

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB

Stadt Sandersdorf-Brehna

Ortschaft Roitzsch



Begründung zum Bebauungsplan A Zaascher Straße

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

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

Planungsstand: August 2016

A	VORBEMERKUNGEN.....	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
1.	Planungsanlass	5
2.	Bebauungsplancharakter	5
3.	Prüfung der Anwendung des Vereinfachten Verfahren	5
4.	Flächennutzungsplanung	6
5.	Umweltprüfung	7
6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
C	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	8
1.	Lage und Größe	8
2.	Bestand und Eigentum	8
3.	Denkmalschutz	9
4.	Altlasten	9
D	BAULICHE NUTZUNG.....	10
D	HINWEISE UND ANGABEN AUS DER BETEILIGUNG NACH § 4 BAUGB	10
1.	Abfallrecht	10
2.	Bodenschutz.....	11
3.	Katastrophenschutz	11
4.	Bergbau / Geologie.....	11
5.	Vermessungs- und Katasterwesen.....	12
6.	Grundwasser	12
F	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
1.	Verkehrerschließung.....	13
2.	Trinkwasser	13
3.	Abwasser	14
4.	Niederschlagswasser.....	14
5.	Löschwasser	15
6.	Elektroenergieversorgung.....	16
7.	Gasleitungen	17
G	NATURHAUSHALT	18
1.	Eingriffsbilanzierung	19
2.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen.....	21
3.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.....	21
H	ARTENSCHUTZ.....	22
1.	Definitionen	22
2.	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrecht).....	22
3.	Vorkommen von Tierarten	23
4.	Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten und Vögel	23
5.	Maßnahmen zur Vermeidung.....	24
I	UMWELTSCHUTZ	25
J	IMMISSIONSSCHUTZ.....	28
1.	Lärmimmission	28
2.	Luftimmission	30
K	GEWÄSSERSCHUTZ	30
L	BODENSCHUTZ	31
M	ZUSAMMENFASSUNG.....	31
	Anlage 1 - Bestandsplan	32
	Anlage 2 ñ Empfehlung Gehölz- und Pflanzliste	33

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013. April 1993 (BGBl. I S. 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Sachlicher Teilplan A Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Witten-berg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 0512016)
- 2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten A Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016)

Gernäß § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten. Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die Beachtungspflicht gilt auch für Ziele der Raumordnung, welche im Regionalen Entwicklungsplan, in Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen oder sachlichen Teilplänen festgelegt sind.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

Entsprechend Grundsatz 12 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sollen 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.

Im Weiteren wurde festgelegt, dass eine ungegliederte Siedlungsstruktur zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010) und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23 LEP 2010) ist.

Der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Daraus resultierend ist für das Vorhaben das Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, wonach in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Entsprechend Ziel 4 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut und es handelt sich bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche teilweise um ein brachgefallenes Grundstück, welches über das vorhandene Straßennetz und bereits über die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien verfügt, erschlossen werden kann. Insofern wird den vorgenannten Vorgaben des LEP 2010 Rechnung getragen.

Landesplanerische Abstimmung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes "Zaascher Straße" nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes ist das Bedürfnis zur städtebaulichen Ordnung des Bereiches südlich der Bahntrasse in Richtung Zaasch sowie gleichzeitig das private Begehren ein vormals als Gartenland genutztes und nun seit Jahren brach gefallenes Grundstück am südlichen Ortsausgang von Roitzsch an der Bahnhofstraße, d.h. südlich der Bahntrasse für eine Bebauung zu entwickeln.

Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur den Bestand entlang der Zaascher Straße, sondern auch den für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil entlang der Bahnhofstraße. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird der Neubau von maximal drei Einfamilien-Wohnhäusern an dieser Stelle möglich, gleichzeitig aber der Gebietscharakter eines Mischgebietes beibehalten.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung der gemischten Baufläche und eine Bestandssicherung der vorliegenden Nutzung, wie sie in einem typischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig ist, zu beschreiben und zu ermöglichen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbe ein.

Für den Einfachen Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angestrebt, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher 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. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird ein Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angestrebt.

2. Bebauungsplancharakter

Der Bebauungsplan ~~A~~zascher Straße hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die Voraussetzungen bzw. den Mindestumfang des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt.

3. Prüfung der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens

Der Bebauungsplan ~~A~~zascher Straße wurde als Einfacher Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan 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 ~~A~~zascher Straße werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan ~~A~~zascher Straße kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

- Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 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.

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Grundsatz geht die Stufenfolge der Planung vom größeren Raum hin zur konkreten Nutzungsregelung für das einzelne Baugrundstück aus.

Demgemäß können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden (§ 1 (1) BauNVO). Die Darstellung von Bauflächen ist nur im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Aus diesen Bauflächen heraus lässt sich die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) nach § 1 (2) BauNVO darstellen. Die Baugebiete können sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt als auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Grundstückes ist im seit 2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemarkung Roitzsch als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt.

5. Umweltprüfung

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Planverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Analog wird weiterhin 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 § 10 Abs. 4 BauGB kein Gebrauch gemacht. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im vereinfachten Verfahren.

6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB abgesehen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich aus.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

C Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Roitzsch, d.h. südlich der Bahntrasse in Richtung Zaasch. Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Aäascher Straße an und wird südlich von der Bahnhofstraße begrenzt. Nördlich und westlich schließen sich private Nutzgärten bzw. Grünflächen an.

Katastermäßig wird der Geltungsbereich beschrieben durch die Flurstücke tlw. 321/3, 3/2, 3/9, 3/8, 3/7, 3/23, 3/22 und tlw. 3/10 der Flur 5 in der Gemarkung Roitzsch. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,8 ha. Die für eine Neubebauung ausgewiesene Fläche umfasst davon ca. 0,4 ha.



Quelle: openstreetmap

Lage in der
Ortschaft

2. Bestand und Eigentum

Der Geltungsbereich umfasst die unterschiedlichsten Nutzungen. Die vorhandene Bebauung im nördlichen Planbereich entspricht der einer gemischten Baufläche. Neben den Scheunen und großen Nebengelassen stehen hier Gebäude vorwiegend mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Bei der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein vormals als Gartenland genutztes und nun seit Jahren brach gefallenes Grundstück mit leerstehenden Gartenhäusern und Nebengebäude. Es ist seit langem Ziel der Stadt dieses Gelände einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Die Grundstücke befinden sich teils in privatem, teils in kommunalem Besitz.

3. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dennoch 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.

4. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Für den Planbereich selbst sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

5. Landwirtschaftliche Fläche

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

Gegenwärtig sind keine Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) betroffen. Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den Planbereich weder anhängig noch geplant.

D Bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Ordnung des vorhandenen baulichen Bestandes erfolgen und zugleich die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung von maximal drei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei nicht nur den angrenzenden Bestand (Flurstücke 3/2, 3/9, 3/8, 3/7, 3/23, 3/22 und tlw. 3/10) entlang der Zaascher Straße, sondern auch den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil (Flurstück tlw. 321/3) entlang der Bahnhofstraße.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 6 (2) BauNVO fixierten, grundsätzlichen Vorgaben für ein Mischgebiet. Der Regelungsinhalt des einfachen Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

D Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen.
In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.
- Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20, vom 06.11.1997.

2. Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände, sofern Folgendes in der weiteren Planung berücksichtigt wird:

- Die in der Begründung unter Punkt L Bodenschutz aufgeführten Hinweise sind zu berücksichtigen
- Auf organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden ist bei Erdarbeiten Acht zu geben. Zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde gemäß §§ 2, 3 BodSchAG LSA zu informieren.

3. Katastrophenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und hat folgendes mitgeteilt:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

4. Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise:

- Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Planungsareal innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs liegt.
- Bei Neubebauungen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
- Sollte die Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers mittels Anlagen vorgesehen sein, wird auf Grund der geologischen Situation, welche gekennzeichnet ist von der Verbreitung gering mächtiger Sande über nur schwach durchlässigem Geschiebemergel, eine standortkonkrete Untersuchung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

5. Vermessungs- und Katasterwesen

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

- Es wird darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, 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.
- Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

6. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist nahezu abgeschlossen. Der derzeitige Grundwasserstand befindet sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Schwankungsbereich.
- Im Bereich des Plangebietes hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 munter Geländeoberkante eingestellt. Wir weisen darauf hin, dass die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden können.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die kommunalen Straßen A~~A~~ascher Straße und A~~B~~ahnhofstraße an, welche medientechnisch erschlossen sind.

Die neu entstehenden Baugrundstücke werden jeweils über eine direkte Anbindung an das bestehende, kommunale Straßennetz angeschlossen. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

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

2. Trinkwasser

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk A~~S~~chutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen).

Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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.

Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist nur bedingt möglich. Je nach Wasserbedarf kann eine Netzerweiterung erforderlich werden. Vor den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken befindet sich eine Wasserleitung DN 50 (2"Stahl), die nicht sehr leistungsfähig ist.
- Wird nach Antragstellung festgestellt, dass eine Verstärkung des Trinkwassernetzes notwendig wird, wird ein Teil der Investitionskosten in Form eines Baukostenzuschusses auf die Antragsteller umgelegt.
- Die Trinkwasserversorgung des Grundstückes ist entsprechend der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser" (AVB WasserV) und der "Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH zur AVB WasserV" gesichert und Erweiterungen sind vom Bauherrn eigenständig zu beantragen.

3. Abwasser

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde in der Azaascher Straße

Der AZV AWestliche Mulde als zuständiger Versorgungsträger gibt in seiner Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Bei dem in der Straße befindlichen Mischwasserkanal handelt es sich um einen Altkanal mit einer Sohltiefe von ca. 1,20 m.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist auf Grund der geringen Verlegetiefe der vorhandenen Verbandsanlage wahrscheinlich nur mittels Hebeanlage über einen überlangen Hausanschluss möglich.
- Da in den Schacht WE-M-006437 bereits eine Druckrohrleitung (Hausanschluss Bahnhofstraße 5A) eingebunden ist, kann ohne eine grundhafte Schachterneuerung zur Verbesserung der Schachtschließung nur einer Anbindung an den nächsten Schacht WE-M-006438 zugestimmt werden. (siehe Lageplan zur Stellungnahme)
- Der Anschluss des Baugebietes ist beim AZV zu beantragen. Die innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger und ist mit dem Verband abzustimmen.

4. Niederschlagswasser

Der AZV AWestliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme mit, dass eine zusätzliche Regenwasserableitung über die bestehende Verbandsanlage nicht zulässig ist, da der Mischwasserkanal direkt in das Schmutzwassersystem eingebunden ist. Dieses ist nicht für die Ableitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen ausgelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist demgemäß in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden bzw. muss vor Ort versickern. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit / Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hierzu kann das DWA-Regelwerkes A138 herangezogen werden.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl).

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

5. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Mischgebiet und der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,6 beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.
- Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 08.07.2013 ergab eine Entnahmemenge von 19,8 m³/h bei einem Druckabfall von 3,3 bar auf 1,5 bar.
- Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Entsprechend dem beigelegten Lageplan steht im zulässigen Löschwasserbereich nur ein Hydrant zur Verfügung. Die Entnahmemenge beträgt am Hydrant in der Bahnhofstraße nur 19,8 m³/h und erfüllt somit nicht den erforderlichen Grundsatz.

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

Die Ortsfeuerwehren von Sandersdorf-Brehna verfügen zwar über vier Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern, die eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten ermöglichen, aber damit kann der Grundsatz im Brandfall nicht gewährleistet werden.

Grundsätzlich kann sich die Gemeinde zur Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung sich Dritter bedienen. Durch den sich Bedienenden Dritten muss die Löschwasserversorgung verlässlich gesichert und vertraglich geregelt sein (öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde gemäß § 2 (2) Nr. 1 BrSchG).

In Abstimmung mit dem zuständigen Wehrleiter der Feuerwehr von Sandersdorf-Brehna ist eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle an einer stets öffentlich zugänglichen Stelle im Umkreis von 300 m zum Plangebiet vorzuhalten. Das Löschwasserreservoir muss dabei ein Fassungsvermögen unter Hinzuziehung der bestehenden Löschwasserhydranten zur Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes aufweisen. Dazu erfolgt eine Überprüfung des Hydranten in der Lindenstraße. Hier wurde eine aktuelle Druckmessung vorgenommen. (zugleich Absicherung Gewerbegebiet Magna, Pferderanch, etc.)

Die Stadt Sandersdorf-Brehna will diese grundlegende im gesamten Stadtgebiet unbefriedigende Situation der Löschwasserversorgung in einem gemeinsamen Treffen mit der MIDEWA erörtern und nach Lösungen suchen. Die entsprechende Anlaufberatung dazu findet im September 2016 statt.

Generell können als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung dabei in Frage kommen:

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

Es wird empfohlen die Planung vorab mit dem Landkreis, SG Brand- und Katastrophenschutz (Frau Baum) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort sowie die Zuwegung / Zufahrt öffentlich rechtlich gesichert sein bzw. sich auf "öffentlichem" Gelände befinden muss.

6. Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die MITNETZ Strom mbH sichergestellt. Für die geplante Neubebauung sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

7. Gasleitungen

Im Bereich der Zaascher Straße verläuft eine Gashochdruckleitung (FGL 27.03), welche sich im Bruchteilseigentum der ONTRAS / MITGAS befindet. Zum 01.01.2015 hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas mbH) die Instandhaltung (Inspektion, Wartung und Instandsetzung) sowie die technische und grundstücksrechtliche Verwaltung der im Bruchteilseigentum ONTRAS / MITGAS stehenden Anlagen übernommen und gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Für die vorhandene Gashochdruckleitung FGL 27.03 (DN 100/DP 16) gilt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS " zur verpflichtenden Beachtung. Der Verlauf ist dem Bestandsplan Blattnr. 1 zu entnehmen.
- Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).

Zu den entlang der Zaascher Straße und Bahnhofstraße verlaufenden Gasniederdruckleitung teilt die MITNETZ Gas mbH folgendes mit:

- Auch hier gilt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" zur verpflichtenden Beachtung. Der Verlauf ist dem Bestandsplan Blattnr. 1A zu entnehmen.
- Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Gasniederdruckleitungen. (Bestandsplan Blattnr. 1A).
- Eine gastechnische Erschließung ist möglich.

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der MITNETZ Gas mbH Rücksprache zu führen.

Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

G Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik und Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

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

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann bei entsprechenden Baugrundverhältnissen zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

1. Eingriffsbilanzierung

Die für die geplante Überbauung zu beanspruchende Fläche (Flurstück tlw. 321/3) wurde in der Vergangenheit gärtnerisch zum Obst- und Gemüseanbau sowie zur Wochenenderholung genutzt. Für die Biotopbilanzierung wird die bisher nicht überbaute Fläche als Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten (AKB, AKC) mit vorhandener Bebauung (B) bewertet.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 3/2, 3/9, 3/8, 3/7, 3/23, 3/22 und tlw. 3/10) befindliche vorhandene Bebauung und privaten Gärten/Grünflächen sollen erhalten bleiben, hier erfolgt mit dem Bebauungsplan kein direkter Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Überplanung ist hier nicht vorgesehen, so dass hierfür sowohl im Bestand als auch in der Planung der Biotopwert zur Anwendung kommt.

Flächenbilanz Bestand

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.085 m²
davon	
Bestandsfläche Mischgebiet, mit vorh. Bebauung	3.785 m²
Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	4.185 m²
vorhandene Bebauung (Gartenhaus u.a.)	115 m²

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ñ Bestand**

Bestand	Fläche (m²)	Biotop- typ	Plan- wert	Biotop- wert	Biotop- wertpunkt
Obst- und Gemüse- garten, Ziergarten	4.185	AKB, AKC	-	6	25.110
Bestandsfläche Mischgebiet mit vorh. Bebauung	3.785	B	-	0	0
vorh. Bebauung (Gartenhaus u.a.)	115	B	-	0	0
Gesamtfläche 8.085		Biotopwertpunkt gesamt 25.110			

Flächenbilanz Planung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes **8.085 m²**
davon

Bestandsfläche Mischgebiet, mit vorh. Bebauung **3.785 m²**

Pflanzgebote:

M 1 : Strauch-Baum-Hecke	220 m ²
M 2 : Strauch-Baum-Hecke	60 m ²
M 3 : Gebüsch	110 m ²
M 4 : Gebüsch	110 m ²

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) **1.640 m²**

davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,6 **984 m²**

nicht überbaubare Fläche (M 5) **2.816 m²**

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - Planung

Planung/Bestand	Fläche (m²)	Biotop- typ	Plan- Wert	Biotop- wert	Biotop- wertpunkt	
Bestandsfläche Mischgebiet mit vorh. Bebauung	3.785	B	-	0	0	
Strauch-Baum-Hecke	220	HHB	16	-	3.520	
Strauch-Baum-hecke	60	HHB	16		960	
Gebüsch	220	HTA	17	-	3.740	
Überbaubare Fläche	984	B	0	-	0	
Obst- und Gemüse- garten, Ziergarten	2.816	AKB, AKC	6	-	16.896	
Gesamtfläche	8.085	Biotopwertpunkt gesamt				25.116

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 25.110 BWP und der Planung mit 25.116 BWP ergibt sich kein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich. Der Eingriff kann vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

2. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

- M 1** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) in einer Größe von insgesamt 220 m² neu anzulegen.

Es ist zulässig, dass die Anpflanzung der Feldhecke (vgl. Planeintrag ca. 83 m Gesamtlänge) dabei um max. 10 m Länge unterbrochen werden darf.

Bei einer festgesetzten Fläche von 220 m² und einem Pflanzverband von 2m x 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 55 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (11 Stück) zu pflanzen.

- M 2** Auf einer Fläche von 60 m² ist eine 2 m breite und 30 m lange Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke, heimischer Arten) neu anzulegen. Die Lage gemäß Planeintrag kann in Nord-Süd-Richtung variieren.

Bei einer festgesetzten Fläche von 60 m² und einem Pflanzverband von 1,5m x 1,5m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 27 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20% Heister (5 Stück) zu pflanzen.

- M 3** Auf dem Baugrundstück sind Gebüsche aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 110 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

- M 4** Auf dem Baugrundstück sind Gebüsche aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 110 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

- M 5** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Hecken- und Gebüschpflanzungen (Maßnahme M 1 bis M 4) hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die Umsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Obst- und Gemüsegärten bzw. Ziergarten (Maßnahme M 5) ist spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Gebüsch, trocken-warmer Standorte (Maßnahme M 3 und M 4) ist in mehreren voneinander abgetrennten Pflanzgruppen von mindestens 5 m² Flächengröße anzupflanzen. Je nach Nutzung können Anpflanzungen von Gebüsch als Heckenbepflanzung oder zur Grundstücksabgrenzung angelegt werden.

H Artenschutz

1. Definitionen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders (§ 7 Abs. 2 Nr. 13) und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14). Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Neben dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten, die durch den Handel gefährdet sind, werden durch das Gesetz folgende wild wachsende Pflanzenarten und wild lebende Tierarten geschützt:

Streng geschützte Arten

- Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

- Alle streng geschützte Arten
- Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
- Europäische Vogelarten (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

2. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrecht)

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in den §§ 44 ff BNatSchG geregelt.

1. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

2. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. § 44 Abs. 1 Nr. 4:

Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten zunächst für alle heimischen, besonders und /oder streng geschützten wild lebenden Tiere und Pflanzen, unabhängig davon, ob ihr Schutzstatus auf europarechtliche Vorlagen oder alleinige nationale Bestimmungen zurückgeht.

3. Vorkommen von Tierarten

Es liegen keine fachgerechten Informationen zum Vorkommen von artenschutzrechtlichen relevanten Tierarten vor.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung und bestehende Nutzung der Gärten / Grünflächen bietet keine potenziellen Lebensraum für streng geschützte Arten wie Feldhamster, Zauneidechse, Fledermaus, Lurch- und Kriechtierarten.

Lebensraumpotenzial für Brutvögel bieten dagegen die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten und Vögel

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeit werden Maschinen und Baufahrzeuge eingesetzt, die Lärm verursachen. Da sich das Plangebiet unmittelbar am Rand zweier Straßen befindet und nördlich die Bahnstrecke Halle-Bitterfeld verläuft, ist eine gewisse Vorbelastung durch Lärm und visuelle Störungen gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den unmittelbar angrenzenden Strukturen ohnehin nur relativ störungsunempfindliche, an Siedlungen angepasste Tierarten vorkommen. Die zusätzlichen Wirkungen werden daher als gering eingestuft.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist nicht auszuschließen. Zumindest das im Plangebiet befindliche Gehölz dürfte als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch auf angrenzende Bereiche ausweichen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit dem geplanten Neubau von max. drei Einfamilien-Wohnhäusern sowie Nebenanlagen und Zufahrten werden Flächen versiegelt. Dadurch könnten Lebensräume streng geschützter Vogelarten zerstört werden.

Da es sich um einen Standort am Ortsrand handelt und sich unmittelbar angrenzend Wohnhäuser bzw. weitere Grünflächen befinden, sind die zu erwartenden Auswirkungen von zusätzlichen visuellen Störungen und Lärm durch die zukünftigen Bewohner als nicht erheblich einzustufen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung

- VM 1** Maßnahmen an Gehölzen wie Rodung, Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
- VM 2** Die Ausführung der vorbereitenden Bautätigkeiten (z.B. Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung u.ä.) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar eines jeden Jahres beginnen.

I Umweltschutz

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

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

Schutzgut Mensch

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

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

Mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Erholungswert des Gebietes im privaten Bereich für den Menschen beibehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

Die unterschiedlichen Maßnahmen im privaten Garten bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

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.

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung bei entsprechenden Baugrundverhältnissen anzustreben, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Neubau 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 dem Bebauungsplan erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen.

J Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A) sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Mischgebiete (MI)	60	45/50

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Mischgebiete (MI) einen Richtwertwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vor.

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).

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

In ca. 150 m Entfernung (gemessen ab Mitte Baugrenze der geplanten Neubebauung auf dem Flurstück 321/3) verläuft in nördlicher Richtung die Bahnstrecke Halle-Bitterfeld.

Auch wenn seitens der Bahn die Forderung des Bundes besteht, dass sämtlicher Güterverkehr mit den lärmärmeren Fahrachsen bis zum Jahr 2017 auszurüsten ist und sich dadurch vielerorts die prekäre Situation der Verlärmung in den Nachtstunden spürbar entschärfen wird, ist gegenwärtig davon auszugehen, dass von den Bahnanlagen Störungen ausgehen. Das Plangebiet hat dadurch eine Vorbelastung im Hinblick auf eine Verlärmung.

Es wirken Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

Die DIN 18005, Teil 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Die Orientierungswerte sollen wo und soweit als möglich unterschritten werden, dabei ist jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vor überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung können unterschiedliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden. So können bei einer Bebauung schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Innenräume können durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenstern (siehe DIN 4109), geschützt werden.

Um im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für alle zukünftigen Neubauten einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder, Arbeits- und Schlafräume) sind in der Fassadenausrichtung Nord, Ost und West Schallschutzfenster der Klasse III vorzusehen.
- Schlaf- und Kinderzimmer (Schlafräume) sind so anzuordnen, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Sollte eine Raumanordnung wie zuvor gefordert nicht möglich sein, so sind die Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

Da im nördlichen Geltungsbereich eine Bebauung schon vorhanden ist, gelten diese Festsetzungen ausschließlich für künftige Neubebauungen, vorzugsweise also auf dem Flurstück tlw. 321/3.

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

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 ñ Kleinfeuerungsanlagenverordnung vom 26.01.2010 zu beachten.

K 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.

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

L Bodenschutz

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

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

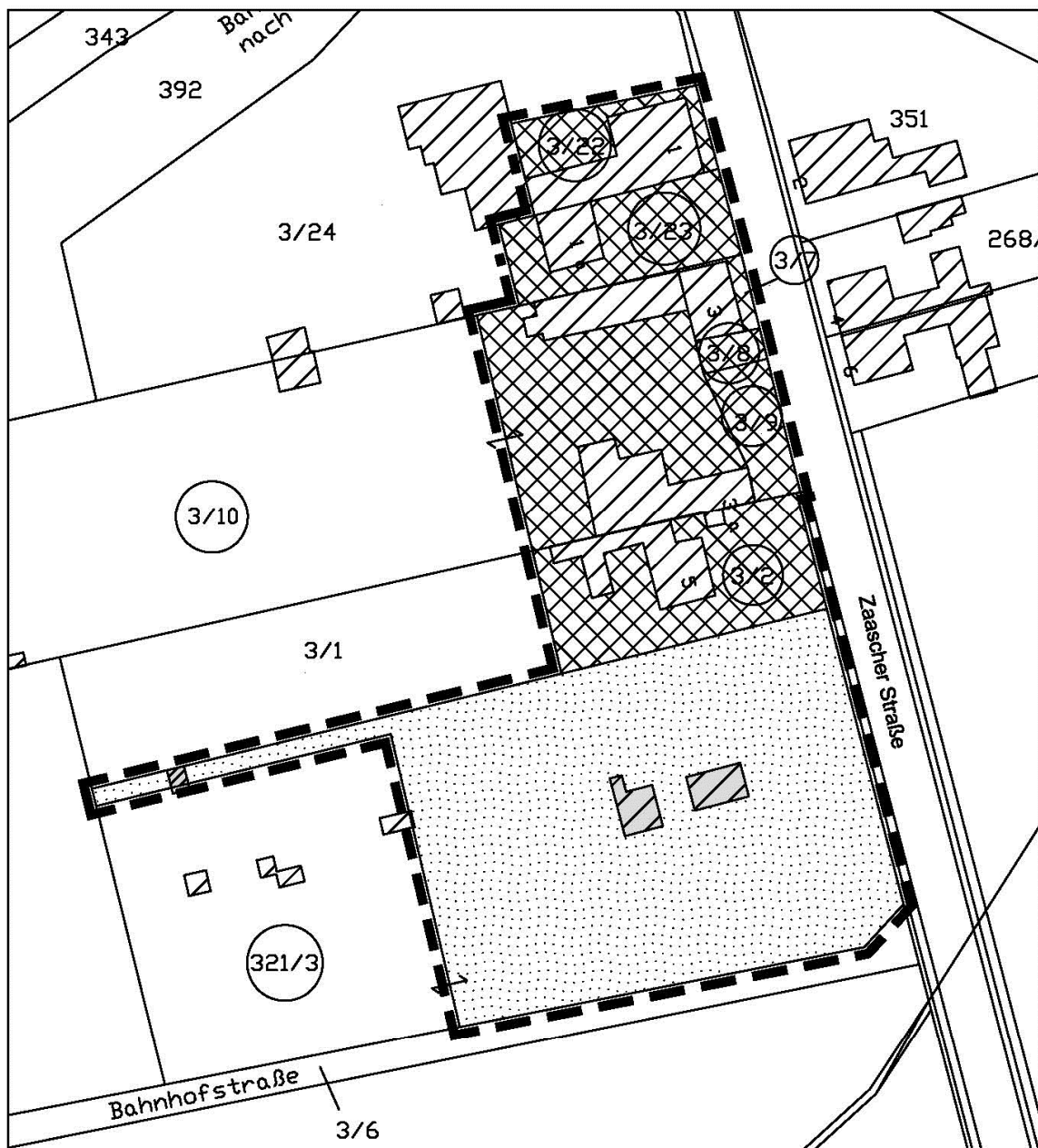
M Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtliche Situation im Geltungsbereich städtebaulich zu bewerten und ggf. Regelungsbedarf aufzuzeigen. Zugleich sollen Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu maximal drei Wohnhäusern geschaffen werden.

Nach § 13 BauGB entfällt für den vorliegenden Bebauungsplan 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im vereinfachten Verfahren.

Anlage 1 - Bestandsplan



vorhandene Bebauung (Biotoptyp B)



geplanter Abbruch (Biotoptyp B)



Bestandsfläche Mischgebiet, mit vorh. Bebauung (Biotoptyp B)



Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten. (Biotoptyp AKB)



Geltungsbereich

Kartengrundlage:
 Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt
 für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2015 / A18-248-2010-7

Anlage 2 – Empfehlung Gehölz- und Pflanzliste

Hasel	- Corylus avellana
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus spec.
Schlehe	- Prunus spinosa
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hirsch- o. Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Schneespiree	- Spiraea arguta
Apfelbeere	- Aronia
Blut- / Zierjohannisbeere	- Ribes sanguineum
Flieder	- Syringa
Zierquitten	- Chaenomeles
Zierapfel	- Malus spec