

Stadt Sandersdorf-Brehna



Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 5
„Wohnbebauung Glebitzscher Straße“
in Renneritz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planstand:

August 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B	Verfahren	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
D	Anlass und Inhalt der Änderung	6
E	Geltungsbereich der Änderung	7
F	Grünplanung	8
G	Artenschutzrechtliche Vorschriften	10
H	Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB.....	11
	Wasserrecht	11
	Immissionsschutz	11
	Abfallrecht	12
	Altlasten und Bodenschutz	12
	Naturschutz	14
	Kampfmittel	14
	Denkmalschutz	15
	Kreisstraßen	15
I	Ver- und Entsorgung	15
	Leitungsauskunft	16
	Trinkwasser	16
	Löschwasser.....	17
	Schmutzwasser	18
	Niederschlagswasser.....	19
	Gasversorgung	19
	Elektroenergieversorgung.....	20
	Telekom.....	21
J	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	22
K	Zusammenfassung	24
L	Verfahrensvermerke	24

Anlage 1 – Lage in der Ortschaft

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3 – Städtebaulicher Begleitplan

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet an der Glebitzcher Straße in Renneritz wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch das damalige Regierungspräsidium Dessau als zuständige Genehmigungsbehörde wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Glebitzcher Straße“ im März 1997 genehmigt. Mit der Bekanntmachung im „Lindenstein“ am 18.04.1997 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes wurde die Wohnbebauung bereits realisiert. Insgesamt entstanden hier sieben neue Einfamilien-Wohnhäuser.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Sandersdorf mit den Ortschaften Heideloh, Ramsin, Renneritz, Sandersdorf und Zscherndorf als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB bisher nicht gegeben.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna erarbeitet derzeit den Vorentwurf zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 soll darin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der Einfachen Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

B Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- 1) 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,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine 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 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) 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 vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu 3) 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.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.07.2022 bis einschließlich 02.08.2022 statt. Die Planunterlagen lagen dazu im Bauamt der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme und Abgabemöglichkeit einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für einen Monat öffentlich aus.

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

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die von der Änderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung sind auf der Planausfertigung des Satzungsbeispiels dargestellt.

D Anlass und Inhalt der Änderung

Anlass für die nunmehr 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das private Begehren den bisher nicht realisierten Planbereich baulich zu entwickeln.

Da sich die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ebenfalls im Eigentum des gleichen Flächeneigentümers befindet und auch hier eine Wohnbebauung bereits vorhanden bzw. eine Verdichtung mit drei weiteren Wohnbauten geplant ist, soll die verkehrliche Erschließung im Plangebiet nicht mehr mit einem Wendekreis enden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine von der „Glebitzcher Straße“ durchgehende Verkehrsführung bis zur „Inneren Dorfstraße“ vor.

Damit würde der Mangel des Bebauungsplanes geheilt werden, dass der im Bebauungsplan ausgewiesene Wendekreis nicht den Vorschriften des Regelwerks zum Bau von Stadtstraßen entspricht. Die Anlage eines Wendekreises, welcher nur für PKW zu nutzen ist, ist weder zeitgemäß, noch gestatten es die Vorschriften der Kreiswirtschaft für eine Nutzung von Entsorgungsfahrzeugen.

Es ist ebenso weder zeitgemäß noch für eine praktikable Nutzung einer Erschließungsstraße sinnvoll den Straßenverkehrsraum auf lediglich 4,50 m auszubauen. Das würde lediglich für eine Privatstraße als befahrbarer Wohnweg denkbar sein. Auch hier sind die Empfehlungen für den Bau von Stadtstraßen anzuwenden und ein Verkehrsraum von wenigstens 6 m Breite zur Realisierung festzusetzen.

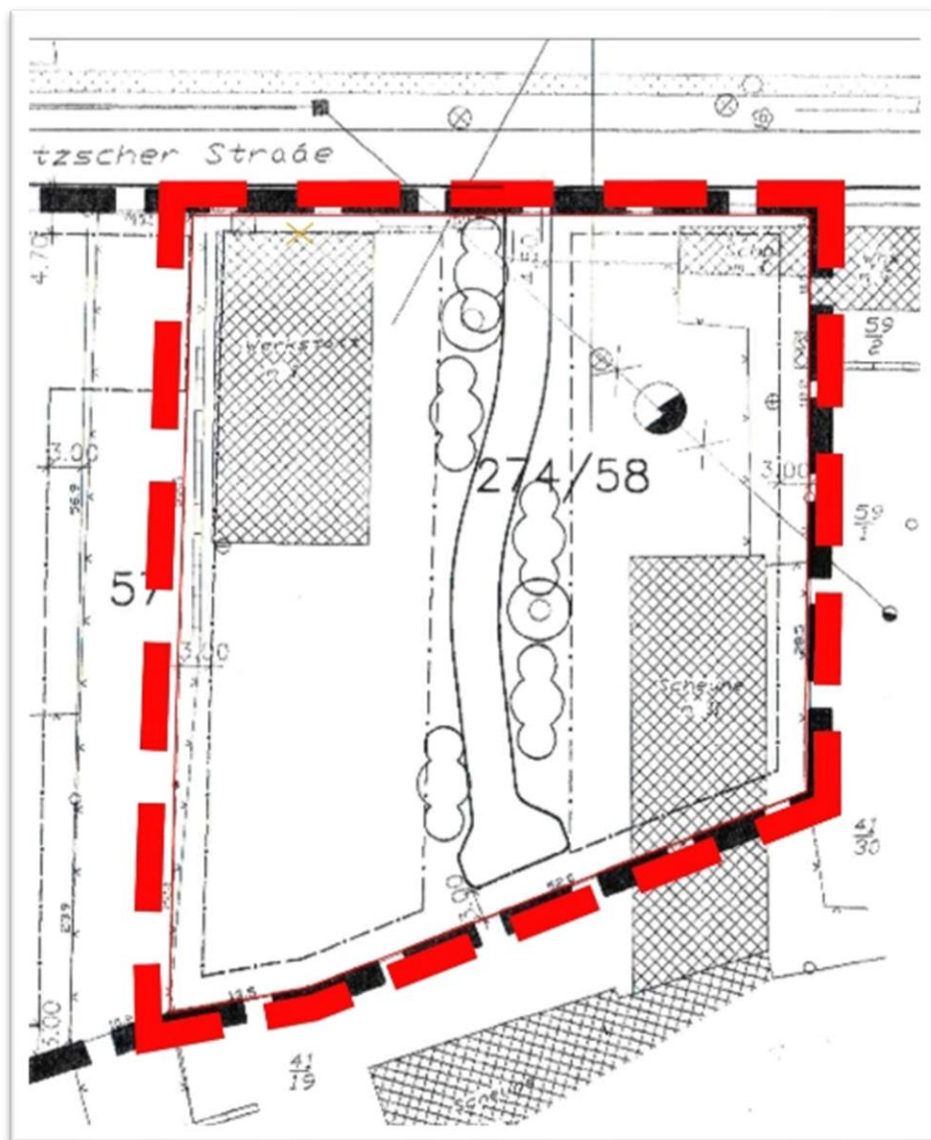
Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Verkehrsübersichtlichkeit ist für die zukünftigen Grundstücke eine verkehrliche Anbindung nur über die neue Planstraße im Geltungsbereich der Änderung zulässig. Eine Anbindung an die Glebitzcher Straße als Kreisstraße K 2056 ist auszuschließen.

Zudem bestehen seitens der Ortschaft Überlegungen, dass entlang der Glebitzcher Straße ein Gehweg angeordnet werden soll. Weitere Zufahrten würden eine Umsetzung dieses Anliegens weiter erschweren.

Änderungsinhalt

- Änderung der Verkehrsführung und Verbreiterung des geplanten Straßenraumes von 4,5 m auf 6 m
- Anpassung der straßenbegleitenden Baugrenze
- Wegfall der straßenbegleitenden Pflanzgebote (2 Bäume und 5 Sträucher zugunsten des Pflanzgebotes von 9 Bäumen auf den Grundstücken) für eine variablere Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten
- Aufnahme einer Textfestsetzungen zum Gebot der Grundstückszufahrten ausschließlich von der neuen Planstraße
- Aufnahme von Textfestsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten
- Wegfall der festgesetzten Traufhöhe

- Seite 7 von 24



F Grünplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert sich der Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft. Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2009) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die verkehrliche Erschließung über eine 4,50m breite Straße mit Wendehammer ausgewiesen. Weiterhin sind in der Panzeichnung drei bestehende Gebäude (Werkstatt, Schuppen, Scheune) dargestellt.

In wieweit für das Werkstattgebäude und die Scheune eine Nachnutzung angedacht war, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr beurteilt werden. Die Scheune selbst wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die ehemalige Werkstatt steht nur noch in Fragmenten da.

Das städtebauliche Konzept mit Stand März 2022 (Anlage zur Begründung) sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die verkehrliche Erschließung ist über eine von der „Glebitzcher Straße“ durchgehende Verkehrsführung bis zur „Inneren Dorfstraße“ mit einer Straßenraumbreite von 6 m geplant.

Bilanzierung vor der 1. Änderung:

- Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 3.910 m ²
- Verkehrsfläche mit Wendehammer	- ca. 305 m ²
- vorhandenes Gebäude (Werkstatt)	- ca. 435 m ²
- vorhandenes Gebäude (Scheune)	- ca. 335 m ²
- vorhandenes Gebäude (Schuppen)	- ca. 60 m ²
- straßenbegleitende Pflanzgebote (2 Bäume a= 20m ²)	- 40 m ²
- straßenbegleitende Pflanzgebote (5 Sträucher a= 5 m ²)	- <u>25 m²</u>
- verbleibende Grundstücksfläche	= 2.710 m ²
- davon je 400 m ² ein Baum (7 Bäume a= 20m ²) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11)	- <u>140 m²</u>
- maßgebende Grundstücksfläche	= 2.570 m ²
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.028 m ²
- nicht überbaubare Fläche	1.542 m ²

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m ²)	Biotopwertpunkt
VSB	Straße, versiegelt	0		305	0
B	bebaute Fläche (Werkstatt)	0		435	0
B	bebaute Fläche (Scheune)	0		335	0
B	bebaute Fläche (Schuppen)	0		60	0

HEX	sonstiger Einzelbaum (9 Stück)	12		180	2.160
HEY	Sonstiger Einzelstrauch (5 Stück)	9		25	225
B	Überbaubare Fläche	0		1.028	0
AKB	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6		1.542	9.252
	Gesamt			3.910	11.637

Bilanzierung nach der 1. Änderung:

- Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 3.910 m ²
- Verkehrsfläche (ohne Wendehammer)	- ca. 425 m ²
- vorhandenes Gebäude (Schuppen)	- ca. 60 m ²
- zwei öffentliche Stellplätze	<u>36 m²</u>
- verbleibende Grundstücksfläche	= 3.389 m ²
- davon je 400 m ² ein Baum (9 Bäume a= 20m ²) (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 11)	- <u>180 m²</u>
- maßgebende Grundstücksfläche	= 3.209 m ²
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.284 m ²
- nicht überbaubare Fläche	1.925 m ²

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m ²)	Biotopwertpunkt
VSB	Straße, versiegelt		0	425	0
VSA	Stellplätze, teilversiegelt		2	36	72
B	bebaute Fläche (Schuppen)	0		60	0
HEX	sonstiger Einzelbaum (9 Stück)		5	180	900
B	Überbaubare Fläche		0	1.284	0
AKB	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten		6	1.925	11.550
	Gesamt			3.910	12.522

Die von der geplanten Änderung beanspruchte Fläche hat entsprechend ihrer Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem Bewertungsmodell LSA im Bestand einen rechnerischen Biotopwert von **11.637 BWP**.

Nach der Realisierung der 1. Änderung ergibt sich ein rechnerischer Biotopwert von **12.522 BWP**.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens ergibt sich kein zusätzlicher grünordnerischer Kompensationsbedarf.

G Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

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

Besonders geschützte Arten

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

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 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.
§ 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.
§ 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.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Betroffenheit europäischer Vogelarten (Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum) ist nicht auszuschließen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch z.B. auf die Grünbereiche der angrenzenden Wohngärten ausweichen.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender Änderung wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für eine Neubebauung auf bisherigen Freiflächen sollen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erörtert werden.

H Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Wasserrecht

Der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Niederschlagswasser:
Die Versickerung bzw. die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf der vorherigen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (vgl. §§ 8, 9 und 12 WHG)
- Grundwasser:
Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Immissionsschutz

Der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Fachdienst Klima- und Immissionsschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Sämtliche im Rahmen des Vorhabens erfolgende Erd- und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelastigungen an den schutzbedürftigen Wohnbebauungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

- Beim geplanten Bau der Verbindungsstraße ist darauf zu achten, dass die Geräusch- und Luftimmissionen soweit zu verringern sind, dass die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen, die einem Dorfgebiet i.S. des § 5 der BauNVO zuzuordnen sind, nicht beeinträchtigt werden.
- Entsprechend Ziffer 3.1.1. c) der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind an den Wohnbebauungen Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Als Nachtzeit gilt im Rahmen der Bautätigkeit von 22.00 bis 06.00 Uhr.

Abfallrecht

Der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Fachdienst Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch), die im Zuge von künftigen Vorhaben im B-Plan-Gebiet anfallen und die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden, der auch die Technischen Regeln der LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Merkblatt 20, beinhaltet.

Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt:
<https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>.

Altlasten und Bodenschutz

Der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Fachdienst Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Bodenschutzbehörde, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das Plangebiet der 1. Änderung sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.
- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist [§§ 4, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)]. Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.

- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
 - Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
 - Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
 - Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, An (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen.

Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
- Nach § 7 BBodSchG ist der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
- Gemäß § 9 Abs.1 BBodSchV ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen i.d.R. zu besorgen, wenn Schadstoffgehalte im Boden gemessen werden, die die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV überschreiten oder wenn eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen erfolgt, die aufgrund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen.
- Die Anforderungen an das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ergeben sich aus § 12 BBodSchV. Die durchwurzelbare Bodenschicht ist die Bodenschicht, die von den Pflanzenwurzeln in Abhängigkeit von den natürlichen Standortbedingungen durchdrungen werden kann.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“.

- Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.
- Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Wiederverwendung Verwertung und Beseitigung von Ausbauasphalt (WVB Asphalt)“ ist der Einsatz von Asphaltgranulat als mineralischer Abfall außerhalb dafür zugelassener Anlagen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.
- Der gesamte Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt ist durch Runderlass in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
- Eine „Verschleppung“ von möglichen Kontaminationen bei der Verwertung mineralischer Abfälle ist zu verhindern.
- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutz-behörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

Naturschutz

Der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Fachdienst Natur- und Landschaftsschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Vorhandene benachbarte Bäume oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen. Des Weiteren ist die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ zu berücksichtigen.
- Bei der Neubebauung auf den bisherigen Freiflächen sind artenschutzrechtliche Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren neu zu prüfen.

Kampfmittel

Der Fachbereich Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Fachdienst Brandschutz / Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der im Moment vorliegenden Unterlagen überprüft (Prüfung Kampfmittel - § 13 BauO-LSA i.V.m KampfM-GAVO).

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.

- Vorsorglich weise ich aber darauf hin, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung.

Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel.: 03493 513150. über den Sachverhalt zu informieren.

Denkmalschutz

Der Fachbereich Bauordnung, Fachdienst Bauplanung/Denkmalschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Bei gegenwärtigem Wissensstand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich der 1. Änderung bekannt.
- Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt:
Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kreisstraßen

Der Fachbereich Bau, Fachdienst Tiefbau und Kreisstraßenmeisterei des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Planungsunterlagen bezüglich zu errichtender Baustellenzufahrten bzw. für die Neuentstehung der Wohngebietszufahrt von der Glebitzcher Straße - Kreisstraße K 2056 - sowie die Errichtung von Leitungstrassen der öffentlichen Versorger für das geplante Baugebiet entlang und/oder der Querung der Kreisstraße sind dem FB 68 - Bau - des Landkreises rechtzeitig bis spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.
- Weitere Maßnahmen, welche in der Umsetzung bzw. Teilumsetzung den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Baulastträger der Kreisstraßen betreffen, sind rechtzeitig anzuzeigen.

I Ver- und Entsorgung

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

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

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 Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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

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

Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger gibt im Rahmen ihres Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB folgende Hinweise zur Beachtung:

- Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich unter Umständen Anlagen zur Trinkwasserversorgung, die sich in Eigentum der MIDEWA GmbH befinden. Hierbei handelt es sich um die Versorgungsleitung DN 125, welche vor Beschädigung zu schützen ist.
- Für diese Leitung ist ein seitlicher Schutzstreifen von jeweils 2,0 m vom Rohrscheitel gemessen einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind grundsätzlich keine Bauwerke, Masten und Baumbepflanzung zulässig.
- Beim Roden bereits vorhandener Bäume oberhalb der Leitungstrasse ist das mechanische Herausziehen von Baumwurzeln zu unterlassen, da dabei eine Beschädigung der Leitung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Errichtung einer Grundstücksumzäunung ist darauf zu achten, dass keine Pfähle oberhalb der Leitung gesetzt werden und die vorhandenen Absperrarmaturen zugänglich und bedienbar bleiben. Im Zuge der Antragsbearbeitung wird die genaue Lage der Leitung geprüft.

- Nach § 8 der AVBWasserV haben Kunden und Anschlussnehmer Anlagen zur Trinkwasser-versorgung, die zwangsweise über ihr Grund-stück verlegt werden mussten/müssen unentgeltlich zu dulden. Sollte sich herausstellen, dass sich die Leitung tatsächlich auf Ihrem Grundstück befindet, werden die notwendigen Schutzmaßnahmen mit Ihnen abgestimmt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Leitungstrassen inkl. einem 4 m breiten Schutzstreifen auf privatem Grund und Boden, für die auch zukünftig keine öffentliche Widmung als Verkehrsfläche erfolgt, eine dingliche Sicherung zwingend erforderlich

ist. Andernfalls ist eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt und wir werden einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung nicht zustimmen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

- Insbesondere beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserver-sorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m zu der Leitung ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2,0 m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. In beiden Fällen ist die MIDEWA über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.
- Die Erschließungsanlagen sind in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zu verlegen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich, andernfalls kann eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Die MIDEWA wird einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung nicht zustimmen.
- Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder einem damit beauftragten zertifizierten Unternehmen. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungs-anlagen erforderlich, der mit uns abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kosten-übernahme der Erschließungsanlagen regeln muss. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA zugestimmt wurde.

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.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt keine Garantie für die uneingeschränkte Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beträgt der Grundsatz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.

Sollte der Grundsatz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Hier ist von gemeindlicher Seite Vorsorge zu treffen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)

b) künstliche Wasserentnahmestellen

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Fachbereich Bau, Fachdienst Bauordnung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

- Entsprechend § 6 Abs. 1 BauO LSA sind vor Außenwänden von Gebäuden und von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, Abstandsflächen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs. 1 BauO LSA).
- Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen (§ 4 Abs. 2 BauO LSA).

Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Außer dem Schmutzwasserhausanschluss für das Grundstück Glebitzcher Straße 17 befinden sich keine Verbandsanlagen Geltungsbereich der 1. Änderung.
- Die Entsorgung des Abwassers hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Ob der vorhandene Anschlusskanal für die Schmutzwasserentsorgung der 6 geplanten Wohngrundstücke genutzt werden kann, muss im Zuge der Erschließungsplanung geprüft werden.

- Die erforderliche innere 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.
- Mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage unterlag das Grundstück der Beitragspflicht. Der Herstellungsbeitrag für das historische Flurstück 274/58 wurde bereits festgesetzt.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Sandersdorf-Brehna und befindet sich nicht in Zuständigkeit des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich.

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.dgl.). Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den privaten Grundstücken vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Gasversorgung

Im Planbereich befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Die MITNETZ Gas mbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die „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 unbedingt Abstimmungen mit der MITNETZ Gas zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom GmbH. Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Die MITNETZ Strom GmbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Auf Grund des geänderten Bebauungsplanes muss das Verbindungskabel (entlang der westlichen Grenze des FS 610) zwischen Glebitzcher Straße und Innerer Dorfstraße umverlegt werden und dient damit zukünftig als Erschließungskabel für die neuen Baugrundstücke. Der Erschließungsträger muss die Anlagenänderung bzw. Baufeldfreimachung beantragen. Bitte dazu die nachfolgenden Hinweise beachten.
- Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.
- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten

- Hinweise für Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

- Hinweise zu Anlagenänderungen:

- Generell sind die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.
- Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese mit uns frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage von Kabeltrassen.

- Die Kosten für Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden, Ein entsprechender schriftlicher Antrag ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt (mindestens 6 Monate vorher) zu stellen an: MITNETZ STROM, PF ZO O9 53, 06010 Halle (Saale)
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Entspricht hier gleich dem Antrag auf Umverlegung.
- Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden, Verbindliche Kostenangebote können wir erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten.

Wir bitten dazu um Kontaktaufnahme mit unserem Netzkundenservice unter folgender eMail-Adresse: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de. Die Anmeldeformulare sind im Internet verfügbar unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netz-schluss>

- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft (Schachtschein) über den dargestellten Leitungsbestand per Online-Zugriff auf unser internet-Portal einzuholen: <https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan-schachtscheinauskunft>

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, sind diese rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

J Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

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 Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für die vorliegende 1. Änderung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. 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. Mit dem geplanten Änderungsinhalt erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Bei Betrachtung des vorliegend geplanten Änderungsinhalts ist kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch erkennbar.

-> Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. 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.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden/Fläche

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/Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von 4,50 m auf 6 m werden Flächen in geringfügigem Ausmaß zusätzlich versiegelt. Die zulässige Überbauung der Baugrundstücke bleibt weiterhin durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

-> Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Der Änderungsinhalt hat keine zusätzlichen negativen Einflüsse auf die Oberflächenversickerung.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. 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.

-> Erheblich negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6. 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 vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

-> Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

K Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna das Bebauungsplangebiet für zukünftige Bewohner so attraktiv wie möglich zu machen.

Gerade bei Bebauungsplänen älteren Datums zeigt es sich des Öfteren, dass getroffene Festsetzungen nicht mehr den heutigen Vorstellungen der Bauherren entsprechen oder das zum damaligen Zeitpunkt gängige Regeln der Technik,

Orientierungsrichtlinien oder praktikable Handhabungen im Bereich Städtebau wenig Beachtung fanden.

Dies hat immer wieder zur Folge, dass zum einen Funktionsabläufe insbesondere im Straßenverkehr mit Mängeln behaftet sind oder dass im Rahmen der eingereichten Bauanträge gleichzeitig auch immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt werden.

Mit der vorliegenden, in Rede gestellten 1. Änderung soll solchen Anliegen Rechnung getragen werden.

L Verfahrensvermerke

Die vollständigen Verfahrensvermerke zum Planverfahren 1994 bis 1997 sind auf der Urschrift des Rechtsplans ersichtlich.

Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung werden auf der Ausfertigung des Satzungsexemplars der 1. Änderung dargestellt werden.