

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach § 13b BauGB

Stadt Sandersdorf-Brehna



Begründung zum Entwurf Bebauungsplan „Wohnen Renneritzer Straße“ in Ramsin

Anlage :

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - Aktenvermerk vom 22.03.2019
-

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand:

Februar 2019

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.....	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	8
4.	Flächennutzungsplanung.....	9
C	Verfahrensablauf.....	10
1.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren.....	10
2.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	10
3.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	10
D	Beschreibung des Baugebietes	11
1.	Lage und Größe	11
2.	Gegenwärtige Nutzung	12
3.	Kataster und Eigentum	12
4.	Schutzgebiete.....	12
5.	Hochwasserschutz.....	12
6.	Denkmalschutz	12
7.	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	12
E	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	13
1.	Altlasten.....	13
2.	Bodenschutz.....	14
3.	Abfallrecht	14
4.	Katastrophenschutz	15
5.	Luftverkehr	15
6.	Bergbau / Geologie.....	15
7.	Grundwasser	16
8.	Kataster- und Vermessungswesen	16
F	Geplante bauliche Nutzung	17
G	Bedarfsnachweis.....	18
H	Erschließung	19
1.	Verkehrerschließung	19
2.	Stellplätze und Garagen	19
I	Ver- und Entsorgung.....	20
1.	Leitungsauskunft	20
2.	Trinkwasser	20
3.	Löschwasser.....	21
4.	Schmutzwasser	23
5.	Niederschlagswasser.....	23
6.	Elektroenergieversorgung.....	24
7.	Gasversorgung	24
8.	Telekommunikation.....	25

J	Naturhaushalt	26
1.	Grünflächen.....	26
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	27
3.	Schutzgüter.....	27
K	Artenschutz	29
1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	29
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	29
L	Umweltschutz	30
M	Immissionsschutz	32
1.	Lärmimmission.....	32
2.	Luftimmission.....	33
N	Gewässerschutz	34
O	Zusammenfassung	34

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. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- 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)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

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)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (genehmigt am 21.12.2018) ersetzt gemeinsam mit den o.g. Sachlichen Teilplänen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

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.

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

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

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

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

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

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

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

Landesplanerische Abstimmung

Nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen hat die oberste Landesentwicklungsbehörde unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass es sich bei dem Bebauungsplan Wohnflächenentwicklung „Wohnen Renneritzer Straße“ in Ramsin, nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die Ortschaft Ramsin eine Abrundung der Wohnbebauung am Ortseingang Richtung Renneritz erfahren soll. Hier soll eine bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern an der Renneritzer Straße.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände eine Entwicklung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO abzugleichen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Renneritzer Straße“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019.

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.700 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches weit unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB 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 oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) 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 „Wohnen Renneritzer Straße“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

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 „Wohnen Renneritzer Straße“ 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 Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeut-same Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Renneritzer Straße“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die 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.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im seit 2009 rechts-wirksamen und behördenverbindlichen Flächennutzungsplan für Ramsin Fläche für Landwirtschaft 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 nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beein-trächtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung beeinträch-tigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna plant demnächst die Fortschreibung ihrer Flächen-nutzungspläne aufzustellen. Die in den rechtswirksamen Plänen dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt soll überprüft und ggf. auch korrigiert werden.

C Verfahrensablauf

1. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

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 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind. Die Eingriffsregelung ist somit auch für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung im Außenbereich nach § 13 b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Stand November 2018 fand gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 öffentlich aus. Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Homepage der Stadt angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

2. Gegenwärtige Nutzung

Die Plangebietsfläche wurde größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Auf der für die geplante Bebauung beanspruchten Fläche erfolgte ab dem Jahr 2018 keine Fruchtfolge mehr. Die nicht bewirtschafteten Flächen entlang der Straße (Feldrain) stellen sich als ruderale Grünflächen dar.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Renneritzer Straße“ in Ramsin wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstück 1219 und 1220 der Flur 2 der Gemarkung Ramsin. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

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

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. 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.

7. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Geltungsbereich umfasst auch Flächen, bisher landwirtschaftlich bewirtschaftet wurden. Im Zuge der nunmehr geplanten Bebauung wurde das Pachtverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zwischen dem Flächeneigentümer und dem Flächenwirtschaftler aufgelöst. Auf der für die geplante Bebauung beanspruchten Fläche erfolgte im Jahr 2018 keine Fruchtfolge mehr.

Angrenzend werden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen ist stets zu gewährleisten. Beschädigungen an Vorflutern, Drainageleitungen u.ä. durch Bauarbeiten sind zu vermeiden.

E Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

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

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Die untere Bodenschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Für die in Rede stehenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert
- Die Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist bekannt, dass sich angrenzend an den Planbereich eine ungeordnete Ablagerung / Wilde Kippe befand. Nach der Begehung und Bewertung der Altlastverdachtsflächen ist diese Ablagerung nicht mehr als relevante Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises geführt.

2. Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.

3. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden:

- Alle bei den Baumaßnahmen anfallenden 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.
In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.
Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung zu beachten.
- 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 standort-eigenes, 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 von Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen (Zufahrten, Zuwegungen, Kfz-Stellflächen etc.) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte bzw. unter einer Asphaltdeckschicht), 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 (wasserdurchlässig), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrNG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4. Katastrophenschutz

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

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse geprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittel-belastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.
- Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

5. Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,4 km nördlich vom Sonderlandeplatz Renneritz, außerhalb des Bauschutzbereiches.

Aufgrund der geringen Entfernung wird auf den Fluglärm hingewiesen, der bei guten Wetterbedingungen und an den Wochenenden verstärkt auftreten kann.

6. Bergbau / Geologie

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

- 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Planungsareal innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (umliegende Tagebaurestseen) liegt.

7. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist unter den derzeit gültigen Randbedingungen im Wesentlichen abgeschlossen. Die Grundwasserstände liegen bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Es ist zu beachten, dass die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden können.

8. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

F Geplante bauliche Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung von Außenbereichsflächen wurde gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von maximal zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung wie folgt bestimmt:

Grundfläche § 19 BauNVO

Für die zukünftige Bebauung wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt. Auf Grund der Lage am Ortseingangsbereich ist es nicht erforderlich, dass die beiden Wohngebäude eine spezielle Bauflucht aufnehmen müssen.

Die Grundfläche (GR) ist der Anteil des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Grundsätzlich sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zur Grundfläche mitzurechnen.

754m² : 250m²

Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Planteile A und B mit maximal II als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll die Maßstäblichkeit der beiden Wohngebäude mit der Umgebungsbebauung abgeglichen und konfliktfrei verträglich angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen wurden auf das notwendige Maß beschränkt. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine zulässige Dimensionierung der zukünftigen Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung weitgehend aufnimmt und im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Die Festsetzung auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche (Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen) sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Auf ein strenges Reglement der Gestaltungsvorschriften wie Dachform und Dachneigung wurde bewusst verzichtet um den zukünftigen Bauherrn eine individuellere Gestaltung zu ermöglichen. Eine besondere Eigenart der Umgebungsbebauung mit charakteristischen Merkmalen, welche die Festsetzung von örtlichen Gestaltungsvorschriften rechtfertigen würden, liegt nicht vor.

Bei ähnlich gelagerten Baugebieten wurden in den vergangenen Jahren durch zu stark reglementierte Vorschriften in den Bebauungsplänen seitens der Eigenheimbauer häufig Ausnahme- oder Befreiungsanträge gestellt, welche auf Grund mangelnder Rechtslage bewilligt werden mussten. Deshalb wird hierauf explizit verzichtet.

G Bedarfsnachweis

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2016	14.530	907	742
31.12.2015	14.478	696	587
31.12.2014	14.521	582	601
31.12.2013	14.637	588	570
31.12.2012	14.760	541	672
31.12.2011	15.016	639	752
31.12.2010	15.504	550	724
31.12.2009	15.830	613	648
31.12.2008	15.993	568	668
31.12.2007	16.196	580	665
31.12.2006	16.375	454	675

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2006 und 2016 zirka 11%. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 insgesamt von einem Rückgang von 13,5% aus.

Es ist aber auch ersichtlich, dass es in den letzten Jahren mehr Zuzüge als Fortzüge gab. Diesen positiven Trend möchte die Stadt nutzen und nachgefragte Baugrundstücke auch in ihren Ortsteilen zur Verfügung stellen. Mit der geplanten Ausweisung von maximal zwei Baugrundstücken in Ramsin sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß.

H Erschließung

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Straße „Renneritzer Straße“. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und voll ausgebauten, öffentlichen Kreisstraße K 2056 sichergestellt.

Die Kreisstraße liegt in Zuständigkeit des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Das zuständige Tiefbauamt gibt dazu folgende Hinweise:

- Bei Baumaßnahmen, mit Anschluss an die Kreisstraße, sind konkrete Unterlagen bezüglich einer Zufahrt oder eines Kreuzungsausbaues zur Genehmigung im Tiefbauamt einzureichen.
- Sollte die Verlegung einer Leitung entlang der K 2056 oder die Querung dieser vorgesehen sein, dann ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis eine Vereinbarung zum Rahmenvertrag abzuschließen.

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

2. Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie somit auch unter Beachtung der zulässigen Grundfläche auf den Flächen der Planteile A und B zulässig.

I 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.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. 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 (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten. Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Die MIDEWA als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskünfte und Hinweise zur Beachtung:

- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.
- Die Trinkwasserleitung DN 200 GGG wurde 1991 in der Straßennebenfläche (Geh-/Fahrradweg) verlegt. Nach dem vorliegenden Plan liegt die Leitung auf einem Privatgrundstück. Nach § 8 (1) AVBWasserV haben Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, Trinkwasseranlagen sowie die notwendigen Schutzmaßnahmen auf ihren im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücken unentgeltlich zu dulden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Leitungstrasse und innerhalb eines 4 m breiten Schutzstreifens keine Bauwerke und Masten errichtet werden dürfen. Das Bepflanzen mit Tiefwurzlern ist ebenfalls nicht zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.
- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Die Grundstückseigentümer haben die Trinkwasserhausanschlüsse eigenständig zu beantragen.

Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der Zahl der Vollgeschosse < 3 beträgt der Grundschutz für das Plangebiet $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

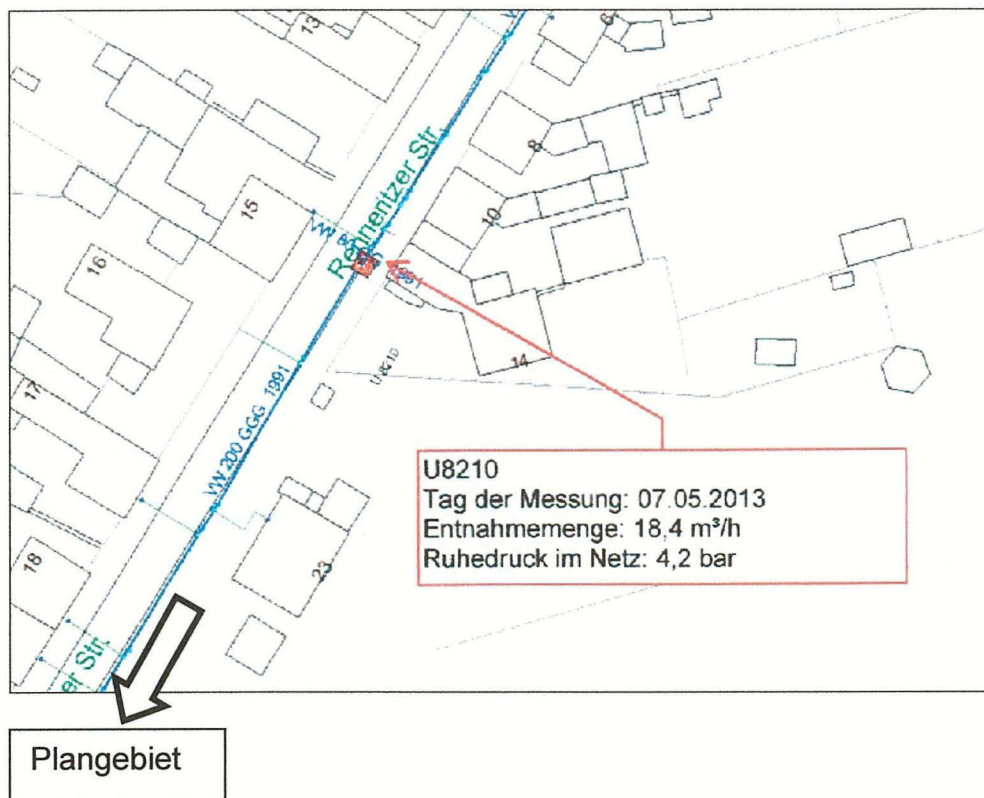
Die MIDEWA als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskünfte:

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 07.05.2013 ergab am Hydrant Höhe Renneritzer Str. 14 eine Entnahmemenge von $18,4 \text{ m}^3/\text{h}$ bei einem Druckabfall von 4,2 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Vorhandener Hydrant im Löschwasserbereich $< 300 \text{ m}$ zum Plangebiet:

Lageplan aus Stellungnahme MIDEWA GmbH vom 31.01.2019



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

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

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

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

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

Stadt Sandersdorf-Brehna Aktenvermerk

Name:	Frau Brandt
Az.:	621.41 - BRC
Fachbereich:	Bau- und Ordnungsverwaltung
An:	Stadtwehrleiter Herrn Sven Winterling über Sachgebietsleiterin Ordnungsamt Frau Jana Pratsch
Datum:	22.03.2019

Bebauungsplan 'Wohnen Renneritzer Straße' in der Ortschaft Ramsin
Löschwasserproblematik

Sehr geehrte Frau Pratsch, sehr geehrter Herr Winterling,

im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zur Erstellung des Bebauungsplanes der Wohnflächenentwicklung „Wohnen Renneritzer Straße“ in der Ortschaft Ramsin erhielten wir von der MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger folgende Auskünfte:

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der Zahl der Vollgeschosse < 3 beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden. Dies ist der Stadt Sandersdorf-Brehna bekannt.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Der vorhandene Hydrant (U 8210) im Löschwasserbereich < 300 m (Renneritzer Straße 14) zum Plangebiet ergab im Zuge der Hydrantenmessung am 07.05.2013 eine Entnahmemenge von 18,4 m³/h bei einem Druckabfall von 4,2 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Entnahmemenge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

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

Im Abstand von ca. 500 m in südliche Richtung zum Plangebiet ergab sich im Zuge der Hydrantenmessung am 16.05.2013 (U 8271, Gleibitzscher Straße 3) eine Entnahmemenge von 47,4 m³/h bei einem Druckabfall von 4,2 bar auf 1,5 bar.

Um den Grund- bzw. Objektschutz zu gewährleisten, muss mit sofortiger Wirkung der Bereich des Plangebietes in der Alarm- und Ausrückerordnung als „Sondergebiet“ festgesetzt werden. Damit werden bei Bränden neben den Löschfahrzeugen von Ramsin und Zscherndorf die Löschfahrzeuge von Sandersdorf und Brehna zeitgleich alarmiert und können im Pendelverkehr den Objektschutz gewährleisten.

Alternativ kann über „Langewegestrecke“ unter Zuhilfenahme der Verstärkungspumpen TS 8/8 die Entnahmemenge für das Plangebiet sichergestellt werden.

Zur Kenntnis genommen:


.....
Sven Winterling

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. 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.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert so auch die Abwasserentsorgung in Ramsin und gibt hierzu folgende Auskunft:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.
- Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Steinzeug zur Verfügung. Die entsprechenden Hausanschlusskanäle sind vom Bauherrn eigenständig zu beantragen.

Die Einleitung des Abwassers ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen. Der vorhandene Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5. Niederschlagswasser

Die Regenwasserentsorgung der Straßenflächen in Ramsin obliegt der Stadt Sandersdorf-Brehna. Für die Dachentwässerung kommen dezentrale Versickerungsmöglichkeiten und/oder die Nutzung als Brauchwasser in Frage.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Durch geeignete Maßnahmen ist der Regenwasserabfluss zu minimieren

Während die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Wohngrundstücken anfällt, über die belebte Bodenzone auf Wohngrundstücken erlaubnisfrei ist, muss für eine Versickerung des auf Straßen anfallenden Niederschlagswassers eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde eingeholt werden. Für die Straßenentwässerung wurde der Stadt eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Soll das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt ist, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

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

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co, KG. Die MITNETZ Strom mbH gibt bevollmächtigt dazu folgende Auskunft:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit dem Servicecenter der MITNETZ Strom abzustimmen.
- Für Mittelspannungs- und Niederspannungs-kabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Die Planung ist so an die vorhandenen Anlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- 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.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG (Schachtschein) per Online-Zugriff auf unser Internet-Portal oder im zuständigen Servicecenter einzuholen.

Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

7. Gasversorgung

Auf der gegenüberliegenden Seite der Renneritzer Straße befindet sich eine Gasmitteldruckleitung der MITNETZ Gas mbH, welche hierzu folgende Auskunft erteilt:

- Die der Stellungnahme beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.

- Die gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt Abstimmungen mit der MITNETZ Gas zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig.
- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt bestehen.

Überörtlicher Gasversorger

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat. Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen ergänzende Auskünfte bei folgenden Anlagenbetreibern einzuholen:

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportaal BIL

8. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH folgende Auskunft:

- Im Zuwegungsbereich vom Planbereich befindet sich eine hochwertige Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden s. Lageplan.
- Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.
- Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Zur Versorgung des Wohngebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Bei der 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 Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung.

Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

J 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.

1. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, werden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als private Grünflächen ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sollen gärtnerisch genutzt und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

3. 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, Gewässer Ausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- sowie 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, herangezogen 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 Durchgangsmittel. 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

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.

K Artenschutz

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen Renneritzer Straße“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erwachsen notwendige Maßnahmen, welche in den textlichen Festsetzungen verankert worden sind.

L 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 dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Eine Lärmvorbelastung besteht jedoch durch die angrenzende Kreisstraße (K 2056) „Renneritzer Straße“. Für einen angemessenen Schutz können hier passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, Schalldämmmaß der Außenbauteile) Berücksichtigung finden. Dies gilt als Empfehlung.

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 das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Um eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wurde zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

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.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Grundfläche, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung 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 selbst 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 Grundfläche.

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.

An den Geltungsbereich angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere in den Ausbringe- und Erntezeiten kann dies zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen führen.

Von der zukünftigen Bebauung 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 Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

M Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 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.

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.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreisstraße (K 2056) „Renneritzer Straße“ an. Die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern und der Beachtung eines Mindestschalldämmmaßes der Außenbauteile Berücksichtigung finden.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch

Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

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 – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

N Gewässerschutz

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

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

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

O Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung im Hinblick auf die Verträglichkeit und Zulässigkeit gegenüber den öffentlichen Belangen abzugleichen und letztendlich Bauland zu schaffen

Die Stadt beabsichtigt ein Angebot von Bauflächen am Ortsrand für eine Bebauung von maximal 2 Einfamilien-Wohnhäusern bereit zu stellen und planungsrechtlich zu sichern. Mit der Arrondierung der Ortslage soll eine behutsame städtebauliche Entwicklung zum Fortbestand der Ortschaft angeboten werden.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.