

**Gemeinde Sandersdorf
Ortschaft Renneritz**

**Bebauungsplan Nr. 01 a
"Brehnaer Straße / Roitzscher Straße"**

2. Wesentliche Änderung

Satzung

September 2006

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 01a „Brehnaer Straße / Roitzscher Straße“

0. **Satzung** bestehend aus
- Planzeichnung Teil A und Teil B mit Textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
 - Begründung Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes
 - Begründung Teil 2 – Umweltbericht mit Anlage 1 Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

1. **Verfahren**
- Verfahrensübersicht
 - Hauptsatzung der Gemeinde Sandersdorf
 - Erteilung der Erlaubnis zur Vervielfältigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
2. **Aufstellung**
- Beschlussvorlagen
 - Aufstellungsbeschluss zur 2. wesentlichen Änderung vom 02.03.2006
 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 02.03.2006
 - Ergebnisprotokoll (Amtsblatt vom 17.03.2006)
3. **Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt)
 - Auslegungsexemplar
4. **Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange** § 4 (2) BauGB
- Kopie Anschreiben Beteiligung zum Entwurf Februar 2006
 - Kopie Anschreiben Untere Naturschutzbehörde zur überarbeiteten Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs (Mai 2006)
5. **Eingegangene Stellungnahmen** zum Entwurf Februar 2006
- der Träger öffentlicher Belange
 - der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.06.2006 zur überarbeiteten Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs (Mai 2006)

6. Abwägung und Änderung

- Beschlussvorlagen
- Abwägungsbeschluss vom 22.06.2006 mit Anlage
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.06.2006
- Ergebnisprotokoll (Amtsblatt vom 07.07.2006 und 01.09.2006)
- Kopie Anschreiben Mitteilung Abwägungsergebnis und Änderung

7. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt)
- Auslegungsexemplar

8. Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB

- Kopie Anschreiben Beteiligung zum überarbeiteten Entwurf Juni 2006

Stellungnahmen zum überarbeiteten Entwurf Juni 2006

- Stellungnahme Landkreis Bitterfeld, Naturschutz

9. Abschluss

- Beschlussvorlagen
- Abwägungsbeschluss vom 28.09.2006 mit Anlage
- Satzungsändernder Beschluss vom 28.09.2006
- Kopie Anschreiben Mitteilung Abwägungsergebnis und Abschluss



SATZUNG

Begründung der 2. wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes

TEIL 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Satzung der 2. wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße" in Renneritz wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich der Ortslage, an der Roitzscher Straße. Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an die Kleingartenanlage "Edelobst e.V." an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt in der Gemarkung Renneritz und umfasst die Flurstücke 171, 172, 173, 174, 175, 176, 195, 196 und teilweise 14 der Flur 1.

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Renneritz
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

Entwurfsverfasser: Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen.....	3
1. Gesetzliche Grundlage.....	3
2. Ziele der Raumordnung.....	4
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
1. Verfahren.....	5
2. Erforderlichkeit der Aufstellung.....	7
3. Realisierung.....	7
C. Beschreibung des Baugebietes.....	8
1. Lage, Größe, Infrastruktur.....	8
2. Bestand und Eigentumsverhältnisse.....	8
3. Gegenwärtige Nutzung.....	9
D. Geplante bauliche Nutzung.....	10
E. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
1. Verkehrserschließung.....	11
2. Schmutzwasser.....	11
3. Trinkwasser/Löschwasser.....	12
4. Regenwasser.....	13
5. Elektroenergieversorgung.....	13
6. Telekommunikation.....	14
7. Örtliche Gasversorgung.....	14
8. Überörtliche Gasanlagen.....	15
9. Grundwasserflurabstände.....	15
F. Naturhaushalt.....	16
1. Allgemeine Einschätzung.....	16
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes.....	17
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
G. Immissionsschutz.....	20
1. Lärmimmission.....	20
2. Luftimmission.....	20
H. Gewässerschutz.....	21
I. Zusammenfassung.....	21

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (in Kraft getreten am 29.01.2006)
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauRoG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 4.BImSchV
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 16. BImSchV
- DIN 18005 Schallschutz im Stb. Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004), zuletzt geändert durch Art. 3 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG LSA) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 13.05.2003, GVBl. LSA Nr. 16/2003 S. 110.
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (MBL. LSA Nr. 42/1997)

- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

2. Ziele der Raumordnung

Die Landkreise und kreisfreien Städte sind Träger der Regionalplanung für die Planungsregionen. Sie erledigen diese Aufgabe in Regionalen Planungsgemeinschaften. Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der die Gemeinde Sandersdorf angehört, wird durch die Landkreise Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau gebildet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat den Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgestellt. Dieser wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die obere Landesplanungsbehörde am 09.11.2005 genehmigt. Am 29.01.2006 ist dieser in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg formt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes für die jeweilige Planungsregion unter Beachtung ihrer regionalspezifischen Eigenart aus.

Aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ergeben sich für die Gemeinde Sandersdorf folgende Ziele der Raumordnung :

- Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung
- Vorrang- und regionalbedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Verkehr
- Luftverkehr

Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Die Gemeinde Sandersdorf wurde im Regionalen Entwicklungsplan nicht mit einer zentralörtlichen Bedeutung bedacht. Besonders infolge der räumlichen Nähe zur Stadt Bitterfeld wurde sie nicht als Grundzentrum ausgewiesen.

Infolge der Einstufung ist die gemeindliche Entwicklung ausschließlich auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde befindet sich das Plangebiet in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Für das Baugebiet wurde 1993 ein Bebauungsplan aufgestellt und am 06.07.1993 als Satzung beschlossen.

Am 26.05.1998 wurde erstmals ein Aufstellungsbeschluss zur 1. wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Planentwurf zur ersten wesentlichen Änderung wurde öffentlich ausgelegt, betroffene Träger öffentlicher Belange wurden am Änderungsverfahren beteiligt. Die am 13.10.1998 beschlossene Satzung wurde jedoch nicht genehmigt. Im Jahr 2000 wurde das Verfahren nochmals aufgenommen, der überarbeitete Änderungsentwurf lag für die Dauer von zwei Wochen öffentlich aus, als Träger öffentlicher Belange wurde der Landkreis Bitterfeld beteiligt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.2000 wurde die erste wesentliche Änderung als Satzung beschlossen und von der höheren Verwaltungsbehörde per Verfügung am 02.06.2000 genehmigt (Az: 54027/01a/01b/1.Ä.) Die Satzung zur 1. Änderung trat am 30.06.2000 in Kraft.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2005 wurde für ein Teilbereich des Bebauungsplanes eine 1. Vereinfachte Änderung zur Herabsetzung der Geschossigkeit durchgeführt.

Durch den Vorhabenträger ist eine weitere umfassende Änderung vorgesehen, die jedoch nicht als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt für den südlichen Teil eine weitere grundlegende Änderung der Grundstücksaufteilung und damit Änderung der Baugrenzen sowie Streichung von überfrachteten Maßregelungen zur Bauweise. Weiterhin ist eine vereinfachende Änderung des Straßenverlaufs innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Das Interesse wurde an die Gemeinde herangetragen. Es steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung der Ortschaft Renneritz.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde abgesehen, da bereits im Rahmen des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes eine hinreichende Bürgerinformation erfolgte.

Im formalen Änderungsverfahren ist die öffentliche Auslegung notwendig aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit. Der geänderte Entwurf lag vom 03.04.2006 bis 12.05.2006 öffentlich aus. Anregungen von Bürgern zu dem geänderten Entwurf wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Die betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 1 am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens und im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld ergab sich eine nochmalige Überarbeitung des Entwurfs mit folgendem Änderungsinhalt.

- Reduzierung der Baufläche entlang des Schrebergartenweges und Neuausweisung dieser Fläche als „Fläche für Stellplätze“ und „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld hat in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2006 zum Ausdruck gebracht, dass die Planänderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit naturschutzfachlichen Qualitätsverlusten behaftet ist und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung deshalb noch mal zu überarbeiten ist. Dabei sollte das bisherige Bewertungsmodell zur Grünberechnung des Bebauungsplanes durch die Anwendung der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ nach dem neuen Naturschutzgesetz ersetzt werden.

Die grünordnerische Bewertung und Bilanzierung wurde daraufhin nochmals überarbeitet und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Für das Plangebiet ergab sich unter Berücksichtigung der o.g. neu eingeführten Richtlinie eine hohe Biotopwertzahl, die mit den vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen nicht vollständig kompensiert wurde.

Auf diese negative Bilanz und den dadurch noch bestehenden Kompensationsbedarf wies die UNB in ihrer zweiten Stellungnahme vom 09.06.2006 hin und schlug den Ausgleich in Form einer öffentlichen Grünfläche auf einer externen Fläche vor.

Da weder seitens des Vorhabenträgers noch der Gemeinde eine Erweiterung des Geltungsbereichs oder eine externe Fläche angestrebt wird, der Ausgleich aber nicht innerhalb der Planung zu realisieren war, wurden hinsichtlich der Flächenausweisung anderweitige Überlegungen getroffen.

Ein gerade wieder aktuelles Problem wurde dabei besonders ins Auge gefasst. Für die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage fehlen in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichende Stellplätze. Im Ergebnis dessen wurde im Entwurf (Stand Juni 2006) entlang des Schrebergartenweges die Baufläche reduziert. An deren Stelle wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Um den grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, wurde zwischen dieser Fläche und der Baufläche eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Damit wird der bestehende Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen.

Die Überarbeitung des Entwurfs zog eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden nach sich. Im formalen Änderungsverfahren ist die öffentliche Auslegung notwendig aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit. Der überarbeitete Entwurf lag vom 17.07.2006 bis 22.08.2006 öffentlich aus. Anregungen von Bürgern zu dem überarbeiteten Entwurf wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Die von der Überarbeitung betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am Verfahren beteiligen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist dem fertig gestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde innerhalb einer Wohnbaufläche.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die hier geplante Wohnbebauung entspricht dieser Nutzungsart.

Demnach wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsrecht für eine Wohnbebauung hergestellt. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs.

3. Realisierung

Es besteht nach wie vor großes Interesse, die Fläche als Wohnbauland zu realisieren. Es steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Entwicklung der Ortschaft Renneritz.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, über die Änderung des Bebauungsplanes zu befinden.

Die Gemeinde hat nach § 11 BauGB die Möglichkeit, einem Dritten durch einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Planung zur 2. wesentlichen Änderung zu übertragen. Davon macht die Gemeinde Sandersdorf Gebrauch.

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Das Baugebiet liegt am Südwestrand der Ortschaft Renneritz, direkt an der Roitzscher Straße. Nördlich des Plangebietes und im Anschluss an die Roitzscher Straße befindet sich die vorhandene Ortsbebauung von Renneritz. Im Westen grenzt der Kleingartenverein „Edelobst e.V.“ an den Geltungsbereich. Im Süden schließt sich das Baugebiet „Wohnpark Sandhöfe“ an.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,56 ha Grundfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt.

Unter Punkt E - Erschließung wird näher auf die einzelne Ver- und Entsorgung wie Wasser, Abwasser oder Regenwasser eingegangen.

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 171-176, 195 und 196 der Flur 1 der Gemarkung Renneritz befinden sich im Privateigentum. Das Flurstück 14 (Weg) ist kommunales Eigentum.

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet 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 unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Altlasten

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

Der Handlungsbedarf für Altlasten ergibt sich aus Angaben einer beprobungslosen Erstbewertung. Im Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Abfallbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Abfall

Die abfallrechtliche Zuständigkeit obliegt dem Landkreis Bitterfeld. Zuständige Bodenschutzbehörde ist das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld.

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 gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung, vom 06.11.1997, in derzeit gültigen Fassung), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten < Z 0 zulässig ist.

Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Bodenaushub (nach DIN 18196) mit mehr als 10 % mineralischen Fremddanteilen (z.B. Ziegelbruch, Beton) gilt als Bauschutt und ist überwachungsbedürftig.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Das Verbringen von Baustellenabfällen auf dem Grundstück ist zu unterlassen. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist Voraussetzung für die Bauabnahme.

Auf den Grundstücken ist eine geeignete Stellfläche für die Abfallbehälter, die der kommunalen Abfallentsorgung angeschlossen sind, zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an der Roitzscher Straße bereits ein 1-geschossiges Wohnhaus realisiert (Flurstück 176). Das Plangebiet wird ansonsten landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Roitzscher Straße zwischen dem vorhandenen Wohnhaus und der Zuwegung zu der Kleingartenanlage liegt eine Brachfläche.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Im Plangebiet sollen Ein- und / oder Doppelhäuser entstehen. Damit soll die Bildung von Wohneigentum gefördert und die Bindung der Bevölkerung an ihren Wohnort unterstützt werden.

Das Plangebiet ist mit eingeschossiger Bebauung als Höchstmaß ausgewiesen. Mit dieser gewählten Bauform soll der in der Umgebung vorherrschenden typischen Bauweise Rechnung getragen und ein harmonischer Ortsrand gestaltet werden.

Neben der Wohnbebauung sind auch die weiteren baulichen Nutzungen möglich, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Einschränkungen zulässig sind (§ 4 Abs. (2) BauNVO).

Entlang des Schrebergartenweges ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Um den grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, wurde zwischen dieser Fläche und der Baufläche eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Damit wird der bestehende Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Parzellierungen stellen lediglich einen unverbindlichen Planungsvorschlag dar, so dass bei Erfordernis die Anzahl und Größe der entstehenden Baugrundstücke geändert werden kann.

Weitere örtliche Bauvorschriften sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Auf eine öffentliche Ausweisung von Kinderspielflächen wird verzichtet, da die Hausgrundstücke im Plangebiet genügend Freifläche als Spielfläche für kleinere Kinder im privaten Bereich bieten, der nicht ausgewiesen zu werden braucht.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist eine Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und die örtliche Umgebung gegeben.

E. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die Führung der inneren Erschließungsstraße ist der veränderten Grundstücksaufteilung angepasst worden. Die inneren Baugrundstücke sollen über die Planstraße, die im Osten in die Roitzscher Straße einbindet, verkehrsseitig erschlossen werden. Die ausgewiesene „Fläche für Stellplätze“ wird über den sogenannten Schrebergartenweg und die an der östlichen Grenze liegenden Grundstücke über die Roitzscher Straße erschlossen.

Die geplante Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Roitzscher Straße ist eine kommunale Straße, so dass keine Vorgaben für Knotenpunktabstände zu berücksichtigen sind.

Die Grundstücke des Plangebietes erhalten jeweils nur eine Einfahrt.

Die neue Anbindung der Planstraße an die Roitzscher Straße ist nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen zu planen und auszuführen.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie ihren Zweck – Aufnahme des ruhenden Verkehrs – erfüllen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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

2. 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 des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ und der DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" vorzunehmen.

Die Gemeinde Sandersdorf ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Westliche Mulde". Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Für die Schmutzwasserentsorgung steht nach Angaben des AZV ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. zur Verfügung.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen und die Einleitung mit dem Verband einvernehmlich abzustimmen.

Der AZV „Westliche Mulde“ als Versorgungsträger wurde am Änderungsverfahren beteiligt, dem Vorhaben wurde zugestimmt.

3. Trinkwasser / Löschwasser

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten und es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk festzulegen. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Hydranten müssen sich im zulässigen Löschwasserbereich von 300m zu den Objekten befinden.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Näherungsbereich zwei Hydranten für die Löschwasserversorgung. Der nördlich des Planbereichs Ecke „Roitzscher Straße“/„Grünstraße“ befindliche Hydrant hat zur südlichsten Geltungsbereichsgrenze (Grundstücks-Nr. 27-37) eine maximale Entfernung von ca. 200m und ist damit im zulässigen Löschwasserbereich von 300m. Ein weiterer Hydrant (DN150) befindet sich südöstlich des Plangebietes am „Extertaler Ring“, hier beträgt die maximale Entfernung zur nördlichsten Geltungsbereichsgrenze ca. 250m. Beide Hydranten erfüllen die Anforderungen des zulässigen Löschwasserbereichs von 300m.

Eine Überprüfung der Erforderlichkeit zusätzlicher Hydranten sollte dennoch im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Der Anschluss kann nach Aussage der MIDEWA an eine Trinkwasserleitung DN 80 erfolgen.

Die MIDEWA GmbH Bitterfeld als Versorgungsträger wurde am Änderungsverfahren beteiligt, dem Vorhaben wurde zugestimmt.

4. Regenwasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwandt werden.

Auf Grund der Novellierung des Wassergesetzes ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Wohngrundstücken anfällt und auch dort versickert wird, gem. § 137 (5) WG LSA erlaubnisfrei. Die Erlaubnis ist nur dann erforderlich, wenn das auf Hofflächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser mittels Sickerschacht oder Rigole versickert werden soll.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach den vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist im Planbereich hauptsächlich Geschiebemergel bis in eine Tiefe von maximal 5m verbreitet. Darunter folgen Sande und Kiese. Es wird empfohlen, bei geplanter Versickerung des Regenwassers mittels spezieller Anlagen im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes durchzuführen.

5. Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Sandersdorf wird durch die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) sichergestellt.

Für die Energieversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen als Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erforderlich.

In der Roitzscher Straße befinden sich Anlagen der enviaM. Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände, entsprechend den gültigen Vorschriften, einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Auf die jederzeit mögliche Veränderung der Lage der Versorgungsleitungen bis zum Baubeginn wird hingewiesen.

Die enviaM wurde als Versorgungsträger am Änderungsverfahren beteiligt, dem Vorhaben wurde zugestimmt.

6. Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich.

In der Planstraße ist eine ausreichende Trasse mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen. Erforderliche Abstimmungen dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen der Telekom AG und dem Erschließungsträger zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekom-Netzes ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, Abschnitt 3) zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

In der Roitzscher Straße befinden sich Anlagen der Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der Zugang zu vorhandenen Anlagen möglich ist.

Die Deutsche Telekom AG wurde als Versorgungsträger am Änderungsverfahren beteiligt, dem Vorhaben wurde zugestimmt.

7. Örtliche Gasversorgung

Die Gemeinde Sandersdorf wird durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit dem Energieträger Erdgas versorgt.

Zur gastechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erforderlich.

In der Roitzscher Straße befindet sich eine Gasmitteldruckleitung der MITGAS AG. Bei der Erschließungsplanung und Bautätigkeit im Näherungsbereich zu vorhandenen Anlagen sind die Hinweise im Merkblatt „Gasanlagen“ zu beachten.

Die MITGAS AG wurde als Versorgungsträger am Änderungsverfahren beteiligt, dem Vorhaben wurde zugestimmt.

8. Überörtliche Gasanlagen

Im Geltungsbereich und Nahbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdisch verlegte Anlagen der Verbundnetz Gas AG (VNG AG).

Bei der im Nahbereich verlaufenden Anlage handelt es sich um eine Ferngasleitung DN 200, die in einem Abstand von ca. 20m zur Geltungsbereichsgrenze in der Brehnaer Straße liegt.

Im Geltungsbereich (Grundstücks-Nr. 37) befindet sich ein stillgelegtes verpresstes Leitungsstück DN 300 von ca. 10m Länge. Sollte es bei Baumaßnahmen stören, muss es durch die VNG AG geborgen werden. Ein selbstständiger Rückbau ist nicht gestattet. Die genaue Lage ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzufragen.

9. Grundwasserflurabstände

Nach Angaben in der Stellungnahmen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH vom 09.05.2006 werden sich laut hydrologischem Modell die prognostizierten Grundwasserflurabstände nicht im oberflächennahen Bereich (< 2m unter Geländeoberkante) einstellen.

Den Berechnungen des hydrologischen Modells liegen die derzeitigen Erkenntnisse zugrunde. Die Aussagen sind nur als Näherungswert zu verstehen, da die Modellierungen ständigen Präzisierungen unterliegen.

Saisonale niederschlagsabhängige Grundwasserstände sind zusätzlich zu beachten.

F. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte an der Roitzscher Straße und somit weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmäler nach dem NatSchG LSA vor.

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

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes handelt es sich um private Grünflächen, die um die Wohnhäuser bewirtschaftet werden. Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Damit wird verhindert, dass die gesamte Grundstücksfläche von teilbefestigten Flächen, die nur anteilig auf die Grundflächenzahl angerechnet werden können, überzogen wird.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung 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.

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.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne des § 20 NatSchG LSA anerkannt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Die Erarbeitung eines detaillierten Grünordnungsplanes ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebietes nicht sinnvoll. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung einige Aussagen in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die Erläuterungen zur Grünplanung sind als Anlage 1 Bestandteil des Umweltberichtes zum Vorhaben.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen. Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Planungsfläche, bestehend aus mehreren Flurstücken der Flur 1 der Gemarkung Renneritz, hat eine Größe von ca. 25.583 m². Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Flurstück 176, innerhalb des Geltungsbereiches, ist bereits ein Bauvorhaben - Neubau Einfamilienhaus - realisiert. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bleibt diese Bebauung jedoch unberücksichtigt. Betrachtet wird der Stand der Fläche vor diesem Eingriff.

In der Anlage 1 zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Wohnbauland qualifiziert werden soll, unter Berücksichtigung des vorhandenen Gesamtbestandes.

Versiegelungsbilanz vor Baubeginn:

Landwirtschaftliche Nutzfläche = Bruttobaufläche 25.583 m²

Bilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen :

Bruttobaufläche:	25.583 m ²
abzüglich:	
Verkehrsfläche	- 2.685 m ²
Geh- und Radweg	- 97 m ²
Baumreihe	- 432 m ²
Fläche für Stellplätze	- 1.000 m ²
Fläche zum Anpflanzen	- 1.337 m ²

Nettobaufläche: 20.032 m²

davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO)	8.013 m ²
nicht überbaubare Fläche	12.019 m ²

Ergebnis: 132.873 Punkte (nachher) > 132.667 Punkte (vorher)

Hierzu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- A 1:** Auf den privaten Grundstücken ist je begonnene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Großbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- A 2:** Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Strauch-Baumhecke anzulegen.
Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.
- A 3:** Die restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu erhalten.
- A 4:** Die vorhandene Baumreihe entlang der Roitzscher Straße ist zu erhalten.
- A 5:** Die „Fläche zum Anpflanzen“ ist als Strauch-Baumhecke anzulegen.
Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

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

Vor der Bebauung wies das Grundstück 132.667 Biotopwertpunkte auf.

Mit einem Biotopwert von 132.873 Punkten nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff durch die geplante Bebauung vollständig kompensiert.

G. Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

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

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

Nutzungsart	tagsüber	nachtsüber	
WA	≤ 55 dB	≤ 45 dB	≤ 40 dB (Gewerbelärm)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gelten die Festlegungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Verkehrslärmschutzverordnung -.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

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

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 490) zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 14. August 2003 (BGBl. I S. 1614, 1631) zu beachten.

Aus lufthygienischer Sicht sind in der Gemeinde Sandersdorf keine Grenzüberschreitungen der TA-Luft bekannt. Es gibt keine Vorbelastung hinsichtlich der Luftimmission.

H. Gewässerschutz

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- oder Oberflächenwasser) bedarf nach § 11 WG LSA der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

I. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung der 2. wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht und bewertet sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die geplante 2. Änderung bedeutet eine Weiterentwicklung der Festsetzung zu dem Baugebiet. Ziel ist es die vormalige Überfrachtung mit städtebaulichen Maßregelungen auf ein realisierbares Maß zu bringen.

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes wird beibehalten, denn die Schaffung von Eigenheimstandorten mit einem qualitativ hohen Niveau ist von großem Interesse. Mit dem Wohnstandort "Brehnaer Straße / Roitzscher Straße" sollen vor allem der einheimischen Bevölkerung Möglichkeiten geboten werden im Ort zu bleiben. Die Bildung von Wohneigentum soll gefördert und die Bindung der Bevölkerung an ihren Wohnort unterstützt werden.