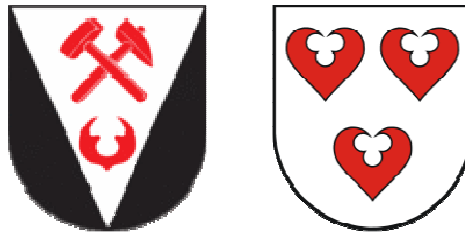


Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan „Parkplatz am Spickendorfer Weg“

- Gemarkung Brehna –



Begründung

TEIL 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

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

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

Bearbeiter: Kathrin Rieger / Gloria Sparfeld

Inhaltsverzeichnis

A. VORBEMERKUNGEN.....	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Regionalplanung	5
3. Flächennutzungsplan.....	6
B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
1. Verfahren	8
2. Erforderlichkeit der Aufstellung	9
3. Realisierung	9
C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES.....	11
1. Lage und Größe	11
2. Kataster und Eigentum	11
3. Denkmalschutz	11
4. Altlasten	12
5. Kampfmittelverdachtsflächen.....	12
6. Abfall	12
7. Landwirtschaftliche Nutzfläche	13
8. Flurbereinigungsverfahren.....	13
9. Grenzeinrichtungen LVermGeo	13
10. Bundesfernstraßen / Autobahnen	14
11. Luftverkehr.....	14
12. Bergbau	16
13. Hydrogeologie und Umweltgeologie.....	16
14. Gegenwärtige Nutzung	17
E. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	17

F. ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	17
1. Verkehrserschließung	17
2. Niederschlagswasser	18
3. Elektroenergieversorgung	18
4. Löschwasser	19
G. LEITUNGSBESTAND	19
1. Telekommunikationsanlagen	20
2. Trinkwasserleitungen	21
3. Abwasserleitungen	21
4. Elektrische Leitungen	21
5. Gasleitungen	22
6. Fernleitungstrasse	23
H. NATURHAUSHALT	24
1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	25
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
3. Landschaftspflegerische Maßnahmen anderweitiger Vorhaben	26
4. Artenschutz	26
I. BODENSCHUTZ	26
K. IMMISSIONSSCHUTZ	28
1. Lärm- und Luftimmissionen	28
2. Immissionsgrenzwerte	28
3. Anlieferverkehr	29
L. GEWÄSSERSCHUTZ	30
M. ZUSAMMENFASSUNG	30

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert am 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569,577)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Kraft seit 24.12.2006
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S 2986), geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S 3830), geändert am 23.10.2007; 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV); 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29.07.2009, geändert durch Art.3 Gesetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S 2542)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitions-erleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19.12.2007 (GVBl. Nr. 34 v. 28.12.2007 S. 466)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 14.12.2010
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002
- 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. 2 Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. IS. 2723)

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt wurde vor kurzem überarbeitet. Der Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) wurde am 14.12.2010 beschlossen und ist am 13.03.2011 in Kraft getreten.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für den Planungsraum ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006 relevant.

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

Das geplante Vorhaben, Bebauungsplan „Parkplatz am Spickendorfer Weg“, in der Ortschaft Brehna, ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus seiner räumlichen Ausdehnung von ca. 3,9 ha.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung regionalplanerischer und raumordnerischer Belange zu erwarten.

Ausweisungen im Landesentwicklungsplan

Gemäß LEP 2010, G8 und REP A-B-W, Ziffer 5.1.2, befindet sich das Vorhaben im Ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen.

Gemäß LEP 2010, G 122 liegt das geplante Vorhaben im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP 2010, Z 129).

Ausweisungen im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Folgende Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W für das Vorhaben-gebiet festgelegt:

- Ziel 5.2.5 ist Brehna Grundzentrum. Grundzentren sind Standorte zur Konzentration der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 35)
- Grundsatz 4.1 die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen
- Grundsatz 5.1.2 Nr. 2 Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen
- Westlich des Plangebietes verlaufen die Bundesautobahn A 9 und die landesbedeutsame Hauptverkehrsstraße B 100

3. Flächennutzungsplan

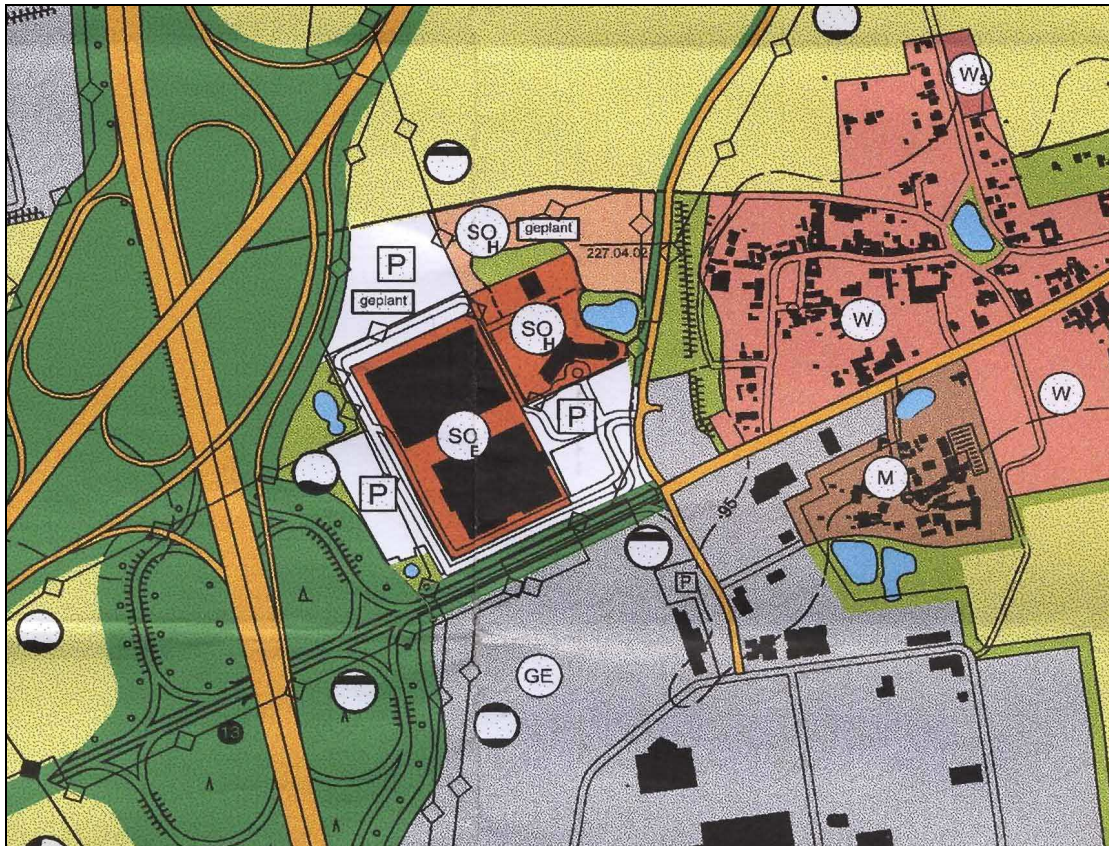
Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Jahr 2008 wurde für die damals noch selbständige Stadt Brehna das Planverfahren zum Flächennutzungsplan abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 21.11.2008 rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkplatz am Spickendorfer Weg“ wie folgt dargestellt:

- Fläche für ruhenden Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet, Hotel geplant (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der damals noch selbstständigen Stadt Brehna (September 2008)



(Kartengrundlage DTK 10 4439-NW, 4438-NO, 4439-SW
Vervielfältigungserlaubnis erteilt: LVermGeo/R/808/2004 und LVermGeo/L/819/2004 vom
08.07.2001 durch LVermGeo LSA sowie 489/2006 Landesvermessungsamt Sachsen)

In der Flächennutzungsplanung sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung aufzeigt, beschränkt sich § 5 Abs. 2 Nr. 3 auf die Darstellungsmöglichkeit bei den örtlichen Verkehrsflächen auf die besonders bedeutsamen Verkehrszüge.

Dagegen eröffnet § 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB den Gemeinde die Möglichkeit im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung eine eigenständige Verkehrspolitik durch drei voneinander zu unterscheidende Festsetzungsmöglichkeiten (die Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) zu betreiben. Zu den Verkehrsflächen zählen hier die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Straßenverkehr.

Die im Bebauungsplan „Parkplatz am Spickendorfer Weg“ ausgewiesenen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sowie die als „Straßenverkehrsfläche, geplant“ ausgewiesene Zufahrt entwickeln sich vollständig aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan (ruhender Verkehr, Sonstiges Sondergebiet).

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat am 13.10.2011 in öffentlicher Stadtratssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkplatz am Spickendorfer Weg" beschlossen.

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

Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zum Umweltbericht Angaben, Hinweise oder Anregungen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Immissionsschutz
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Altlasten/Bodenschutz
- Landesamt für Umweltschutz
- Landesamt für Geologie und Bergwesen

vorgebracht.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf (Stand März 2012) öffentlich ausgelegt. Die erforderliche formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich Begründung, Umweltbericht und bereits vorliegender umweltrelevanter Stellungnahmen auf Dauer eines Monats durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage benachrichtigt und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

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

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

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Der bestehende „PEP Prima Einkaufspark“ in der Ortschaft Brehna wird derzeit umstrukturiert. Es ist geplant den Einkaufspark zu einem Factory-Outlet-Center umzubauen, ohne jedoch dabei die Verkaufsfläche zu erweitern. Für das Vorhaben wurde vom Bauordnungsamt hierzu bereits eine Baugenehmigung erteilt, die erforderlichen Umbauarbeiten werden zeitnah beginnen.

Mit der vorhandenen Verkaufsfläche und den zu erwartenden Kundenströmen auf Grund der Neuausrichtung der Einrichtung ist auch eine Neuorientierung der bestehenden Parkplätze unumgänglich. Die Erweiterung der Parkfläche ist nördlich des Bestandsgebäudes im Bereich der derzeitigen Lieferzone vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieser Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße im Bereich des Ortseingangsschildes erfolgen.

Als Ausgangssituation für die Realisierung der zusätzlichen Parkplätze einschließlich der Zufahrt wurde nach umfangreichen Überlegungen als Planungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewählt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für dieses Vorhaben hergestellt werden. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Erweiterung der Parkfläche mit neuer verkehrlicher Anbindung
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

3. Realisierung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna steht der geplanten Umstrukturierung des PEP Einkaufsparks positiv gegenüber. Mit dem Factory-Outlet-Center ist ein Wirtschaftsaufschwung gegenüber dem derzeit im Bestand bedrohten Einkaufsmarktes zu erwarten, der sich positiv auf die gesamte Stadt auswirken wird. Dies ist durch fachbegleitende Gutachten belegt worden.

Brehna ist in der zentralörtlichen Gliederung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als „Grundzentrum“ ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel 5.2.3 REP, LEP-LSA 3.2.4).

Dies steht auch in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Standort-sicherung und Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Stadt, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat nach § 11 BauGB die Möglichkeit, einem Dritten durch einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zu übertragen. Die Stadt Sandersdorf-Brehna bindet für die Umsetzung des Bebauungsplanes "Parkplatz am Spickendorfer Weg" einen Dritten.

Das geplante Vorhaben entwickelt sich vollständig aus den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Innerhalb des Planverfahrens zum FNP wurde das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF) gem. § 4 BauGB beteiligt. Innerhalb des noch laufenden Flurbereinigungs-verfahrens zur Ortsumfahrung Brehna wurde bereits mit dem die betreffenden Flächen bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb abgestimmt (u.a. Flächentausch, Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen).

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt westlich der Ortslage Brehna. Der Geltungsbereich schließt sich im Süden direkt an den vorhandenen Einkaufspark an. Südöstlich befindet sich der Gebäudekomplex des Country-Park-Hotels mit zugehörigen Parkflächen (ruhender Verkehr). Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen verläuft in ca. 150 m Entfernung die Bundesautobahn A9, die Fläche dazwischen wurde für den erforderlichen Grünausgleich im Rahmen der Umverlegung der Bundesstraße B 100 als Grüngürtel angelegt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,9 ha Grundfläche. Die von der öffentlichen Parkfläche in Anspruch genommene Fläche beträgt davon ca. 1,8 ha, die Fläche der geplanten Zufahrt umfasst nochmals ca. 0,5 ha. Von der Gesamtfläche werden also insgesamt ca. 2,3 ha überbaut. Die restliche Fläche steht für den grünordnerischen Ausgleich zur Verfügung bzw. verbleibt sie im Bestand (vorh. landwirtschaftliche Zuwegung, vorh. Straßenverkehrsfläche, vorh. Lärmschutzwall).

2. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkplatz am Spickendorfer Weg“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 321, 324, tlw. 383, tlw. 323, tlw. 322, 379, tlw. 135, 381 und 138 der Flur 4 und tlw. 42/1 und tlw. 94 Flur 2 der Gemarkung Brehna.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich in unterschiedlichem Besitz. Eigentümer der Flurstücke 94 und 42/1 der Flur 2 ist die Stadt Sandersdorf-Brehna. Die betroffenen Flurstücke der Flur 4 befinden sich in Privatbesitz.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich um Siedlungsspuren aus der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und der Eisenzeit. (*nachrichtliche Übernahme*)

Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen daher gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

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

4. 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 Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Saalekreis zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mitzuteilen.

5. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

6. Abfall

Die abfallrechtliche Zuständigkeit obliegt dem Landkreis. Zuständige Bodenschutzbehörde ist das Umweltamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten, dazu zählt die getrennte Lagerung von Mutterboden und Bodenaushub nach den entsprechenden DIN-Vorschriften. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für die Entsorgung bzw. Einbau von sonstigem Bodenaushub, wie anderer mineralischer Materialien, gelten die Zuordnungswerte nach LAGA M20 (Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Abfälle vom 05.11.2004).

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist. Das Verbringen von Baustellenabfällen auf dem Grundstück ist zu unterlassen. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist Voraussetzung für die Bauabnahme. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Boden ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat.

7. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zum Schutz der wirtschaftlichen Basis der Landwirte wird den Pächtern durch den Vorhabenträger ein Flächentausch angeboten.

Für die im Norden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die weitere Zuwegung mit der im Bebauungsplan dargestellten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ sichergestellt.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens soll den bewirtschaftenden Landwirten kein Nachteil entstehen. Durch den Vorhabenträger ist deshalb o.g. Flächentausch sowie die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Zuwegung vorgesehen.

8. Flurbereinigungsverfahren

Dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt ist die Planung und wurde innerhalb des noch laufenden Flurbereinigungsverfahrens zur Ortsumfahrung Brehna mit dem die betreffenden Flächen bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb abgestimmt (u.a. Flächentausch, Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen). (*nachrichtliche Übernahme*)

Es ist die Zustimmung nach § 34 Flurbereinigungsgesetz auf der Grundlage des genehmigten B-Planes beim ALFF Anhalt einzuholen.

9. Grenzeinrichtungen LVermGeo

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. (*nachrichtliche Übernahme*)

Es wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat 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.

Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sollte aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

10. Bundesfernstraßen / Autobahnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Anlagen der Bundesautobahn BAB 9. Wobei die Verbindungsrampen der Autobahnanschlussstellen als Autobahnanlagen gelten. (*nachrichtliche Übernahme*)

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand von Autobahnen, ein Verbot für die Errichtung von Hochbauten sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (Anbauverbotszone).

In einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahnen ist gem. § 9 (2) FStrG die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

§ 9 (6) FStrG legt fest, dass Anlagen der Außenwerbung den genannten Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleichgestellt sind.

Der Abstand zwischen dem äußeren Befestigungsrand der Anschlussstellen-Verbindungsrampen und der Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 21 m. Ein großer Teil des Bebauungsplanes befindet sich somit in der Anbaubeschränkungs- bzw. Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG.

Diese Flächen sollen als Verkehrsfläche genutzt werden. Die Errichtung von Hochbauten oder Werbeanlagen ist nicht vorgesehen; auch größere Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht geplant. Eine Beeinträchtigung von Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

11. Luftverkehr

Das Gemarkungsgebiet von Brehna befindet sich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Baubeschränkungsgebiet der Klasse „B“ des Sonderlandeplatzes Renneritz.

Der Bauschutzbereich dieses Landeplatzes erfasst alle Bauwerke bzw. Bauvorhaben, die im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt sowie auf der Start- und Landefläche und auf den Sicherheitsflächen errichtet bzw. durchgeführt werden. Die Höhe des Flugplatzes beträgt 94 m über NN

Die maximale Bauhöhe ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird im Bereich der Gemarkung Glebitzsch durch den Anflugbereich in divergierender Verlängerung der Landebahnmittellinie in ca. 3 km Entfernung im Verhältnis 1:50 zum Flugplatz begrenzt. Daher beträgt die maximale Bauhöhe ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde in diesem Gebiet 154 m NN. Bei höheren Baumaßnahmen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde und die gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) einzuholen.

Baubeschränkungsbereich „B“



(Quelle: Stellungnahme LvwA vom 19.04.2004 , Zeichen: 307.e-30312 FNP Zscherndorf)

Auf die Regelung in § 14 LuftVG, nach der die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 100 Metern über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf, wird hingewiesen.

Weiterhin ist in Anwendung von § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zur Sicherung des Luftverkehrs entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Lufthindernissen vom 08.05.2007 an geplanten Windenergieanlagen ein Tages- und Nachtkennzeichnung anzubringen.

Die obere Luftfahrtbehörde (Referat 307 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt) hat zum Vorentwurf eine Stellungnahme abgegeben, dem Vorhaben stehen aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

12. Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.
(*nachrichtliche Übernahme*)

13. Hydrogeologie und Umweltgeologie

Nach am Nordrand des Plangebietes abgeteufte Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) ist im Plangebiet mit der Verbreitung eines etwa 7 m mächtigen, lehmig-schluffig ausgebildeten Geschiebemergels zu rechnen. Im Liegenden des Geschiebemergels folgen gut durchlässige Mittelsande und Feinkiese. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Geschiebemergels bestehen für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. (*nachrichtliche Übernahme*)

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes. Es sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (vor allem ein geeigneter kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

Hinweise zum Grundwasser (*nachrichtliche Übernahme*)

- Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Sachgebiet Hydrologie betreibt einen Grundwasserpegel im Bereich des geplanten Vorhabens. Der Pegel wurde nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen (GWP), die Lagedarstellung ist jedoch relativ ungenau.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des LMBV-verantwortlichen Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung und im Untersuchungsgebiet Folgen des Grundwasserwiederanstieges Sachsen-Anhalt, Raum Bitterfeld. Es unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Es ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Die niederschlagsabhängigen, nicht auszuschließenden flurnahen Grundwasserstände sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit zu sehen. Im Plangebiet steht oberflächennah eine mehrere Meter mächtige Geschiebemergel Abdeckung an. Diese ist lokal von Sandlinsen unterbrochen, die niederschlagsbedingt Wasser führen können. Dieses sogenannte Schichtenwasser kann flurnah anstehen.
- Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt zwischen +93 m und +94 m NHN. Meteorologisch bedingte Schwankungen und flurnah anstehende wasserführende Sandlinsen sind bei dieser Angabe zusätzlich zu berücksichtigen.
- Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und kann noch mehrere Jahre andauern.

14. Gegenwärtige Nutzung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Es sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

E. Geplante bauliche Nutzung

Im Rahmen der Umstrukturierung des bestehenden „PEP Prima Einkaufsparks“ ist die Erweiterung der Parkfläche nördlich des Bestandsgebäudes im Bereich der derzeitigen Lieferzone vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieser Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße im Bereich des Ortseingangsschildes erfolgen.

Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA, als selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

F. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung der Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße im Bereich des Ortseingangsschildes erfolgen. Vor dem Kundenparkplatz erfolgt die Herrichtung von Angestelltenparkplätzen senkrecht zur Fahrbahn.

Der Ausbau der Einmündung erfolgt als Kreisverkehrsplatz und als nicht lichtzeichengeregelte Einmündung. Es ist geplant den Kreisverkehrsplatz ca. 10 m von der derzeit vorhandenen Fahrbahn in Richtung Westen anzuordnen.

Der Kreisverkehrsplatz ist für den geplanten Standort die verkehrsgünstigste Lösung. Gegenüber herkömmlichen Verkehrsknoten bietet ein Kreisverkehrsplatz eine größere Verkehrssicherheit. Diese wird durch die geringere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt, aber auch durch die bessere Übersichtlichkeit. In einem Kreisverkehr gibt es weitaus geringere Konfliktpunkte als an einer gewöhnlichen Kreuzung, da die Geschwindigkeiten niedriger sind.

Die Ausbaubreiten der Fahrbahn bewegen sich entsprechend der vorhandenen und geplanten Fahrbahnen zwischen 6m und 7m. Die Zufahrt zum Parkplatz wird in der Bauklasse IV hergestellt. Die Anschlüsse an die Straße werden entsprechend RStO 2001 in der Bauklasse III ausgebaut. Für die Kreisverkehrsfläche wird eine Bauklasse höher (Bauklasse II) gewählt.

Die Ausführung der Fahrbahn erfolgt in vollversiegelter Bauweise (Asphalt), für den Kundenparkplatz sowie die Angestelltenparkplätze erfolgt eine teilversiegelte Bauweise (z.B. Betonsteinpflaster).

Die Markierung und Beschilderung erfolgt entsprechend der geltenden Vorschriften und nach Genehmigung durch das zuständige Ordnungsamt.

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

2. Niederschlagswasser

Das auf der Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickern. Um möglichst viel Oberflächenwasser dem Grundwasser zuzuführen wird die Verwendung von Verbundpflastersteinen o.ä. Material für die Parkflächen festgeschrieben.

Das anfallende Niederschlagswasser auf der vollversiegelten (Asphalt) Zufahrtsfläche bzw. dem Kreisverkehrsplatz sammelt sich in den seitlich geplanten Entwässerungsmulden wo es versickert oder verdunstet. In der Sohle der Mulden ist eine Drainageleitung zur Stauraumerhöhung bei Starkregen eingeplant.

Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Geschiebemergels bestehen für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes. Es sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (vor allem ein geeigneter kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

Die geplant Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welcher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3. Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung der Ortschaft Brehna wird durch die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) sichergestellt.

Der bestehende Einkaufspark sowie das angrenzende Hotel sind energietechnisch voll erschlossen. Eine Erweiterung der Anlagen für die geplante Parkplatzerweiterung sollte sich unproblematisch darstellen, wobei lediglich ein bedarf hinsichtlich der Beleuchtungsanlagen besteht.

4. Löschwasser

In dem Plangebiet des Bebauungsplanes werden keinerlei Bauflächen ausgewiesen. Bauliche Anlagen beschränken sich ausschließlich auf Gestaltungselemente der Erschließungsstraße, Parkplatz bzw. des Freiraums. Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung besteht daher kaum eine Gefährdung von Leben (Mensch oder Tier) oder von unwiederbringlichen Sachgütern.

Auch wenn es sich prinzipiell bei der Planung um ein Außengelände (Parkplatz mit Zufahrt) und nicht um ein Baugebiet handelt, wird auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes und notwendige Zufahrten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst nach § 5 BauO LSA hingewiesen.

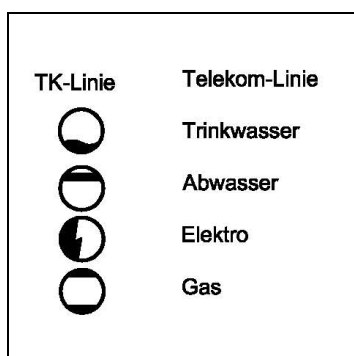
Südlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft entlang der Gebäudekante des bestehenden Einkaufsparks eine Trinkwasserleitung. Innerhalb des zulässigen Löschwasserbereiches von 300 m befindet sich hier auch ein Hydrant.

G. LEITUNGSBESTAND

Aus den Unterlagen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Brehna ist eine Berührung mit vorhandenem Leitungsbestand verschiedener Versorgungsträger ersichtlich.

Auch wenn für das geplante Vorhaben der Erweiterung der Parkflächen einschließlich Zufahrt keine direkte Berührung der Versorgungsträger für Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas und Telekommunikation besteht wurden diese als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Leitungsbestände der einzelnen Versorgungsträger in der Planzeichnung erfolgt i.d.R. aus Gründen der Übersicht gebündelt. Das heißt, es wird wenn mehrere Leitungen in der Straße verlaufen nur eine Leitung eingetragen, jedoch durch die Symbole nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet:



Nachrichtliche Übernahme:

1. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Die Rechte und das Eigentum der Telekom werden durch die geplante Maßnahme berührt. Auf die erforderliche Rücksichtnahme auf die vorhandenen TK-Linien wird hingewiesen.

Entlang der Zubringerstraße B100 auf der östlichen Seite sowie südlich des verlängerten Spickendorfer Weges (Landwirtschaftsweg) befinden sich Kabel-/Rohrtrassen der Telekom. Bei der TK-Linie entlang des Spickendorfer Weges und dem Landwirtschaftsweg handelt es sich um eine wichtige überregionale Telekommunikationslinie. Änderungen an dieser sind sehr aufwendig und sind zu vermeiden.

Sind infolge der Planrealisierung bzw. bei den Baumaßnahmen Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen an den TK-Linien erforderlich, sind unbedingt Abstimmungen mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Sind Maßnahmen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger/Bausträger zu tragen.

Rechtzeitig vor der beabsichtigten Baumaßnahme ist eine Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit der Telekom vorzunehmen.

Mit dem beabsichtigten Rückbau eines Teils der derzeitigen Straße östlich des geplanten Kreisverkehrs wird sich die TK-Linie voraussichtlich nicht mehr im öffentlichen Bereich des Verkehrsweges befinden. In solchen Fällen ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch durch den Verursacher (Erschließungsträger) auf seine Kosten zu veranlassen. Die TK-Linien dienen überwiegend nicht der Grundstücksversorgung sondern der Versorgung der benachbarten und überbenachbarten Grundstücke.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; hingewiesen.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Trassen sind von Strauchpflanzungen frei zu halten.

Bei jeglicher Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

2. Trinkwasserleitungen

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 der MIDEWA mbH liegt außerhalb der Baufläche. Während der Baumaßnahme ist die Leitung einschließlich Armaturen vor Beschädigung zu schützen.

3. Abwasserleitungen

Abwassertechnische Anlagen in Betreiberschaft des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“ werden teilweise berührt. Der Leitungsbestand ist durch geeignete Mittel vor Beschädigung zu schützen.

Folgende Vorschriften sind beim Ausbau der Zufahrt einzuhalten:

- Die Druckrohrleitung PE_HD 180*11,4 hat im Ausbaubereich eine Rohrdeckung von ca. 1,25 m. Bei der Planung der Fahrbahn ist auf eine ausreichende Lastverteilung oberhalb der Leitung zu achten. Der Straßennebenkörper darf nur soweit abgesenkt werden, dass eine Rohrdeckung von mind. 1,10 m gewährleistet ist.
- Bei der Gestaltung von Nebenflächen ist zu berücksichtigen, dass bei Bepflanzungen mit Tiefwurzlern ein seitlicher Abstand von mind. 2 m zum vorhandenen Leitungsbestand nicht zu unterschreiten ist.
- Der horizontale Abstand zu den Entsorgungsanlagen darf 0,40m und der seitliche Abstand 0,60m nicht unterschreiten.
- Anordnung der Versorgungstrassen im unterirdischen Bereich nach DIN 1998

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich.

4. Elektrische Leitungen

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der enviaM.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen

- Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0m (d.h. 2,0m zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische versorgungsanlagen/Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauung (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.
- Im Bereich unterirdischer 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. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig an die MITNETZ Strom, Standort Naumburg, zu stellen.

5. Gasleitungen

Im Planbereich befinden sich Anlagen der MITGAS GmbH.

Gashochdruckleitungen

Für die Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4 m (2m jeweils links und rechts der Trasse).

Im angegebenen Baubereich befindet sich weiterhin eine stillgelegte Gashochdruckleitung deren Verlauf ist ebenfalls den o.g. Bestandsplänen zu entnehmen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Gasmitteldruckleitungen

Sofern in den übergebenen Bestandsplänen nicht anders angegeben, wurden die Rohrleitungen der MITGAS in einer Regeltiefe verlegt von

- 1,2 m bei klassifizierten Straßen
- 1,0 m bei sonstigen Straßen und
- 0,8 m bei Fußwegen

Allgemeingültige Hinweise und Forderungen

Auf die 3. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH" wird zur verpflichtenden Beachtung hingewiesen.

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 der MITGAS Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der MITGAS erforderlich, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.

Während der Durchführung von Bauarbeiten muss eine Mindestüberdeckung der MITGAS - Anlagen von 0,5m gewährleistet werden. Ist ein Überfahren der unterirdischen Versorgungsanlagen mit schweren Baufahrzeugen (Achslast >7,5t) unumgänglich, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz dieser Anlagen (z. B. Einsatz von Stahlplatten) erforderlich. MITGAS ist über diese zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens zu informieren (siehe Merkheft Seite 5).

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage (siehe Merkheft Seite 12 und 14).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen Bestandsschutz genießen. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

6. Fernleitungstrasse

Im Bereich Ihres o.a. Bebauungsplanes betreibt die Linde AG eine Rohrfernleitungstrasse mit Produktenleitungen. In einem Schutzstreifen von 10 m Breite befinden sich 3 Stahlrohrleitungen DN 150 / PN25 / PN40 für Stickstoff und Wasserstoff.

Eine Überbauung der Trasse ist gemäß den technischen Regeln (TRFL) und der Verordnung über Rohrfernleitungen (RohrFltgV) ohne besondere Schutzmaßnahmen (z.B. Lastverteilungsplatten) nicht erlaubt.

Planungen zu Sondermaßnahmen sollten in Abstimmung mit Linde AG erfolgen, um nachträgliche Änderungen zu vermeiden.

H. Naturhaushalt

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

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

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

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

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

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren und 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.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne des § 20 NatSchG LSA anerkannt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung einige Aussagen in der Tendenz einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

1. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

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

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

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

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

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen. Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Teil 2 der Begründung –Umweltbericht– werden die grünordnerischen Belange in der Anlage 1 ausführlich erläutert.

Biotopwertpunkte

Die Planfläche weist vor der geplanten Baumaßnahme einen Biotopwertpunkt von 209.975 auf. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein Biotopwert von 210.835. Dies bedeutet, dass der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen anderweitiger Vorhaben

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Ortsumfahrung Brehna im Zuge der B 100 wurden an der kommunalen Straße Richtung Thiemendorf landschaftspflegerische Ausgleich- bzw. Gestaltungsmaßnahme realisiert. Dazu gehören straßenbegleitende Pflanzungen von 9 hochstämmigen Bäumen (Platanen).

Für die mit der Realisierung der Planung erforderliche Fällung von 4 Bäumen ist mit dem Pflanzgebot von Einzelbäumen (Maßnahme A 7) ein Ersatz geschaffen.

4. Artenschutz

Die potenziellen Auswirkungen auf die streng und die besonders geschützten Arten (z.B. Feldhamster – *Cricetus cricetus*) werden gesondert in einem artenschutzrechtlichen Gutachten betrachtet.

Vor der Bebauung erfolgt eine Untersuchung der Ackerfläche (voraussichtlich Ende August bis Anfang September 2012) hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern sowie eine Begehung des Geländes und Untersuchung der Kleingewässers (April).

In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG geprüft und entsprechend Maßnahmen zum Schutz abgeleitet. Hierfür eventuell anfallende Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

I. BODENSCHUTZ

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

Die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung sind detailliert im Umweltbericht dargelegt. Mit Ackerzahlen > 75 gehören die betroffenen Böden zu den ertragreichsten Deutschlands. Gegen die relativ großflächige Inanspruchnahme der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für Parkplätze bestehen aus Bodenschutzsicht daher Bedenken

Das geplante Vorhaben entwickelt sich jedoch vollständig aus den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planung ist auch dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF) bekannt und wurde innerhalb des noch laufenden Flurbereinigungsverfahrens zur Ortsumfahrung Brehna mit dem die betreffenden Flächen bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb bereits abgestimmt (u.a. Flächentausch, Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen).

Alternativen in Form von mehretägigen Parkmöglichkeiten wurden bereits im Entwurfsansatz verworfen. Auf Grund der ländlichen Prägung bietet sich diese Gestaltungsmöglichkeit eher in einem stark urban ausgerichteten Raum einer Großstadt an. Diese städtebaulichen Merkmale sind in vorliegendem Fall nicht gegeben. Parketagen passen nicht zu dem städtebaulich räumlichen Konzept der geplanten Umstrukturierung des ehemaligen PEP Prima Einkaufspark und finden hier somit keine Anwendung.

Für die geplante öffentliche Parkfläche sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Detaillierte Ausführungen zum Bodenschutz unter Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes sind in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht enthalten.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Für die Entsorgung bzw. den Einbau von Bodenaushub, sowie anderer mineralischer Materialien, gelten die Zuordnungswerte nach LAGA M20 (Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Abfälle vom 05.11.2004).

In den nachfolgenden Planungen sollten Massenbilanzen zum anfallenden Bodenaushub vorgelegt werden, aus denen hervorgeht, dass der Boden dort wieder eingebaut wird, wo er seiner Qualität gerecht wird

Zur Sicherung und zum Schutz abzutragenden Oberbodens sind im Wesentlichen die Forderungen der DIN 18915 Blatt 3 (Bodenverdichtung, Bodenlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) einzuhalten.

Unter Beachtung der Anforderungen nach § 12 BBodSchV ist die DIN 19731, Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial, anzuwenden.

K. Immissionsschutz

1. Lärm- und Luftimmissionen

Beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche hervorgerufen werden könne, die nach Stand der Technik vermeidbar sind (§ 41 BImSchG).

Die verkehrliche Anbindung der Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße erfolgen. Der Ausbau der Einmündung erfolgt als Kreisverkehrsplatz.

Die vorhandene kommunale Straße im Osten des Plangebietes wurde im Zuge der Umverlegung der B 100 i.V. mit dem Ausbau der Bundesautobahn A 9 neu gebaut. Sie bindet im Süden auf die ehemalige B100 ein und bildet in Richtung Norden die Anschlussstelle Brehna West auf die neue B100. Östlich der vorhandenen Fahrbahn schließt sich ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von ca. 3 m an.

Der geplante Kreisverkehrsplatz soll westlich des Lärmschutzwalles in einer Entfernung von der derzeitigen Fahrbahn von ca. 10 m errichtet werden. Die in diesem Bereich nicht mehr erforderliche Fahrbahn wird an dieser Stelle rückgebaut und begrünt. Mit der Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes um 10m erhöht sich der Abstand der Fahrbahn zur vorhandenen Wohnbebauung am „Spickendorfer Weg“.

Der Kreisverkehrsplatz ist für den geplanten Standort die verkehrsgünstigste Lösung. Gegenüber herkömmlichen Verkehrsknoten bietet ein Kreisverkehrsplatz eine größere Verkehrssicherheit. Diese wird durch die geringere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt, aber auch durch die bessere Übersichtlichkeit. In einem Kreisverkehr gibt es weitaus geringere Konfliktpunkte als an einer gewöhnlichen Kreuzung, da die Geschwindigkeiten niedriger sind.

Mit dem Kreisverkehrsplatz kann auch der Verkehrsfluss gesteigert werden. Die Durchlassgeschwindigkeit ist oft höher als bei einer vorfahrts- oder signalgesteuerten Kreuzung, da der Verkehr flüssiger laufen kann. Ein hohes Verkehrsaufkommen kann effizient bewältigt werden. Durch die Gleichrangigkeit der Fahrbahnen entsteht kein Rückstau.

Das gleichmäßige Fahren mit weniger Brems- und Beschleunigungsvorgängen bei geringer Geschwindigkeit bedeutet geringere Lärm- und CO₂-Emissionen.

2. Immissionsgrenzwerte

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der geplante Parkplatz einschließlich der vorgesehenen Anbindung stellt im immissionsschutzrechtlichen Sinne den Neubau eines öffentlichen Verkehrsweges dar. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen enthält die 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. Verordnungsnummer – 16.BImSchV) Immissionsgrenzwerte. Danach ist bei dem Bau von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel folgenden Immissionsgrenzwert nicht überschreitet:

Allgemeine Wohngebiete : tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A)

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben keine Immissionen hervorgerufen werden, die nach Art, Dauer und Maß geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen.

Die Betrachtung der Lärmsituation sollte jedoch eine fachlich fundierte Basis erhalten. Deshalb wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Lärmgutachten erstellt, welches die derzeitige Situation mit den Prognosewerten ermittelt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV am Tage und in der Nacht eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.

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.

3. Anlieferverkehr

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des vorhandenen Einkaufsmarktes wurde die prognostische Situation in Erwägung gezogen und Auskünfte zum Lieferverkehr eingeholt. Bei Outlet Centern in Europa erfolgt die Anlieferung der Waren bei dieser Vertriebsform nahezu ausschließlich durch Kleintransporter (sog. „Sprinter“ und dergleichen), so wie sie üblicherweise von Paketdiensten verwendet und aufgrund ihres zulässigen Gesamtgewichts mit der Fahrerlaubnis Klasse B gefahren werden dürfen. Lastkraftwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5 t kommen hier nur äußerst selten zum Einsatz, schwere Lastkraftwagen werden nie verwendet.

L. Gewässerschutz

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Gewässer 1. Ordnung, keine Hochwasserschutzdeiche oder andere wasserwirtschaftliche Anlagen

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- oder Oberflächenwasser) bedarf nach § 11 WG LSA der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

M. Zusammenfassung

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

Die Erweiterung der Parkflächen ist Bestandteil der geplanten Umstrukturierung des bestehenden PEP Einkaufsparks in Brehna. Der in seinem derzeitigen Bestand gefährdete Einkaufsmarkt wird durch das Planvorhaben wieder gestärkt. Mit der Nutzungsänderung als Factory-Outlet-Center ist ein Wirtschaftsaufschwung zu erwarten, der sich positiv auf die gesamte Stadt Sandersdorf-Brehna auswirken wird.

Es steht auch in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Standort-sicherung und Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna, die Ortschaft Brehna als Grundzentrum zu sichern und zu weiter zu entwickeln.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Durch grünordnerische Maßnahmen wird die ökologische Bilanz ausgeglichen.