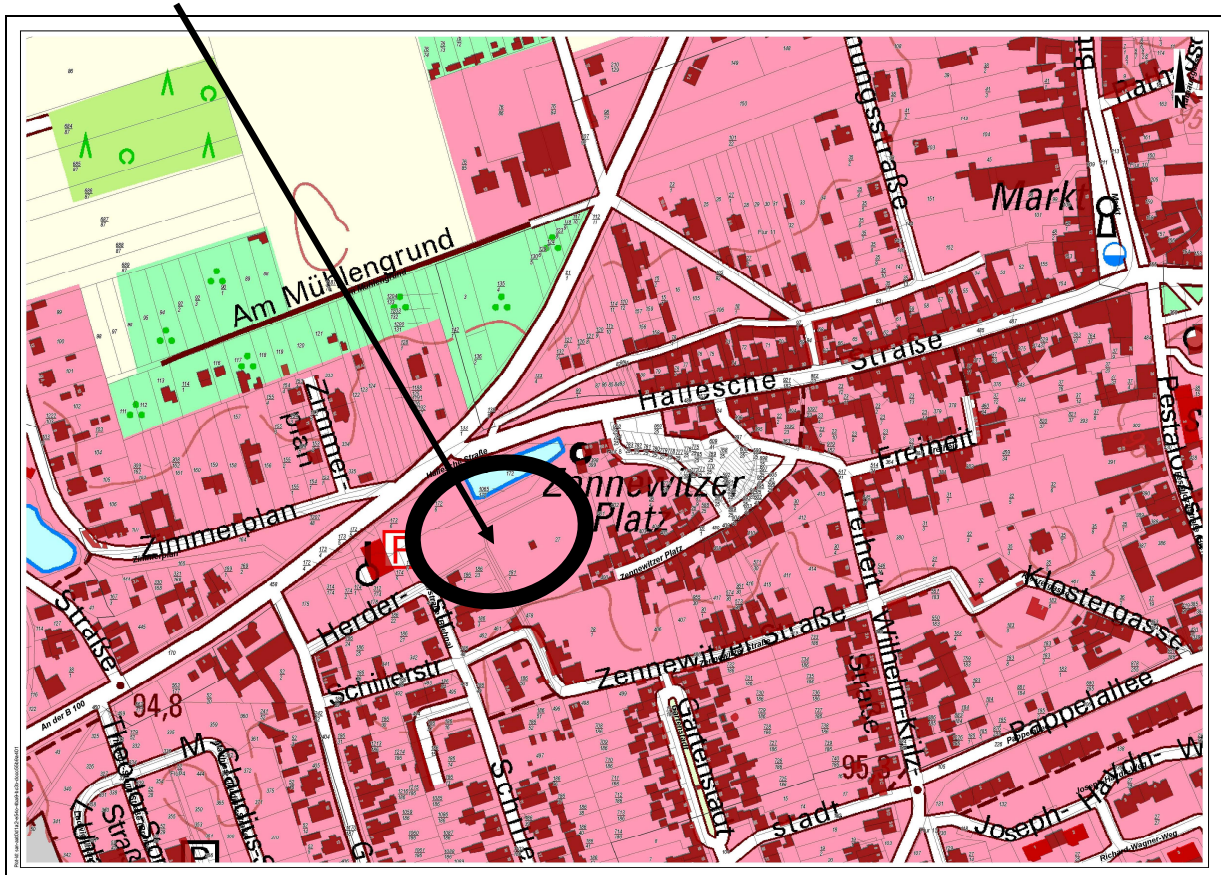
L Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung eines innerstädtischen Raumes von Flächen in Brehna zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung innerorts ermöglichen. Es ist ein langjähriges Entwicklungsziel in der Ortschaft Stadt Brehna eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die unmittelbar an den geschlossenen Siedlungskern angrenzt, vorzunehmen. Es soll eine planungsrechtliche Regelung innerörtlich erfolgen. Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden.

Durch die vorhandenen Straßen (Hallesche Straße, An der B100 und Zennewitzer Platz) bestehen gute Bedingungen für die verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeiten.

Lage in der Ortschaft



Kartengrundlage:

Auszug aus der digitalen Topographischen Karte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2016, A18-248-2010].