

Begründung
zur Einbeziehungssatzung Drosselweg/Am See, OT Zscherndorf
Stadt Sandersdorf-Brehna
in der Fassung vom 20.04.2021

STADT SANDERSDORF - BREHNA
EINBEZIEHUNGSSATZUNG DROSSELWEG/
AM SEE, OT ZSCHERNDORF
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
SATZUNG

20.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	3
2.	PLANUNGS- UND UMWELTRECHT	4
3.	BEGRÜNDUNG	5
3.1	Aktueller Zustand	5
3.2	Satzungsziele und -inhalte	5
3.3	Umweltbelange, Natur und Landschaft	10
4.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENT- LICHER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15
5.	VERFAHRENSVERMERK	18

**Begründung zur Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna
(Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
Landkreis Anhalt-Bitterfeld**

1. ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Mit der vorliegenden Satzung wird für einen Teilbereich im Westen von Zscherndorf, einem Ortsteil der Stadt Sandersdorf-Brehna, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt.

Zscherndorf hat 1.743 Einwohner (Stand 2019) und ist ein Ortsteil im nordöstlichen Bereich der Stadt Sandersdorf-Brehna des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Zscherndorf ist über die Bundesstraßen B 100, B 183 und B 184 an das klassifizierte Straßennetz angebunden und hat in 11 km Entfernung (Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen) und in 12 km Entfernung (Anschlussstelle Sandersdorf-Brehna) Anschluss an die Bundesautobahn 9 (A9) Berlin - München. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich 4,5 km Entfernung in Bitterfeld.

Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Sandersdorf-Brehna der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010)¹ sowie der hierauf aufbauende Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)². Der REP A-B-W 2018 besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des REP A-B-W 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)³ den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg von 2005.

Entsprechend dem STP DV befindet sich der Ortsteil Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna nahe dem Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen und zwischen den Grundzentren Zörbig und Raguhn. Er wird demnach ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung bestimmt.

Gemäß LEP ST 2010, Ziel Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Demnach gehört der Ortsteil Zscherndorf zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

³ Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 23.06.2014, in Kraft seit 26.07.2014

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat im Zeitraum von 2016 bis 2019 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK 2030)⁴ erarbeitet. Eines der Ziele für den Ortsteil Zscherndorf ist die Schaffung von Bauplätzen für den Einfamilienhausbau.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten raumordnerischen Planungsvorgaben und informellen Planungskonzepten der Gesamtstadt Sandersdorf-Brehna keine sich ergebenden, negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens der Einbeziehungssatzung Drosselweg/Am See im Ortsteil Zscherndorf erkannt werden.

2. PLANUNGS- UND UMWELTRECHT

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Sandersdorf, der durch Bekanntmachung am 06.03.2009 rechtswirksam wurde, wird der Bereich der Einbeziehungsfläche zum Teil als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke, da die von Südwesten, Westen und Norden direkt anschließenden Flächen Grünflächen sind. Im Südosten grenzt die Einbeziehungsfläche an Wohnbaufläche an. Somit ist der Bebauungszusammenhang mit den weiteren Bauflächen des Ortes nur zum Teil gegeben und eine Bebauung dieses Teilbereiches gemäß § 34 BauGB nicht möglich.

Mit Blick auf die Entwicklung der Ortslage ist der vorliegende Bereich auf Grund seiner Vornutzung bzw. der ursprünglich geplanten Nutzung durchaus dennoch dem Kontext der bebauten Ortslage zu zuordnen. Der Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnpark am See" Sandersdorf, OT Zscherndorf, welcher zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Die städtebaulichen Ziele im Bereich des Drosselweges hatten sich in der Vergangenheit insbesondere hinsichtlich des Umfangs an Wohnnutzungen geändert, womit der v. g. Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr seit 23.01.2009 außer Kraft ist. Unter Einbeziehung der anteilig aus dieser Planung realisierten und aufgrund der tatsächlichen Bebauung ergibt sich die faktische Innenbereichsgrenze.

Demzufolge ist die Einbeziehungsfläche gegenwärtig den Siedlungsfreiflächen gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs der Einbeziehungsfläche und ihrer Lage ergibt sich hier für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbar besondere Bedeutung oder Befindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA kommen nicht vor. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

⁴ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Sandersdorf-Brehna 2030 (IGEK 2030) vom 05.09.2019, vom Stadtrat am 26.09.2019 beschlossen und öffentlich bekannt gemacht am 28.02.2020

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Aktueller Zustand

Gegenwärtig befindet sich der Bereich der Innenbereichssatzung als eingezäunte Grünfläche (1146 und 1147, Flur 1, Gemarkung Zscherndorf) bzw. eingezäuntes privates Gartenland (Teilflächen der Flurstücke 147/55 und 148/12, Flur 1, Gemarkung Zscherndorf) auf Privatgrundstücken sowie als Straßenverkehrsfläche in Form einer gepflasterten Anliegerstraße mit Wendehammer für Pkw (Flurstück 1145 und eine Teilfläche des Flurstückes 147/57, Flur 1, Gemarkung Zscherndorf) auf öffentlichem Grund. Die Grünfläche besteht aus Ziergarten und einer Rasenfläche, es sind verschiedene Bäumen und Sträuchern vorhanden. Die Gehölze befinden sich überwiegend in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen der Grünfläche. Die Topografie des Geländes des Bereiches der Innenbereichssatzung zeigt sich ebenflächig. Das ca. 1.624 m² große Gelände befindet sich im westlichen Bereich der Straße Am See im Westen des Ortsteiles Zscherndorf. Im Osten schließt die Einbeziehungsfläche an die Wohnbebauung der Straße Am See und Drosselweg an.

3.2 Satzungsziele und -inhalte

Mit dem Wunsch, im Bereich des Wendehammers der Straße Am See ein Wohnhaus mit Garage, unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung zu errichten, sind die privaten Eigentümer der Flurstücke 1146 und 1147, Flur 1, Gemarkung Zscherndorf an die Stadt Sandersdorf-Brehna herangetreten. Der Bitte um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, wurde durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna in öffentlicher Sitzung am 17.02.2021 entsprochen. Die Wahl des Standortes ergibt sich aufgrund der geregelten Eigentumsverhältnisse (Grundstück ist Privateigentum), sowie der optimalen Integrationsmöglichkeit der geplanten Größenordnung des Vorhabens in die örtlichen Gegebenheiten (Vorprägung). Mit der Straße Am See ist das Grundstück bereits verkehrlich erschlossen.

So ist es das Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna mittels vorliegender Satzung eine städtebauliche Erweiterung (Abrundung) im vorliegenden Planungskontext vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage in diesem Teilbereich abschließend planungsrechtlich zu klären und für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen.

Die Einbeziehungsfläche schließt im Osten an Wohnbebauung an, welche vorrangig durch Einfamilienhäuser mit Garagen und Hausgärten aber auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt ist. Darüber hinaus ist ein Teil der Gemeindestraße Am "Erweiterung Seehotel Lindenhof" zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu zählen. Mit der o. g. städtebaulichen Zielstellung fügt sich die beabsichtigte Nutzung im Bereich der Einbeziehungsfläche in den Bauungs- und Nutzungszusammenhang in der Ortslage ein. So wird aufgrund

der Struktur des Ortsteiles Zscherndorf im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB durch die Stadt Sandersdorf-Brehna, die gemäß Nr. 3 vorgegebene Option in Anspruch genommen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna legt dabei Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1 BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Die angrenzende Wohnbebauung des Ortsteiles Zscherndorf ist in der Typik so angelegt, dass eine Mischung aus ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit zugehörigen Garagen und Nebenanlagen unterschiedlichster Art vorherrscht. Aus dieser räumlichen Prägung heraus fügt sich das gegenwärtig geplante Vorhaben (Einfamilienhausgrundstück) ohne Zweifel nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese (vorgeprägte) Umgebung ein.

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hält die Stadt Sandersdorf-Brehna für entbehrlich. Hierzu gelten bei einer zukünftigen Grundstücksbebauung das Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Hinweis:

Im Bereich des Satzungsgebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden. Gemäß § 5 und § 22 VermGeoG LSA⁵ handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Die Grenzmarken sind während der Baumaßnahme im Fall der Gefährdung durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Die grundstücksbezogene verkehrliche Erschließung ist (innerhalb der Einbeziehungsfläche) mit der Straße Am See gesichert und kann über den bereits bestehenden Wendehammer erfolgen.

Die medientechnische Anbindung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation) der Einbeziehungsfläche erfolgt im ortsüblichen Standard im erforderlichem Umfang vom östlich angrenzenden und in das Satzungsgebiet hineinführenden Straßenverlauf der Straße Am See (Flurstück 147/57, Flur 1, Gemarkung Zscherndorf).

Die Trinkwasserversorgung kann über einen Hausanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der MIDEWA GmbH, welches sich im Bereich des Wendehammers und der Straße Am See befindet, erfolgen.

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Grundlagen ist die Gemeinde verpflichtet den Grundschutz an Löschwasser bereit zu stellen. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt jedoch keine Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt

⁵ Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

werden kann. Die genaue Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist im Rahmen des Vollzuges der Satzung zu klären.

Im Nahbereich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich öffentliche zentrale Anlagen zur Schmutzwasserableitung des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde. Eine Entsorgung ist nur nach einer äußeren Erschließung möglich. Diese wird über einen verlängerten Hausanschluss (innerhalb der öffentlich gewidmeten Straßenfläche oder) parallel zum Straßenverlauf im Straßenseitenraum der Straße Am See erfolgen. Im Straßenseitenraum ist die Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Arbeiten zwingend erforderlich. Der nächstgelegene Abwasserkanal befindet sich im Drosselweg bzw. in der Straße Am See. Die erforderliche äußere und innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Hierzu ist es vorab erforderlich mit dem Verband die Erschließungsplanung und den Erschließungsvertrag abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Grundstück versickert. Die Versicherung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich erlaubnispflichtig; bei reinen Wohngrundstücken gilt der Befreiungstatbestand nach § 69 WG LSA⁶. Im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen wird über eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu überprüfen sein, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Satzungsgebiet gegeben sind.

Die Elektroenergieversorgung kann über einen Hausanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom), welches sich im Bereich des Wendehammers und der Straße Am See verläuft, erfolgen.

Die Gasversorgung kann über eine Hausanschlussleitung an das öffentliche Leitungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) erfolgen. Im Bereich des Wendehammers und der Straße Am See befindet sich hierfür eine Gasmitteldruckleitung.

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH (Telekom) befindet sich im Nahbereich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Kreuzungsbereich Drosselweg und der Straße Am See. Bei Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz der Telekom ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung zu treten.

⁶ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen 3-achsige Müllfahrzeuge zum Einsatz. Das Satzungsgebiet kann nicht direkt durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden, da die Wendeanlage der Straße Am See hierfür nicht ausreichend dimensioniert ist. An den Abholtagen sind die Hausmüllbehälter im Einmündungsbereich des Drosselweges in die Straße Am See durch die Grundstückseigentümer bereitzustellen und nach erfolgter Abholung wieder auf das Grundstück zurückzubringen. Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein (weitere Hinweise unter Kapitel 4).

Im Plangebiet sind der Stadt Sandersdorf-Brehna keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA⁷ zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG⁸) bekannt. Jedoch sind Altlastenflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Sandersdorf verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i. V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt (weitere Hinweise unter Kapitel 4).

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem Altbergbaugebiet zwischen den Tagebauen "Vergissmeinnicht" ("Postgrube") und "Deutsche Grube". Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Bereich des wieder aufgefüllten ehemaligen Endböschungssystems des Braunkohlentagebaus "Vergissmeinnicht", welches von 1897 bis 1944 in einer Tiefe bis 20 m betrieben wurde (Bergbau ohne Rechtsnachfolge). Damit stehen lokal locker gelagerte Kippenmischböden an, die einen Risikobaugrund darstellen. Die Eigensetzungen der Kippe sind abgeschlossen, dennoch sind Setzungen aufgrund Veränderungen des Grundwasserregimes oder in Folge von Lasteintragungen nicht auszuschließen.

⁷ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3, Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 6465)

Des Weiteren befindet sich das Satzungsgebiet im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche Sachsen-Anhalt und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im betreffenden Bereich bereits abgeschlossen und die Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) einstellen.

Die Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei der zuvor genannten Angabe nicht berücksichtigt. Zur Abklärung der Grundwasserstände, der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse, des Wasserchemismus sowie der objektkonkreten kippen-spezifischen Verformungsproblematik wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Informationen über die Beschaffenheit des Grundwassers können auch bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden Neuversiegelung, der angestrebten Nutzung sowie des geringen Bauvolumens, ist mit stofflichen oder Geruchsemissionen nicht zu rechnen. Es kommt nicht zu zusätzlichem Verkehr oder erheblichen Schallemissionen.

Hinweis:

Westlich der Einbeziehungssatzung existiert eine rechtskräftige Genehmigung zum Abbau von Bodenschätzen (Kies) und der anschließenden Verfüllung (Erweiterungsfläche des Kiesabbaufeldes Ost und West). Die Genehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einsehbar. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (2005/2006) wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde festgestellt, dass es an der Ortsrandlage Zscherndorf zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusch- oder Staubimmissionen kommen wird. Die dort geltenden Immissionsrichtwerte werden (in Anlehnung an die TA Lärm) durch den Betrieb auf der Erweiterungsfläche sicher eingehalten.

Allgemein gilt:

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das

Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

3.3 Umweltbelange, Natur und Landschaft

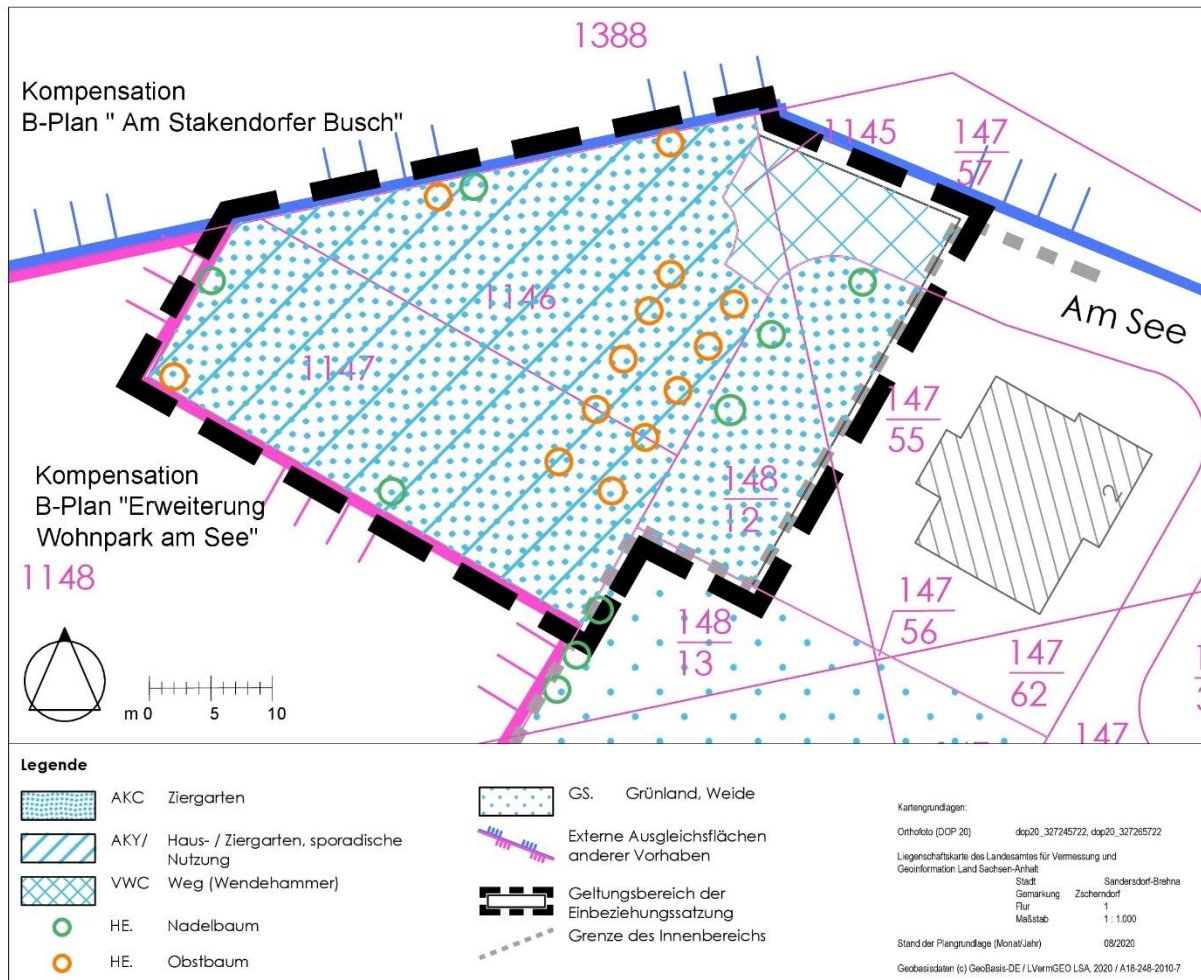
Die mit der Innenbereichssatzung einbezogene Außenbereichsfläche im Ortsteil Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna soll "überplant" und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine private Grünfläche ohne jegliche Bebauung im Westen eines hauptsächlich nach der Wende entstandenen Baugebietes, südlich des Tagebausees "Vergissmeinnicht" ("Postgrube"), indem unter den aktuellen Nutzungen das Wohnen dominiert. Nach Südwesten, Westen und Norden schließen sich größere Grünflächen an, die den Ortsrand prägen. Der hier für die Neuplanung vorgesehene Bereich ist im Zusammenhang mit der Flächenausdehnung der Freiflächen zu betrachten, wobei sich dann im Verhältnis zur Bebauungsstruktur die städtebauliche Situation nicht als "Baulücke" darstellt, sondern als Siedlungsfreiflächen i. S. einer Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB.

Aktueller Zustand

Die Einbeziehungssatzung erfasst einen Bereich von insgesamt rd. 1.625 m², darin eingeschlossen ist die bereits versiegelte/bebaute Fläche des bestehenden Wendehammers (der sich bisher außerhalb des faktischen Innenbereiches befand). Den Überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung macht freie Fläche aus, die als Hausgarten mit Rasen, Ziergehölzen und Obst gestaltet wurde. Während der südöstliche Bereich im Umfeld der dort anschließenden Wohnbebauung regelmäßig gepflegt wird, findet im sonstigen (separat eingezäunten) Bereich nur noch sporadisch Nutzung und Pflege statt. Neben verschiedenen Nadelbäumen und Ziersträuchern wurden Obstbäume - vorwiegend Kirschen als Halb- und Viertelstämme - angepflanzt, die teilweise einen schlechten Zustand aufweisen. Größere Laubbäume standortheimischer Arten oder alte Hochstamm-Obstbäume sind nicht vorhanden.

Im landschaftlichen Umfeld der Einbeziehungssatzung im Randbereich des Tagebaufolgegewässers dominiert nach Norden extensiv unterhaltenes Offenland mit Ruderalfluren und Gehölzgruppen. Diese Grünflächen wurden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet "Stakendorfer Busch" gestaltet. Nach Südwesten schließen sich auf dem Flurstück ebenfalls Offenlandflächen mit einer Heckenanpflanzung an, die der Kompensation von Eingriffsfolgen aus dem Bebauungsplan "Erweiterung Wohnpark am See" dienen sollen.

Biotop- und Nutzungstypen



Planung

Mit der geplanten baulichen Erweiterung kommt es im Plangeltungsbereich erstmalig zur Inanspruchnahme von bisher offener Bodenfläche, womit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzhaushaltes bzw. Umweltauswirkungen einhergehen, wie sie das Naturschutzrecht als Eingriffe definiert. Betroffen ist in erster Linie das Schutzgut Boden sowie ein Teil der vorhandenen Vegetation. Für die übrigen Schutzgüter ist in Anbetracht der geringen Größe und der Art des Vorhabens derzeit erkennbar nicht mit gravierenden Umweltfolgen zu rechnen.

Der hier durch die Einbeziehung bebaubar werdende Bereich umfasst rd. 690 m². Anhand der als umgebungsprägend zu erwartenden/zulässigen GRZ wird ein Versiegelungsgrad von ca. 40 % als realistisch für die Bilanzierung zugrunde gelegt (s. u.). Der für die Neubebauung vorgesehene Anteil der Einbeziehungsfläche umfasst damit 275 m².

Mit der geplanten baulichen Nutzung kommt es wegen der räumlich gering bemessenen eigentlichen Baufläche innerhalb des Gesamtgrundstückes zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von

Grundflächen und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einbeziehungsfläche anhand der gemäß dem Einfügungsgebot zulässigen Bauhöhen und -formen nicht zustande kommen.

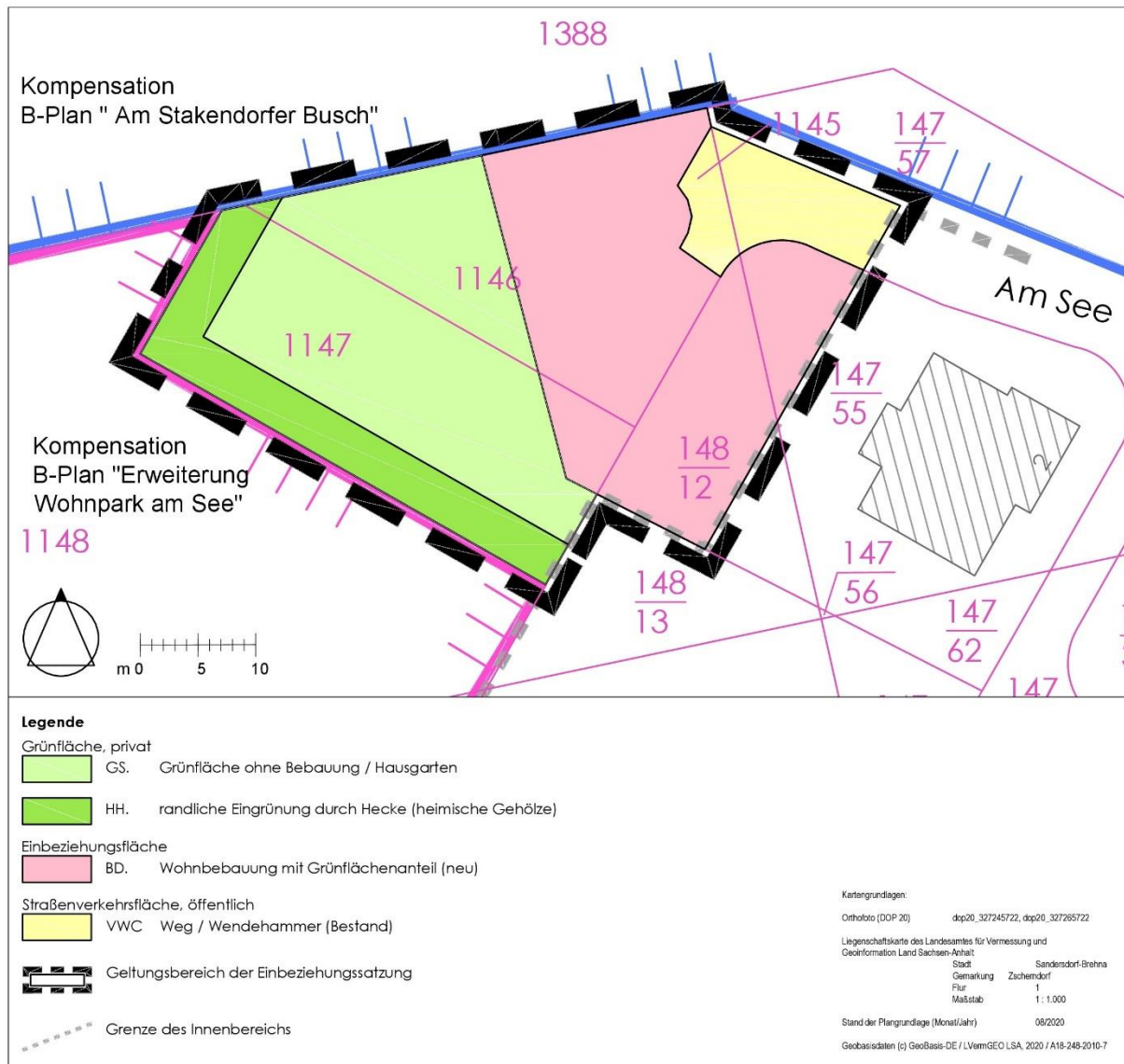
Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre erwartet.

Das Gelände wurde November-Dezember 2020 erstmalig in Augenschein genommen, wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten nur bedingt Erkenntnisse gewonnen werden. Im Plangebiet bestehen aktuell wegen des Störpotenzials durch die Gartennutzung und Tierhaltung auf den Nachbargrundstücken nur geringe Lebensraumqualitäten für die heimische Tierwelt, grundsätzlich besteht aber Eignung für Gebüsch- und Baumbrüter sowie für Kleinsäuger. Ebenfalls könnten Gebäudebrüter im Umfeld geeignete Strukturen finden, für Höhlenbrüter ist mangels älterer Bäume kein Potenzial zu erkennen. Für Fledermäuse kommt das Gelände ggf. als Teil ihrer Jagdreviere in Frage, es fehlt aber mangels alter Bäume an geeigneten Quartieren. Für die Zauneidechse (wie die Schlingnatter) sind augenscheinlich keine geeigneten Strukturen vorhanden, die Vegetationsbedeckung ist sehr dicht und es fehlt an offenen besonnten Sandflächen, die sich für die Eiablage eignen. Gebiete, die sich für den Feldhamster eignen, sind hier nicht ausgewiesen. Mit den neuen Nutzungen wird es wahrscheinlich nicht zu erheblichen, zusätzlichen Verschlechterungen der Lebensraumfunktionen kommen (s. u.). Auswirkungen auf mögliche Lebensstätten in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Betroffen von der zusätzlichen Versiegelung und der Neugestaltung sind neben der Bodenvegetation auch ein Teil der Gehölze sowie der Rasenfläche. Die vorhandenen Obstgehölze sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna nicht geschützt, da es sich hier nicht um eine Streuobstwiese handelt. Die vorhandenen Fichten, Kiefern und sonstigen Koniferen haben ebenfalls keinen Schutzstatus. Laubbäume sind geschützt, wenn sie einen Stammumfang (STU) von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe aufweisen oder bei mehrstämmigen ein Stammumfang von mindestens 30 cm erreicht ist. Dies trifft auf Bäume im Plangeltungsbereich nicht zu.

Da es sich hier um eine "Angebotsplanung" handelt, die noch keine definierten Baufenster o. ä. enthält, kann die genaue Betroffenheit der einzelnen Bäume abschließend erst mit der konkreten Vorhabenplanung bzw. dem Bauantrag ermittelt werden.

Während im nördlichen Plangeltungsbereich eine neue Wohnbebauung angestrebt wird, sollen im südlichen Plangeltungsbereich Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durchgeführt werden. Mit der durch die festgesetzten Anpflanzungen angestoßenen Entwicklung einer durchgängigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubholzarten werden neue Lebensraumqualitäten geschaffen. Die Anpflanzungen bieten neben der Eingrünung und der Lebensraumfunktionen auch eine ästhetische Bereicherung für das aktuelle Siedlungs- und Landschaftsbild, in dem sie vom Siedlungskörper in die Umgebung "überleiten".



Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung⁹

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wert- punkte (WP/m²)	Fläche	Biotopwert
aktueller Zustand				
AKC	Ziergarten	6	285 m²	1.710 WP
AKY	Sonstiger Hausgarten, sporadische Nutzung	6	1.200 m²	7.200 WP
VWC	befestigter Weg / Wendehammer	0	140 m²	0 WP
Summe			1.625 m²	8.910 WP

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wert- punkte (WP/m²)	Fläche	Planwert
Planung				
Einbeziehungsfläche (690 m²)				
BD./	dörfliche Bebauung [40% Flächenanteil]	0	275 m²	0 WP
AKY	Sonstiger Hausgarten/Ziergarten	6	415 m²	2.490 WP
Grünflächen, privat (795 m²)				
AKY	Sonstiger Hausgarten/Ziergarten	6	585 m²	3.510 WP
HH.	Fläche für Maßnahmen: mehrzeilige Strauchhecke mit vor- gelagerter Saumzone (4 m breit)	14	210 m²	2.940 WP
VWC	befestigter Weg / Wendehammer (Straßenverkehrsfläche, öffentlich)	0	140 m²	0 WP
Summe			1.625 m²	8.940 WP

Bestand (Biotopwert)	8.910 WP
Planung (Planwert)	8.940 WP
Bilanz	30 WP

⁹ Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009 und Biotypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)

4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangrundstück im Nahbereich der "Postgrube", einem ehemaligen Tagebau, befindet. In Randlagen von Tagebauen ist bei Erdarbeiten u. U. mit dem Anfall von nicht wiedereinbaubaren Kippsand-Gemischen zu rechnen. Des Weiteren ist bekannt, dass die Südböschung der Postgrube mit Bauschutt, Betonbruch und Erdaushub stabilisiert wurde. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass auch bei Aushubarbeiten im südlichen Böschungsbereich Siedlungsabfälle angetroffen werden.
4. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit gültigen Fassung) sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Regelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
5. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 3 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
6. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.

- 212)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
7. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.4 "Bauschutt", einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen (z. B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc.), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
 8. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
 9. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV'5) geregelt.
 10. 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.
 11. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs.1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bodenschutzbehörde sind nachfolgende Auflagen im Rahmen des Vollzuges der Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen:

1. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass

- Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
2. Entsprechend § 1 Abs.1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
 3. Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
 4. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
 5. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Asphaltgranulat/Ausbauasphalt als mineralischer Abfall in technischen Bauwerken außerhalb dafür zugelassener Anlagen eingesetzt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise des eingesetzten Asphaltgranulats/Ausbauasphalts zu umfassen.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind nachfolgende Auflagen im Rahmen des Vollzuges der Einbeziehungssatzung zu berücksichtigen:

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Flurkarte (2-fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind,
- Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt,

- Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt, (Bauzeitpunkt vor/nach 1945)
- Kenntnisse über bereits zurückgebaute Altbebauung,
- Bei Leitungsauswechselung Zeitpunkt der Erstverlegung der Leitung,
- Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort

Die Bearbeitungsdauer Ihres Antrages beträgt ca. 16 Wochen. Bei fehlenden Unterlagen ist die Bearbeitung eingeschränkt oder nicht möglich.

5. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Sitzung am __.__.2021 gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den

.....
Bürgermeister