

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan nach § 13b BauGB
„Wohnen Bahnhofstraße“ in Roitzsch



Begründung zur Satzung

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

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

Planungsstand: Februar 2020

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	12
1.	Lage und Größe	12
2.	Gegenwärtige Nutzung	12
3.	Kataster und Eigentum	12
4.	Schutzgebiete	13
5.	Hochwasserschutz	13
6.	Denkmalschutz	13
7.	Altlasten	14
8.	Katastrophenschutz	14
E	Geplante bauliche Nutzung	14
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept	14
2.	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen	15
F	Bedarfsnachweis	17
1.	Bevölkerungsbewegung	17
2.	Flächenpotential	19
G	Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
1.	Verkehrerschließung	20
2.	Leitungsauskunft	20
3.	Trinkwasser	20
4.	Löschwasser	21
5.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	22
6.	Elektroenergieversorgung	23
7.	Telekommunikation	23
8.	Gasleitungen	24
H	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	25
1.	Abfallbehandlung und -wirtschaft	25
2.	Boden	26
2.	Grundwasser	26
3.	Gesundheitswesen	26
4.	Geologie	27
5.	Kataster- und Vermessungswesen	27
6.	LMBV mbH	27
I	Naturhaushalt	28
1.	Grünflächen	28
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	28
3.	Schutzgüter	29

J	Artenschutz	31
1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	31
2.	Maßnahmen zum Artenschutz	31
K	Umweltschutz	31
L	Immissionsschutz	34
1.	Schallimmission	34
2.	Luftimmission	36
M	Gewässerschutz	36
N	Zusammenfassung	37
Anlage 1	Lage in der Ortschaft	
Anlage 2	Städtebaulicher Begleitplan	
Anlage 3	Ablauf einer Bodenuntersuchung	
Anlage 4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 5	Bericht über die schalltechnische Untersuchung	

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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung Land Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013.

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung.

- 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 von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063).

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

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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018).
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)
- Der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" wurde am 30.05.2018 beschlossen, am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und in Kraft getreten am 29.09.2018.
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W vom 14.09.2018, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07. Oktober 2005 im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird aufgehoben.

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.

Für das Plangebiet sind im STP DV folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt worden:

Ziel 4: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnbaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Neuanrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Ziel 5: Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.

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 Verkehrerschließung (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 Roitzsch 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 von bis zu 6 Wohnbaugrundstücken vorgenommen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die Ortschaft Roitzsch eine Abrundung der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße erfahren soll. Eine private Grünfläche, die bisher weitgehend zur Tierhaltung genutzt wird, soll für eine städtebauliche 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 5 bis 6 Einfamilien-Wohnhäusern an der August-Bebel-Straße bzw. Bahnhofstraße.

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

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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für Wohnbebauung am Rand der Ortslage von Roitzsch hergestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2019 durch den Stadtrat Sandersdorf-Brehna gefasst. Damit wurde das Planverfahren eingeleitet.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

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

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

- weniger als 10.000 m² oder
- 10.000 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. 5.770 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 Bahnhofstraße“ 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 Bahnhofstraße“ 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 den vorliegend geplanten Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Bahnhofstraße“ 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 § 13b 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 rechtswirksamen und behördenverbindlichen Flächennutzungsplan für Roitzsch als eine kleine Teilfläche als gemischte Baufläche und die größere Teilfläche als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO 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 beeinträchtigt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna plant demnächst die Fortschreibung ihrer Flächennutzungspläne 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 Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und –städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Hinweise und Bedenken bezüglich der angrenzenden Bahnstrecke gegeben. Der Forderung eine schalltechnische Untersuchung durch einen Fachgutachter zu erarbeiten wurde gefolgt. Es wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Entwurf (Stand November) eingearbeitet. Des Weiteren wurden Anpassungen an den Bedarfsnachweis und des

Flächenpotentials in Roitzsch getroffen. Aufgrund dessen, dass die Anlagen zur Ver- und Entsorgung in der Bahnhofstraße nicht ausreichend vorhanden sind mussten mit den Ver- und Entsorgern eine Lösung eruiert werden.

Der überarbeitete Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Dazu lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung in 06792 Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ebenso erfolgte eine Beteiligung der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung aller eingegangener Stellungnahmen seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wird in öffentlicher Sitzung des STadtrates die Abwägung vorgenommen, dabei werden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt Adressdaten der Stellungnahmen werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt. . Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplares werden die notwendigen Verfahrensvermerke und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

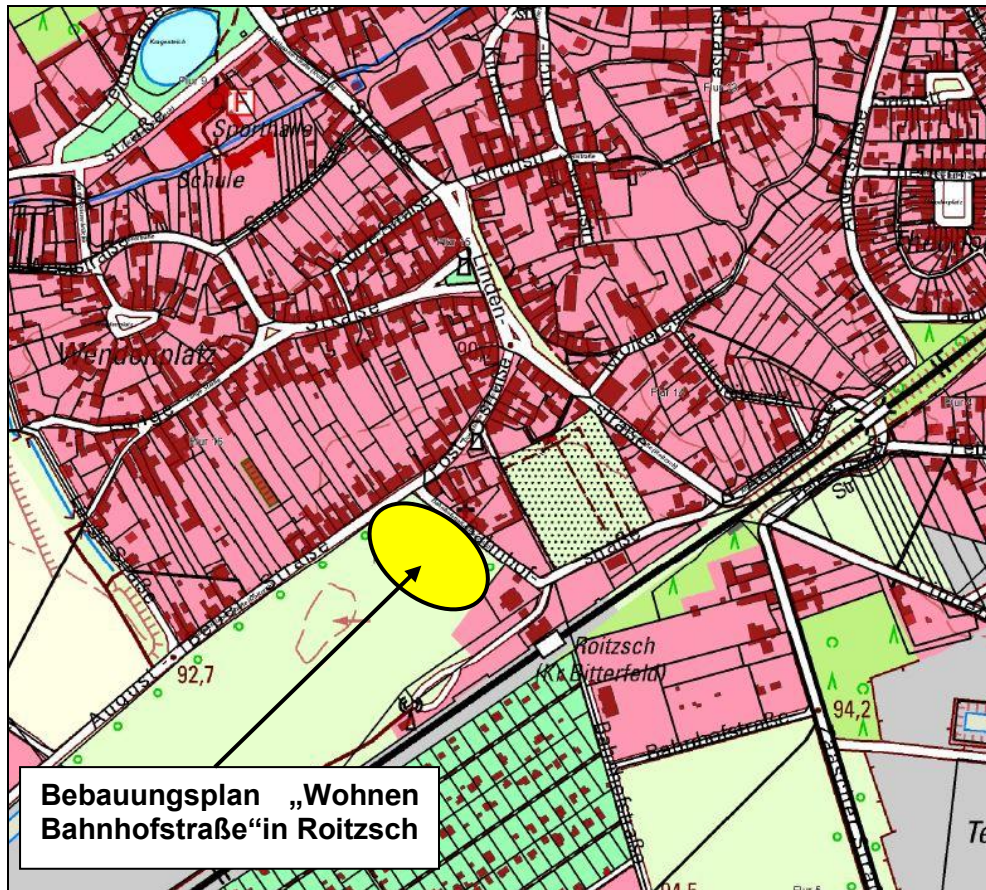
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

D Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Roitzsch, direkt an der August-Bebel-Straße bzw. Bahnhofstraße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten sowie südöstlich des Geltungsbereiches schließt sich vorhandene Wohnbebauung an. Im Westen grenzen private Grünflächen an.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5.770 m². Die verkehrliche Erschließung kann durch die direkte Lage an der Bahnhofstraße sowie August-Bebel-Straße vollumfänglich öffentlich-rechtlich gesichert werden.



Quelle: Geobasisdaten©Geobasis-DE/LVermGeo LSA A18-248-2010-7.

2. Gegenwärtige Nutzung

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig größtenteils für private Tierhaltung genutzt. Die Fläche stellt sich als devastiertes Grünland mit Narbenschäden dar. Des Weiteren befinden sich einige Erdhaufen mit abgelegten Betonsteinen bzw. Bruchresten auf der Fläche. Die Erdhügel im nördlichen Bereich der Plangebietsfläche sollen laut Aussage des Eigentümers Aufschüttungen von Straßenabraum sein.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Bahnhofstraße“ in Roitzsch wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch ein Teilbereich des Flurstückes 193 der Flur 6 der Gemarkung Roitzsch. Das Flurstück befindet 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

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale.

Wie die untere Denkmalschutzbehörde darauf hinweist, liegt die Maßnahme im östlichen Teil des Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, welches aufgrund seiner fruchtbaren Böden vor ca. 7.500 Jahren besiedelt war. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen daher aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

Es ist vor Baufeldfreimachung eine Untersuchung auf Bodendenkmale zu beantragen. Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. (vgl. Anlage 3 der Begründung)

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

7. 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.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ ist Teilfläche eines Altstandortes (ehemalige Zuckerfabrik Roitzsch), welcher mit der Katasternummer 4169 im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registriert ist. Nach Sanierung der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik wurde diese aus dem Altlastverdacht entlassen und die Fläche passiviert.

8. Katastrophenschutz

Erkenntnisse über eine Belastung von Kampfmitteln hat der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Katastrophenschutz, nicht gegeben und sind derzeit nicht bekannt. Dennoch sollte bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden.

E Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung von Außenbereichsflächen wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von bis zu maximal sechs Einfamilien- Wohnhäusern mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden. Ziel der Bebauung des Bereiches ist es das Areal an die innerörtliche Lage heranzuführen.

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

Die Erschließung der Grundstücke ist zum einen von der August-Bebel-Straße sowie von der Bahnhofstraße gegeben. Das Heranfahren von Rettungsfahrzeugen und der Müllentsorgung zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gegeben.

Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Allerdings ist vorgegeben, dass für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen sind. Mit dieser Forderung wird der urbanen Entwicklung nachgekommen. Es soll eine konfliktarme Nutzung der Baugrundstücke im nachbarschaftlichen Verhältnis zueinander bewirkt werden.

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

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung nicht klar festzustellen.

2. Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere Zulässigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Sie beziehen sich auf die im § 9 (1) BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der Nutzungskatalog lässt somit neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, die das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zu.

„Allgemeine Wohngebiete“ sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Infolge der Zulässigkeit auch anderer Nutzungsarten können bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten somit häufig gemischt genutzt werden. Jedoch muss der Wohncharakter des Gebietes eindeutig erkennbar sein. Insbesondere darf die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht durch Umfang und Zweckbestimmung der anderen Nutzungen beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) sind dabei zu berücksichtigen.

Als ausnahmsweise zulässige Anlagen für gesundheitliche Zwecke können in einem allgemeinen Wohngebiet z.B. Institute für Heilheilgymnastik, Massagen und medizinische Bäder sowie öffentlich zugängliche Saunaanlagen, angesehen werden. (Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 4 Rdnr. 6.2).

In Baugebieten nach § 4 BauNVO ist die Nutzung der baulichen Anlage durch freie Berufe jedoch auf „Räume“ beschränkt (§ 13 BauNVO). Als zulässig angesehen werden kann dabei die Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes mit integrierten Praxisräumen einer medizinisch-therapeutischen Fachdisziplin zur Behandlung von beispielsweise Patienten, die in ihrer zwischenmenschlichen Kommunikationsfähigkeit durch Stimm- Sprech-, Sprach-, Hör- und Schluckstörungen eingeschränkt sind.

Gewollt ist in dem Plangebiet die mögliche Zulässigkeit von Arztpraxen und/ oder Spezialpraxen, da sich durch den Praxisbetrieb keinerlei Störungen oder Konfliktpotentiale hinsichtlich einer zu sichernden Wohnqualität der Umgebungsbebauung entstehen.

Die freie Berufstätigkeit sollte sich dabei ausschließlich auf Prävention, Beratung, Diagnostik, Therapie und Rehabilitation erstrecken und die Praxisräume sollen den Wohnbereich nicht einschränken.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Grundflächenzahl

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für reine Wohngebiete bei 0,4 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage der baulichen Nutzung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet I als Höchstmaß. Damit liegt die Geschossigkeit in der Planung unter der Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Eine kompaktere Bauweise soll dadurch vorgebeugt werden.

Zugleich ist diese Zahl auch maßgeblich dafür verantwortlich in welcher Höhe der Bedarf an bereitzustellendem Löschwasser sein muss.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist je Baugrundstück ein Einzelhaus zulässig. Somit ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

2.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Es sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich grundsätzlich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

F Bedarfsnachweis

1. Bevölkerungsbewegung

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
31.12.2018	14.398	keine Angabe	keine Angabe
31.12.2017	14.468	756	663
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 2018 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 sechs Baugrundstücken in Roitzsch sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. In der Gesamtheit ergibt das einen Rechenansatz bei 3 - 4 Personen pro Haushalt von 18 bis 24 Bewohner für das Plangebiet auf Grund der Flächenausweisung.

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

Der Ortsteil Roitzsch hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen, leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß. Planungsalternativen für das in Rede stehende Gebiet sind derzeit in Roitzsch nicht bekannt.

Stichtag	Bevölkerung	Zuzüge	Fortzüge
31.07.2019	2.372	13	13
31.12.2018	2.342	117	87
31.12.2017	2.370	102	88
31.12.2016	2.401	82	88
31.12.2015	2.423	97	85

31.12.2014	2.426	89	79
31.12.2013	2.444	111	96
31.12.2012	2.469	105	105
31.12.2011	2.481	101	81
31.12.2010	2.527	100	111

(Quelle: Stadt Sandersdorf-Brehna)

Die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen sind die Abwanderungen Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie den Einwohnern über 65 Jahren zu nennen. Durch fehlende Einrichtungen für betreutes Wohnen wandert die Altersgruppe in Pflegeeinrichtungen außerhalb der Ortsteile ab.

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Das Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzuhalten und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Sandersdorf-Brehna die Zielstellung bekundet, dass im Ortsteil Roitzsch ein neues Wohngebiet angeboten werden soll.

2. Flächenpotential

Im Ortsteil Roitzsch der Stadt Sandersdorf-Brehna gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne in denen Wohnbauflächen entwickelt wurden.

- Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Paul-Schiebel-Straße/ Betriebsbahnstraße“ Abschnitt I und II von 1992
→ Vollständig erschossen, Restfläche von 1.050 m² aufgrund von erheblichen Erschließungsschwierigkeiten bisher noch nicht zum Verkauf bzw. Vermarktung möglich
- Bebauungsplan „Zaascher Straße“
→ Letzter Grundstücksverkauf ist erfolgt, September 2019 wurde der Bauantrag eingereicht.

Flächenpotenziale an anderer Stelle als der hier zur Rede stehende Bebauungsplan sind im Ortsteil Roitzsch nicht vorhanden. Für die Ortschaft sind keine weiteren Wohnflächenpotenziale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden. Insgesamt ist festzustellen, dass es in Bezug auf Wohnnutzung und deren Entwicklungspotenzialen im Ort keine Reserveflächen gibt.

Den Wiederkehrern, die nach der beruflichen Ausbildung wieder in den Ort zurückkommen wollen, weil sie den Heimatort sowie das Leben im ländlichen Raum schätzen, können keine Flächen für eine Bebauung angeboten werden, weil diese nicht vorhanden sind. Anfragen zu Baugesuchen liegen der Stadt vor.

G Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

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

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Bahnhofstraße bzw. August-Bebel-Straße. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage dieser vorhandenen und voll ausgebauten, öffentlichen Straßen sichergestellt.

Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. 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.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber vom Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Das Gebiet wird derzeit durch die angrenzende Wohnbebauung angefahren.

2. 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.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in dem Ortsteil Roitzsch erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung und ist grundsätzlich möglich. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld. Die vorhandene Bebauung wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Sollte sich herausstellen, dass die bestehende Leitung nicht ausreichend dimensioniert ist, muss eine Netzerweiterung mit Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers erfolgen.

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

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.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Löschwasserbedarf (Grundschutz) beträgt für den Geltungsbereich 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die MIDEWA mbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschwasserzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Gemäß den letzten Messergebnissen der Hydrantendruckprüfung steht in der Lindenstraße, Ecke Straße „Am Molkereiteich“ beim Unterflurhydrant (U23275) eine Entnahmemenge von 32,2 m³/h zur Verfügung.

Im Rahmen der Beteiligung zum überarbeiteten Entwurf wurde vom Wehrleiter entsprechend dem Feuerwehreinsatzplan eine Aussage zur Bauleitplanung erwartet wie der Grundschutz vollumfänglich abgesichert werden kann. Leider liegt dieser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

5. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert so auch die Abwasserentsorgung in Roitzsch.

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 erforderliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Der Abwasserzweckverband teilt in der Stellungnahme mit, dass die Entsorgung des Abwassers generell im Trennsystem erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist erst nach einer äußeren Erschließung möglich. Die geplanten 2 Baugrundstücke in der August-Bebel-Straße angrenzen sind abwassertechnisch erschlossen. Ausgangspunkt für die abwassertechnische Erschließung ist der in der August-Bebel-Straße befindliche Schacht WE-M-006377. Hier ist durch die zukünftigen Bauherren eigenständig jeweilig ein Schmutzwasserhausanschluss beim AZV Westliche Mulde zu beantragen.

Die zukünftigen Baugrundstücke an der Bahnhofstraße sind abwassertechnisch nicht erschlossen. Der AZV Westliche Mulde plant innerhalb der nächsten 5 Jahre einen neuen Schmutzwasserkanal zu errichten. Jedes ausgewiesene Baugrundstück erhält dann einen separaten Schmutzwasserhausanschluss und liegt dann dem Anschluss- und Benutzungszwang. Nach Fertigstellung des neuen Schmutzwasserkanals entsteht für alle ausgewiesenen Grundstücke die Beitragspflicht.

Bis zur Fertigstellung der Verbandsanlage in der Bahnhofstraße muss alles auf diesen vier Grundstücken anfallende Schmutzwasser in eine grundstückseigene abflusslose Sammelgrube eingeleitet werden. Das darin gesammelte Schmutzwasser wird von einer vom AZV beauftragten Entsorgungsfirma dezentral entsorgt. Die Genehmigung für den Bau und die Betreibung abflussloser Sammelgrubenerteilt der AZV auf Antrag. Die Sammelgruben sind Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlage, somit trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für die Herstellung und Betreibung dieser Anlagen. Die Anlagen sind so zu planen und zu errichten, dass die Außerbetriebnahme und der Umschluss der Grundstücksentwässerungsanlage auf den geplanten Schmutzwasserhausanschluss problemlos möglich sind.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Die Entsorgung des Regenwassers hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Wird Niederschlagswasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Antragsunterlagen sind mit Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des A TV-Blattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen. Hinweise zu den Anträgen sind der Internetseite des Landkreises zu entnehmen.

6. Elektroenergieversorgung

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Leitungsnetzbetreiber der seit 2012 tätigen Netzgesellschaft der Stadt Sandersdorf-Brehna und enviaM (Netzpartnerschaft), für alle ehemaligen enviaM-Energieversorgungsanlagen.

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

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 0,30 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit der MITNETZ STROM mbH abzustimmen.

Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

7. Telekommunikation

Nach Aussagen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Zur Versorgung des Grundstücks gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist von den Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Bautermin die Bauherren zu gewährleisten, bittet Telekom Deutschland um eine rechtzeitige Beauftragung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn. Den Auftrag zum Netzausbau erhält die Deutsche Telekom Technik intern nach Beauftragung durch die Bauherren.

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

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.

8. Gasleitungen

Die Gasversorgung kann durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden. Im Näherungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gasmitteldruckleitung. Die MITNETZ Gas mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Auskunft, die nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Die der Stellungnahme beigelegten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind dann unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.
- 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 von diesem Schreiben unberührt
- Die gastechnische Erschließung ist möglich.

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 Auskunftportal BIL

H Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallbehandlung und -wirtschaft

Seitens der Unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld stehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

1. Alle bei den künftigen Bauarbeiten anfallenden Abfällen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- /Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11 .2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11 .2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

3. Nach § 8 der GewAbN sind die in der Herrichtungsphase anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

4. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11 .2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)-flächen stammt.
5. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11 .1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Terrasse, Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stell flachen o.a.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06. 11 .1997 einzuhalten.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
7. 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.
8. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Der vorhandene Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

2. Boden

Die untere Bodenschutzbehörde gibt im Zuge der Stellungnahme folgenden Hinweis: Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen. Aufgrund der Vornutzung sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgelegten Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten auf allen Freiflächen einzuhalten.

2. Grundwasser

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass der mittlere Grundwasserflurabstand bei größer als 10 m liegt. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig nach §§ 8 und 9 WHG beim Umweltamt, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

3. Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.

Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume einerseits so zu wählen, dass eine ausreichende

Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer und andererseits die Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern gewährleistet sind.

Speziell in warmen, luftaustauscharmen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens durch eine geringe Abkühlung kommen. Die Gebäude und die versiegelten Flächen heizen sich tagsüber stark auf und strahlen in den Abend- und Nachtstunden die Wärme wieder ab.

Insbesondere die Schlafräume der Wohnhäuser sollten auf Grund der Vorbelastung durch den Schienenverkehr zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes orientiert werden. Weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können zu einer Lärminderung beitragen.

4. Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt die Empfehlung, dass aufgrund verschiedener Bodenbeschaffenheiten standortbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen sind. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet, nach dem Geologischen Messtischblatt 4439 ein mindestens 2 m mächtiger Geschiebemergel. Auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebemergels kann es in Abhängigkeit von der Witterungssituation zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen. Sollte das anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, sind aufgrund der geologischen Situation entsprechende Untersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am Standort vorzunehmen.

5. Kataster- und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), 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 Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

6. LMBV mbH

Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH gibt folgende Hinweise zum Plangebiet:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitsche

und unterlag im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand im Plangebiet ein Grundwasserflurabstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei dieser Aussage nicht berücksichtigt.
Für zukünftig geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
- Im Bereich des Plangebietes befinden sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

I 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, wird empfohlen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch genutzt und als Gemüse- und/ oder Ziergarten angelegt werden.

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

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

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 und Fläche

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.

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

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

Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- 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, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

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.

J 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 Bahnhofstraße“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

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

K 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 den angrenzenden Bahnhof mit Zugverkehr. 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. Des Weiteren können durch den angrenzenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen. Emissionen können insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, usw. sein, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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.

L Immissionsschutz

1. Schallimmission

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 Schall-emissionen 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.

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

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

Das Plangebiet liegt in ca. 80 m bis 180 m (südliche und nördliche Grenze des Bebauungsplanes) Entfernung zur Eisenbahnstrecke Halle (Saale) - Bitterfeld und somit im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm. Die untere Immissions-schutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist darauf hin, dass gemäß der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 vom 30.06.2017 im Plangebiet Lärmindizes für den Nachtraum von 50-55 dB (A) anliegen.

Wie die untere Immissionsschutzbehörde darstellt, sind damit Überschreitungen von 5-10 dB(A) im Nachtzeitraum unter Einbeziehung der Beurteilung nach DIN 18005-1 zu verzeichnen. Auch nach der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wird der zulässige Grenzwert von nachts mit 49 dB(A) überschritten. Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse sind im Nachtzeitraum im Planbereich ohne entsprechende Schutzmaßnahmen nicht gegeben.

Es galt in einer schalltechnischen Untersuchung abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschemissionen erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm durch einen Schallgutachter. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel für Verkehrslärm sollten, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden um die nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde bestätigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet ist. An allen betrachteten Immissionsorten werden die Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich überschritten. In der Nachtzeit beträgt die Überschreitung zwischen 12 dB (A) und 15 dB (A). Aktive Lärminderungsmaßnahmen sind am Standort aufgrund der Lage kaum möglich. Das Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich IV.

Der bestehenden Vorbelastung durch den Schienenverkehrslärm muss durch passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern und der Beachtung eines Mindestschalldämmmaßes der Außenbauteile Berücksichtigung finden, um eine gesunde Wohnqualität zu sichern.

Daraus resultierend ist für die Betrachtung der Schallimmissionsbelastung festzustellen, dass ein angemessener Schallschutz in den Innenräumen des jeweils geplanten Gebäudes nur durch den Einbau von Schallschutzfenstern bei Aufenthaltsräumen gewährleistet werden kann. Da die Ausrichtung der Gebäude nicht klar in Bezug zur Himmelsrichtung bzw. Lage zum Schienennetz definiert werden kann und der Schalleintrag linear von Süden erfolgt, wurde auf eine Differenzierung der Maßnahmen zu den verschiedenen Gebäudeseiten verzichtet.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist nach DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau) für alle Umfassungsbauteile der Wohngebäude ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, ges}$ von 40 dB (A) bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel < 70 dB(A) erforderlich.

Folgende Textliche Festsetzungen wurden getroffen:

Die Fenster sollen ein bewertetes Schalldämmmaß von

In Blickrichtung August-Bebel-Straße: $R'_{w; \text{Fenster}}$ 37 dB (Schallschutzklasse III) bei einem Fensterflächenanteil von 30 % aufweisen. Dabei hat die Massivwand mindestens ein Schalldämmmaß von $R'_{w} = 47$ dB aufzuweisen.

In Blickrichtung Eisenbahntrasse: $R'_{w; \text{Fenster}}$ 70 dB (Schallschutzklasse IV) bei einem Fensterflächenanteil von 30 % aufweisen. Dabei hat die Massivwand mindestens ein Schalldämmmaß von $R'_{w} = 50$ dB aufzuweisen.

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.

M Gewässerschutz

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

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2255) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

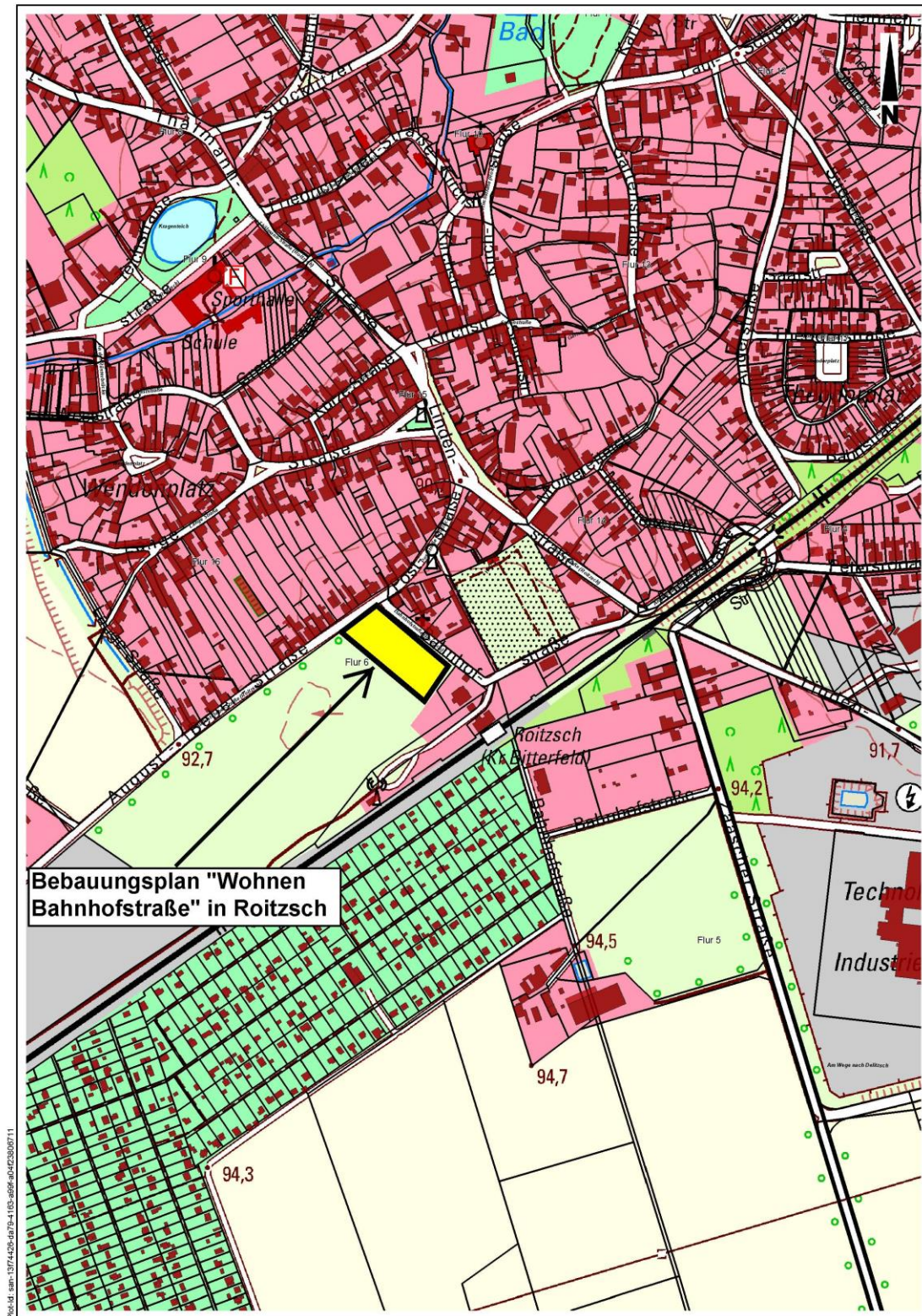
N Zusammenfassung

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 von Roitzsch für eine Bebauung von maximal 6 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.

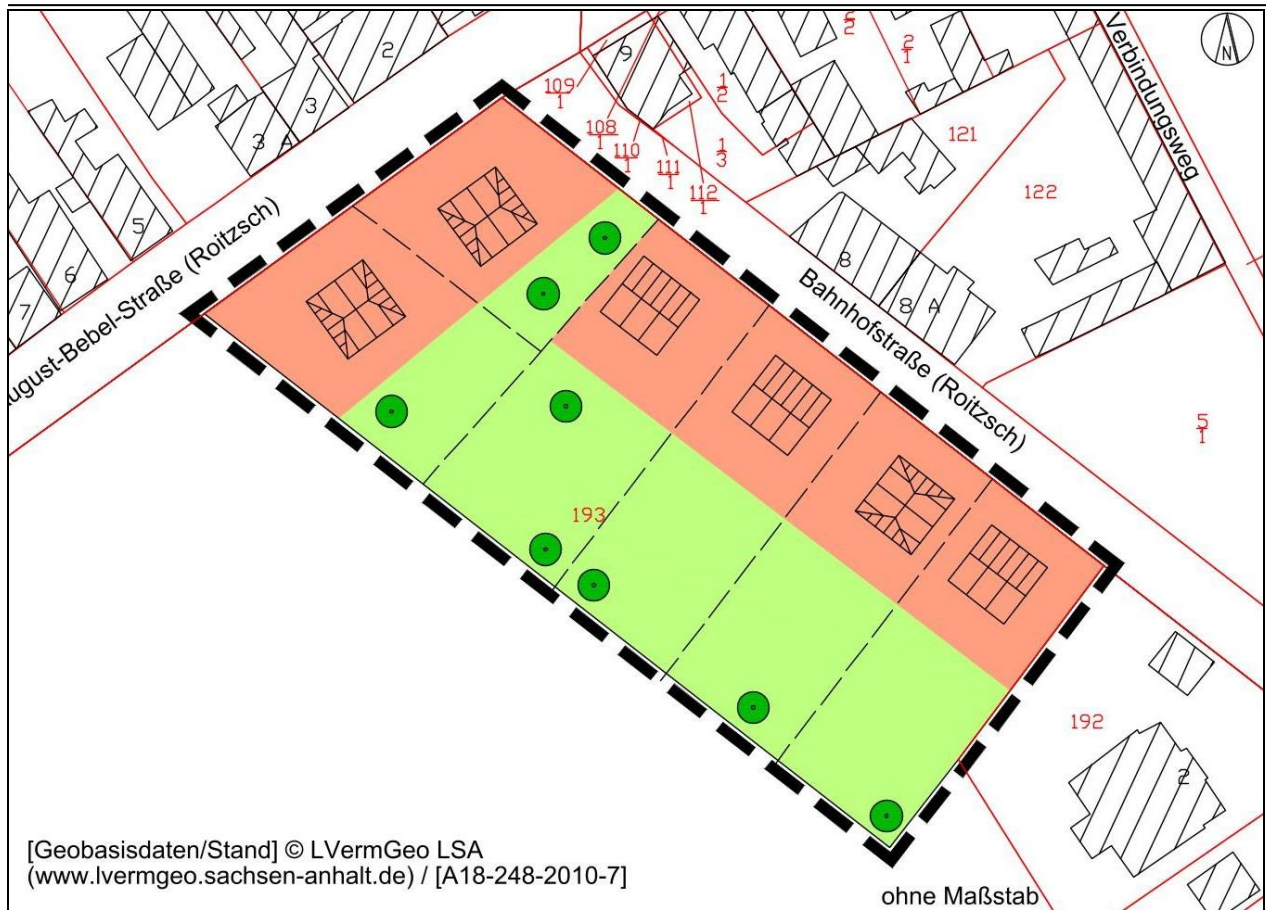
Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

Lage in der Ortschaft



Quelle: Geobasisdaten©Geobasis-DE/LVermGeo LSA A18-248-2010-7

Städtebaulicher Begleitplan



Archäologischer Erdbau

Der Erdbau erfolgt unter facharchäologischer Aufsicht. Es geht darum, auf der gesamten Strecke eine ebene Fläche an der Oberkante des anstehenden Bodens herzustellen, die so plan wie möglich ist und auf der möglichst wenig loses Erdreich verbleibt. Ziel ist, Bodenverfärbungen möglichst exakt erkennen und dokumentieren zu können. Dies bedeutet, dass gegebenenfalls nicht die schnellste Vorgehensweise angewendet werden kann. Der ausführende Betrieb muss damit rechnen, dass der Bagger während der Arbeit wiederholt angehalten wird, um archäologisch verdächtige Objekte, Verfärbungen o. ä. zu inspizieren.

Die archäologisch relevante Schicht beginnt unterhalb des durchpflügten Oberbodens (die Tiefe ist von Fall zu Fall durch die archäologische Fachaufsicht zu beurteilen; zum Beispiel: bis etwa 20 cm unter der Geländeoberkante). Für den Abtrag dieser „oberen Oberbodenschicht“ kann unter Umständen großes Gerät verwendet werden. Eine facharchäologische Aufsicht ist nur dann notwendig, wenn archäologische Befunde bereits in dieser Schicht auftreten.

Die darunter folgende „untere Oberbodenschicht“ (zum Beispiel: 20-50 cm unter der Geländeoberkante) ist immer unter facharchäologischer Aufsicht abzutragen. Je nach archäologischer Befundlage erfolgt der Abbau unter Umständen schichtweise.

Der Abtrag der letzten 0-5 cm über dem anstehenden Boden wird besonders umsichtig und unter ständiger facharchäologischer Aufsicht und Anleitung durchgeführt.

Der archäologische Erdbau erfolgt ausschließlich durch ziehendes Gerät und mit ungezähnten, schwenkbaren Böschungshobeln (der Einsatz möglichst breiter Schaufeln ist wünschenswert). Sobald die „obere Oberbodenschicht“ abgetragen ist, darf die Untersuchungsfläche nicht mehr befahren werden; alle Arbeiten müssen von der Geländeoberkante aus erfolgen.

Sollte eine Bodentrennung (wg. getrenntem Wiedereinbau, Verkauf o. ä.) erwünscht sein, dies bitte entsprechend mit ausschreiben. Aus archäologischer Sicht spricht dem nichts entgegen.

Empfehlung: Ausschreibung der beiden oberen Abtragsschichten nach m³, der untersten Schicht nach m².