

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan ÄAm Goitzscherandñ in der Ortschaft Petersroda

Begründung

Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Aktualitätsstand:	August 2016

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
C	Beschreibung des Baugebietes	9
1.	Lage und Größe	9
2.	Bestand und Eigentumsverhältnisse	10
D	Geplante bauliche Nutzung	11
E	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	11
1.	Abfallrecht	11
2.	Gesundheitswesen	12
3.	Katastrophenschutz / Kampfmittel	13
4.	Bodenschutz	13
5.	Bergbau und Geologie	13
6.	Kippböden und Grundwasser	14
7.	Vermessungs- und Grenzmarken	15
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
1.	Verkehrerschließung	16
2.	Trinkwasser	16
3.	Löschwasser	16
4.	Schmutzwasser	18
5.	Niederschlagswasser	18
6.	Elektroenergieversorgung	19
7.	Gasversorgung	19
8.	Telekom	20
G	Naturhaushalt	21
H.	Artenschutz	22
I	Immissionsschutz	22
1.	Lärmimmission	22
2.	Luftimmission	22
J	Gewässerschutz	23
K	Bodenschutz	23
L	Zusammenfassung	23

Anlage - Umweltbericht
mit Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11. Juni 2013,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert am 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), Inkrafttreten der Neufassung 02. Mai 2013 (BGBl. I. S. 973),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 VO vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), Inkrafttreten der letzten Änderung 01. Juni 2012 (Art. 6 Abs. 1 G),
- Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.09.2009 (BGBl. I S. 2542); Inkraft getreten gem. Art. 27 dieses Gesetzes am 01.03.2010, letzte Änderung Art. 1 G vom 20. November 2014,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg,
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (ONG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474, 1520)

2. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
Derzeit befindet sich der Regionale Entwicklungsplan mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ in Neuaufstellung (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge in Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind. Der STP "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

Für den Planbereich wurde ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche" gem. Grundsatz 142 Nr. 3 LEP-ST 2010 und Punkt 5.5.2.5 Nr. 5 REP A-B-W bestimmt.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen zum Vorentwurf unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass das Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an eine vorhandene öffentliche Straße an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt. Nach städtebaulichen Kriterien befindet sich der Geltungsbereich im Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Mit dem Bebauungsplan ist die Einbeziehung der Außenbereichsfläche über fünf Baugrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geplant.

- Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im seit November 2000 rechtswirksamen und behördenverbindlichen Flächennutzungsplan von Petersroda als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan über 5 Baugrundstücke entwickelt sich damit vollständig aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bis dato gibt es in Petersroda eine städtebauliche Entwicklung ausschließlich über den Bebauungsplan Äm Waldesrandñ aus dem Jahr 1993. Eine weitere Entwicklung hat es seit 23 Jahren nicht gegeben oder fand nur innerhalb der geschlossenen Ortschaft über einen Ausbau der Bestandsbauten statt.

Das westlich an das Plangebiet Äm Goitzscherandñ angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplanes Äm Waldesrandñ ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut, lediglich vier unerschlossene Randgrundstücke sind noch frei. Allein im Jahr 2015 wurden für das Baugebiet Äm Waldesrandñ drei Bauanträge zur Errichtung von Einfamilienhäusern bei der Stadtverwaltung eingereicht.

Kleine Ortschaften wie Petersroda sind zu ihrem Fortbestand bzw. Erhalt der Siedlungsstruktur im Sinne einer Bestandssicherung auf die Ansiedlung gerader junger Familien angewiesen. Zielstellung der Stadt ist es nicht nur den vorhandenen Bestand zu erhalten, sondern auch mit Augenmaß eine Möglichkeit der Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung vor Ort zu gewährleisten.

Generell ist es notwendig, dass der Innenbereich in den bewohnten Ortsteilen gestärkt werden muss. Jedoch sind in der Stadt Sandersdorf-Brehna kaum Baulücken sowie Brachflächen vorhanden. Somit ist die Stadt gezwungen auf die Randgebiete durch Baugebietsentwicklungen auszuweichen.

Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan über 5 Baugrundstücke wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden keine Flächen zerschnitten. Lediglich wird eine geringe Abrundung der Ortslage vorgenommen.

Es steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna potenziellen Bauwilligen bestmögliche Voraussetzungen zum Verbleib bzw. zur Niederlassung im Gemeindegebiet zu bieten. Mit der Rückkehr junger Menschen nach deren Ausbildung in ihren Heimatort wird der Fortbestand kleiner Ortschaften wie Petersroda gestärkt.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Besitzt die Stadt oder Gemeinde keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Die Ortschaft Petersroda hat Anfang der 1990-iger Jahre als damals noch selbstständige Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde im Jahr 2000 mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtswirksam und behördenverbindlich.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Petersroda als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Sandersdorf-Brehna bekundet, dass das Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Petersroda nicht entgegensteht.

2. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das private Begehren eine seit Jahren brach liegende Fläche für eine Bebauung mit fünf Einfamilien-Wohnhäusern zu entwickeln.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für den Standort,
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes nunmehr die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

3. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in öffentlicher Ratssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Goitzscherand“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plan-dokumentation.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung öffentlich abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist in die Begründung und Planzeichnung eingearbeitet worden. Damit wurde der Vorentwurf inhaltlich zum Entwurf qualifiziert.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am weiteren Planverfahren beteiligt.

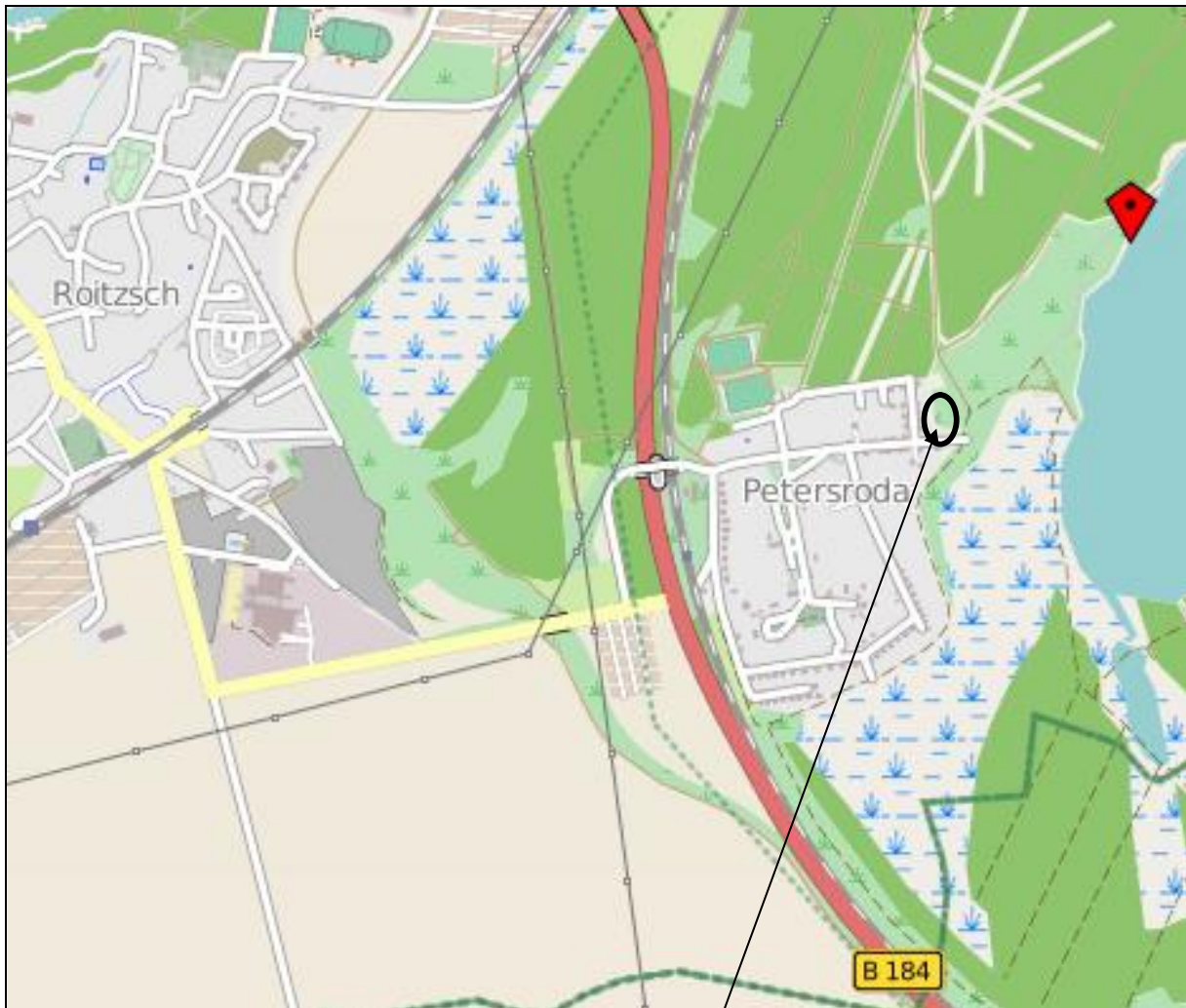
Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o. g. Bebauungsplanes ist dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für Nichtsachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Katastermäßig umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 253, 255, 258, tlw. 259 und 263 der Flur 1 in der Gemarkung Petersroda. Das Plangebiet hat eine Flächen-größe von ca. 5.265 m² und liegt nördlich der „Straße der Freundschaft“ rückwärtig der vorhandenen Wohnbebauung am „Kiefernweg“.



Quelle: Openstreetmaps

Lage in der Ortschaft

Folgende Nutzungen umgeben das Plangebiet:

Norden:	vorhandene Bebauung / privates Gartenland und daran angrenzend Waldflächen
Osten:	Grünland/Grünlandbrachen
Süden:	vorhandene Wohnbebauung / privates Gartenland
Westen:	vorhandene Wohnbebauung / privates Gartenland

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Bebauung, die Plangebietsfläche wird nicht genutzt und stellt sich als devastierte Grünfläche mit starken Narbenschäden dar. Das Gelände wurde in den vergangenen Jahren teilweise als Lagerplatz bzw. Zwischenlager für Erdbaustoffe ohne Schadstoffbelastung genutzt.

Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 253, 255, 258, tlw. 259 und 263 der Flur 1 in der Gemarkung Petersroda.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke 253, 255, 258 und 263 befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 259 ist in kommunalem Eigentum.

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Denkmalschutz

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

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

Altlasten

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

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

D Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung als Wohnbaufläche für 5 Grundstücke entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Ein dezenter Durchmischungsgrad mit der Wohnnutzung begleitenden Nutzungen ist durchaus erwünscht. Hiermit sind Zulässigkeiten von Arztpraxen, Heilpraktikern, Spezialpraxen für Logopädie oder Ergotherapie oder auch physiotherapeutische Praxen gemeint.

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

E Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

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

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.
- In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.
- Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau (Stichstraße) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

- Der zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.
- Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.
- Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Gesundheitswesen

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan. Nachstehende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- 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.
- Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- Weiterhin sind vor der Inbetriebnahme der Leitungen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen zu veranlassen. Eine Kopie der Untersuchungsergebnisse ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt Bitterfeld vorzulegen.

3. Katastrophenschutz / Kampfmittel

Das Sachgebiet brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt zum Plangebiet folgendes mit:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die betreffende Fläche ist im östlichen Teil als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.
- Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen auf diesem Flurstück ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.
Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.
- Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:
 - kurze Maßnahmenbeschreibung,
 - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
 - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
 - Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

4. Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. 11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

5. Bergbau und Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgende Informationen zur Plangebietsfläche:

- Das o.g. Vorhaben befindet sich zum Teil in einem Bereich, indem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name :	"Gustav Pistor" seit 1948 Tagebau Freiheit I
Abbautechnologie:	Tagebau .
Abbauzeitraum:	1939 bis 1954
Bodenschatz:	Braunkohle

- Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes mit der Verbreitung von Kippböden zu rechnen ist.
- Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Kippböden und Grundwasser

Die LMBV mbH hat nach Prüfung der Planunterlagen in den zuständigen Sachabteilungen folgende Hinweise zum Bebauungsplangebiet:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen.
- Im Bereich des Plangebietes hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Saisonal bedingte Schwankungsbreiten sind zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden können.
- Es ist ein Altbergbaugesbiet betroffen. Im Geltungsbereich befindet sich zum Teil der ehemals verkippte Tagebau Gustav Pistor /Freiheit I. Nach dem Kenntnisstand der LMBV sind im Planbereich keine untertägigen bergmännischen Auffahrungen vorhanden.
- Teile des Plangebietes befinden sich im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden. Es handelt sich hierbei um das wiederaufgefüllte Randböschungssystem des Tagebaus Freiheit I (Braunkohlenabbau 1939-1954) bzw. um Altkippen.
- Wir weisen darauf hin, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden generell mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz bzw. bei Lasteintragung mit kippen-spezifischen Verformungen zu rechnen ist. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten. Aufgrund der langen Liegezeit der Kippen sind erfahrungsgemäß die Eigensetzungen (Setzungen infolge des Eigengewichts) abgeschlossen. Unabhängig davon sind Lastsetzungen bzw. flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche bei Veränderungen des Grundwasserregimes bzw. infolge konzentrierter Wasserinfiltration (z. B. durch Niederschlagsversickerung) nicht ausgeschlossen.
- Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen, weshalb es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen zur Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger für Kippenböden hinzuzuziehen.
- Da der Grundwasserwiederanstieg im Planbereich bereits abgeschlossen ist, ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) nicht erforderlich.

7. Vermessungs- und Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig ist vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die einzelnen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Es ist eine Zufahrt von der „Straße der Freundschaft“ aus geplant.

Die innere Erschließung erfolgt über eine in das Plangebiet führende Stichstraße. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen (Wendeanlagentyp 3).

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. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna wird durch die MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Der Anschluss kann an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ erfolgen. Ausgangspunkt für die äußere Erschließung ist der in der „Straße der Freundschaft“ Einbindung Kiefernweg befindliche Endhydrant.

Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger.

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

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

3. Löschwasser

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

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

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Der Grundsatz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass sie nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung stellt. Die Messung am Unterflurhydrant (UHD 8358) in der Straße der Freundschaft ergab im Zuge der Hydrantenprüfung am 02.07.2013 19,2 m³/h bei einem Druckabfall von 3,5 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Die gemessene Entnahmemenge von nur 19,2 m³/h und erfüllt nicht den o.g. erforderlichen Grundsatz.

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

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

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

Die Stadt prüft in Abstimmung mit dem zuständigen Wehrleiter der Feuerwehr von Sandersdorf-Brehna die Entnahme von Löschwasser aus dem südwestlich liegende Vernässungsbereich unter Berücksichtigung des maximalen Löschbereichs von 300m. Diese Stelle ist permanent öffentlich zugänglich. Die Zufahrt ist über eine befestigte Straße jederzeit gewährleistet.

Wird jedoch eingeschätzt, dass hier eine Entnahme nicht möglich ist, ist durch die Stadt und den Vorhabenträger eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle an einer stets öffentlich zugänglichen Stelle im Umkreis von 300m zum Plangebiet vorzuhalten. Das Löschwasserreservoir muss dabei ein Fassungsvermögen unter Hinzuziehung der bestehenden Löschwasserhydranten zur Gewährleistung des Löschwassergrundsatzes aufweisen.

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

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind entsprechende zusätzliche Maßnahmen vorzusehen. Die Planung ist vorab mit dem Landkreis, SG Brand- und Katastrophenschutz, Frau Baum abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort sowie die Zuwegung / Zufahrt öffentlich rechtlich gesichert sein bzw. sich auf „Öffentlichem“ Gelände befinden muss.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

4. Schmutzwasser

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

Die Stadt Sandersdorf-Brehna gehört zum Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der AZV „Westliche Mulde“ als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist nach einer äußeren Erschließung grundsätzlich möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. in der Straße der Freundschaft - Einbindung Kiefernweg zur Verfügung.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger.

5. Niederschlagswasser

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

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

Die Regenwasserentsorgung befindet sich nicht in Zuständigkeit des AZV „Westliche Mulde“. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sollte daher vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes mit der Verbreitung von Kippböden zu rechnen ist. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

6. Elektroenergieversorgung

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

Die MITNETZ Strom mbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden, Leitungen u. Ä.) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung einzureichen. Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors.
- Generell bitte die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM bzw. deren Netzpartner so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft (Schachtschein) über den Leitungsbestand einzuholen

7. Gasversorgung

Nach Auskunft der MITNETZ Gas mbH ist eine gastechnische Erschließung ab der Straße der Freundschaft möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der MITNETZ Gas mbH erforderlich. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

8. Telekom

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandenen TK-Linien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden.

Bei der Planung und Baudurchführung sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4) einzuhalten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

G Naturhaushalt

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

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

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik i 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.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. verschnitten und abgeholzt werden dürfen.

Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Landschaftspflegerische 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 in das Landschaftsbild,
- Strukturierung des Raumgefüges,
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten,
- Schaffung von Vernetzungselementen, um dem Artenrückgang 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 Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen. Ein Ausgleich kann aber gegeben sein, wenn Flächen, die in direktem Zusammenhang zum Raum des Eingriffs stehen, in ihrer Biotopfunktion aufgewertet werden.

In der Anlage zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange erläutert.

H. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten und Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten zu beurteilen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Äm Goitzscherand wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrags erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen und der Begründung als Anlage beigelegt.

I Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

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

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

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Geruchsmissionen bekannt und zu erwarten.

J Gewässerschutz

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

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

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

K Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

L Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen.