Stadt Sandersdorf-Brehna

Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 100 „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ in Brehna

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Planstand:	SATZUNGSÄNDERUNG Juni 2025

Anlagen:
- Beispiel für Entwässerungskonzept vom 16.05.2025, erstellt durch Ing.-büro Fliegenschmidt
- Liste gebietseigene Gehölze

INHALTSVERZEICHNIS

A Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

B Verfahren 4

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung....5

D Verfahrensschritte 6

E Anlass der Änderung....6

F Bereich der Änderung....7

G Inhalt der Änderung und ihre Begründung....7

H Grünflächen....8

I Artenschutzrechtliche Vorschriften 9

J Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter....11

K Ver- und Entsorgung 13
1. Leitungsauskunft 13
2. Trinkwasser....14
3. Löschwasser 15
4. Schmutz- und Niederschlagswasser 16
5. Gasversorgung....18

L Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB 19
1. Wasserrecht 19
2. Abfallrecht 19
3. Bodenschutz....20
4. Kampfmittel 23
5. Denkmalschutz / Archäologie....23
6. Vermessungs- und Katasterwesen....24
7. Grundwasser....24

M Zusammenfassung....25

N Verfahrensvermerke Rechtsplan 26

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet in der Wiesewitzer Mark in Brehna wurde 1991 ein Bebauungsplan mit dem Titel „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20.01.1992 in Kraft getreten.

Für die Gemarkung Brehna verfügt die Stadt Sandersdorf-Brehna seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelte sich somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna für das gesamte Stadtgebiet (Stand Juni 2022) ist der Planbereich ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

Die Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Planverfahren bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz 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 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

B Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die „Grundzüge der Planung“ umschreiben die planerische Grundkonzeption, die die Gemeinden und Städte eigenverantwortlich in den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde legen können. Mit dem vorliegenden Änderungsinhalt bleibt der planerische Grundgedanke des Bebauungsplanes unberührt. Der planerische Wille der Stadt an diesem Standort eine Bebauung in der Nutzung als „Gewebegebiet“ zu ermöglichen bleibt erhalten.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Stadt das vereinfachte Verfahren anwenden, 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.

Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU: „schwerer Unfall“
Ein Ereignis - z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter dieser Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind

➔ der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

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 i.V.m. § 3 Abs. 2 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 Veröffentlichung im Internet statt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung. 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 die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die nach § 4 Absatz 2 BauGB von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städten erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt tritt die Satzungsänderung Inkraft. Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

D Verfahrensschritte

Änderungsbeschluss	18.12.2024	Beschl.Nr. SR SB 131/2024
Billigung- und Auslegungsbeschluss	18.12.2024	Beschl.Nr. SR SB 132/2024
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	17.01.2025	Amtsblatt Nr. 1/2025
Öffentliche Auslegung	20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025	
Beteiligung der Behörden	ab 20.01.2025	

Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zur Satzungsänderung beigefügt.

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

E Anlass der Änderung

Das Gebiet wird bereits seit über drei Jahrzehnten gewerblich genutzt. Im Rahmen der Gewerbeansiedlungen war jedoch wiederholt festzustellen, dass insbesondere die Realisierung der Zufahrt von der ehemaligen B 100 in das Gewerbegebiet hinein lagemäßig nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet, welches direkt an die ehemalige B 100 angrenzt, ist die Autoland AG seit vielen Jahren ansässig. Zur weiteren Entwicklung an diesem Standort ist die Herstellung zusätzlicher Ausstellungsflächen für PKWs geplant. Die Erweiterung würde die vorhandene Nutzung bis zur „Otto-Lilienthal-Straße“ abrunden. Es handelt sich um derzeit noch nicht gewerblich genutztes Gelände im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die zur Nutzung gewünschte Ausstellungsfläche stellt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch teilweise als „Straßenverkehrsfläche“ dar. Mit der Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr für eine Teilfläche die Ausweisung an die Örtlichkeit angepasst werden und die Flächen der von der Autoland AG geplanten Erweiterung als Bauflächen ausgewiesen werden.

F Bereich der Änderung

Der Bereich der in Rede stehenden 1. Änderung umfasst lediglich einen Teilbereich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Hier konkret die Flurstücke 60/6, 60/7, 60/9, 60/11, 60/12, 60/14, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64/11, 64/12, 64/13, 64/15, 64/18, 64/19, 87/8, 87/10, 87/11, 87/12, 87/13, 87/15, 91/20, 91/22, 91/29, 91/30, 91/31, 91/32, 91/33, 93/3, 396, 398 und 399 der Flur 4 in der Gemarkung Brehna.

G Inhalt der Änderung und ihre Begründung

Das Plangebiet „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ wird seit vielen Jahren gewerblich genutzt. Im Abgleich zwischen bestehendem Bebauungsplan und stattgefundener Realisierung ergeben sich nachfolgend genannte Änderungen, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht verändern:

1. Plangrundlage bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte zum Stand 2024

2. Darstellung der Erschließungsstraßen, welche 1992 errichtet worden sind, entsprechend der vollzogenen Realisierung und dem neuen Flurbestand

3. Für den Planbereich der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen vom 02.10.1991vollumfänglich ersetzt

4. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

5. Ausweisung bzw. Festsetzung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

<u>Begründung der Notwendigkeit zum Änderungsinhalt:</u>

zu 1) bis 3):
Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes ist aus dem Jahr 1991. Zwischenzeitlich fanden Grundstücksteilungen und Bebauungen statt, so dass sich der gesamte Flurbestand verändert hat. Der Änderungsinhalt wird auf der aktuellen, verfügbaren Liegenschaftskarte Stand Nov. 2024 dargestellt.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierungen führten die Abweichungen der zeichnerischen Darstellungen für die Bebauungen immer wieder zu Schwierigkeiten für Bauherren und ihre geplanten Bauvorhaben.

Eine nunmehr geplante Standorterweiterung eines ansässigen Gewerbetreibenden im Planbereich der vorliegenden 1. Änderung steht den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegen. Die geplante Erweiterung sieht die Herstellung von Freiflächen zur Ausstellung von PKWs im nunmehr ausgewiesenen Baufeld 2 der Planzeichnung zur Satzungsänderung vor.

Für den Planbereich der 1. Änderung sollen die Textlichen Festsetzungen konkret nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für jedermann eindeutig anwendbar festgesetzt werden.

zu 4):
Für die in der 1. Änderung bezeichneten Baufelder 1 und 2 wird das Maß der baulichen Nutzung an die Örtlichkeit und Nutzung angepasst. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 als Höchstmaß begrenzt (vormals 2,2). Die Zahl der Vollgeschosse wird von III auf II reduziert. Die maximale Firsthöhe von 14 m wird für das Baufeld 1 auf 8 m und für das Baufeld 2 auf 10 m herabgesetzt.

zu 5)
Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahren zur o.g. geplanten Standorterweiterung durch einen ansässigen Gewerbetreibenden sind durch den Vorhabenträger auf dem privaten Grundstück Grünflächen und Anpflanzungen für 15 Einzelbäume vorgesehen. Diese wurden zeichnerisch in den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

Bei dem Erhaltungsgebot handelt es sich um vorhandene Gehölze entlang dem Bachlauf (Flurstück 493).

H Grünflächen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die grünordnerische Bewertung und Bilanzierung seit dem Jahr 2004 anhand der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ durchzuführen.

Zum Stand der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 100 lag kein derartiges Bewertungsmodell vor. In den Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind zeichnerisch Grünflächen rings um den Geltungsbereich dargestellt.

In der Begründung mit Stand 02.10.1991 heißt es dazu:

> h) Sonstige Festsetzung und nachrichtliche Übernahmen
> ---
>
> A n p f l a n z u n g s f l ä c h e
>
> Ein wesentliches städtebauliches und landschaftgestalterisches Bedürfnis ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Für das im Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr bezeichnete Baufeld 1 ist ein umlaufender Grünstreifen in einer Breite von 5 m dargestellt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Um das Baufeld 2 werden ebenfalls Grünstreifen, teilweise mit Pflanz- und Erhaltungsgebot dargestellt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Zusätzlich dazu werden grünordnerische Maßnahmen M 2 – M 4 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.2 -5.4 festgesetzt. Diese stehen im Einklang mit den Darstellungen im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur geplanten Standorterweiterung durch einen ansässigen Gewerbetreibenden.

Im nördlichen Teil des Baufeldes 3 wurde der vorhandene Baumbestand entlang der Straße nachrichtlich aufgenommen. Ansonsten gelten für die Baufelder 3 und 4 die Festsetzungen, die nicht überbaubaren Flächen als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Bei Neuanpflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

➔ Der vorliegende Änderungsinhalt lässt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine naturschutzfachlichen Qualitätsverluste erwarten.

I 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 geschützten 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.

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 auf angrenzende Grünbereiche ausweichen.

In den Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden 1. Änderung wurde eine textliche Festsetzung zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Um das Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender 1. Änderung wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für eine Neubebauung auf bisherigen Freiflächen sollen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erörtert werden.

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.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 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 erheblich 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.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Gewerbegebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit z.T. hohem Versieglungsgrad. Mit dem geplanten Änderungsinhalt werden zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich 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.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Gewerbegebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit z.T. hohem Versieglungsgrad. Die zulässige Überbauung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl 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. Der Änderungsinhalt sieht keine Veränderung an der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 vor.

-> Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich 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.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung wird auf Abschnitt K „Ver- und Entsorgung“ der Begründung zur 1. Änderung verwiesen.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine erheblich 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 im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt 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 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 wird seit Jahren bereits gewerblich genutzt. Für den Bestand ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung hinsichtlich des Trinkwassers, Schmutz- und Niederschlagswasser und Löschwasser sowie der Medien wie Strom und Telekom weiterhin sichergestellt ist.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn sind rechtzeitig erneute Anfrage zum Anlagenbestand erforderlich.

1. 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.

2. Trinkwasser

Das Pangebiet der Änderung wird über bestehende Anlagen der MIDEWA mbH trinkwasserseitig versorgt. Die MIDEWA mbH gibt folgende Vorschriften zur Einhaltung:

- „Der vorhandene Leitungsbestand ist durch geeignete Mittel vor jeglicher Beschädigung zu schützen.

- Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Leitungen ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten vom Bauausführenden zu beantragen (Schachtschein). Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

- Bei geplanter Parallelverlegung bzw. Näherung mit Anlagen Dritter ist ein lichter horizontaler Mindestabstand zu unseren Versorgungsanlagen von 0,40 m einzuhalten.

- Bei notwendigen Kreuzungen mit Anlagen Dritter ist ein lichter vertikaler Mindestabstand von 0,30m zu unseren Versorgungsanlagen einzuhalten. Die genaue Tiefe der Trinkwasseranlage ist durch Handschachtung festzustellen.

- Sollte der Leitungsinhaber größere Abstände zu seinen Anlagen fordern, so sind diese zwingend einzuhalten. so dass bei späteren Reparatur- und Wartungsarbeiten an unseren Anlagen keine zusätzlichen Kosten für die Leitungs-/Kabelsicherung entstehen (z.B. Beobachtungsposten, Abstellen der Versorgung und damit verbundene Entschädigungszahlungen).

- Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4 m bei Anlagen kleiner DN 150, 6 m bei Anlagen kleiner DN 400, 8 m bei Anlagen kleiner DN 600 und 10 m bei Anlagen ab DN 600 einzuhalten.

  Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke und Masten zu errichten.

  Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Trinkwasseranlage beeinträchtigen. Schieber- und Hydrantenkappen sind auf das neue Niveau anzupassen.“

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

3. Löschwasser

Die MIDEWA mbH gibt folgende Hinweise zur Löschwasserversorgung:

- „Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz den Städten und Gemeinden.

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da wir laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall unsere Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiter versorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1.5 bar absinkt.

- Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

- Die Hydranten in unserem Versorgungsnetz sind technische Hydranten und dienen nur zu technischen Zwecken (z.B. zur Netzspülung oder Entlüftung des Trinkwassernetzes).“

Die vorhandenen Hydranten aus dem Bestandsplan der MIDEWA mbH (Stellungnahme vom 20.02.2025) ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Standort ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

<u>Löschwasserbedarf</u>

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.

Die Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100 als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden angegeben:

Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl	> 1 1,0 – 2,4
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung: klein mittel groß	 → 96 m³/h → 192 m³/h → 192 m³/h

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich, sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

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

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

4. Schmutz- und Niederschlagswasser

Ein Planungsanlass der vorliegenden Änderung ist wie unter Abschnitt E „Anlass der Änderung“ beschrieben.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde stimmt im Rahmen des Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB als Träger Öffentlicher Belange mit folgenden Auflagen zu:

- „Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Grundsätzlich ist die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die Verbandsanlage antrags-, genehmigungs- und gebührenpflichtig.

- Für Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 auszuweisen.

  Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen.

  Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

- Die Kanäle sind vor Beschädigung zu schützen. Im Zuge eventueller Straßenbaumaßnahmen sind die Schachthöhen auf die neue Geländeoberkante anzupassen.

- Schachtabdeckungen sind fachgerecht einzubauen. Festgestellte Schäden sind dem AZV vor Beginn von Bautätigkeiten schriftlich anzuzeigen.

- <u>Schmutzwasser</u>
  Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.

- <u>Niederschlagswasser</u>
  Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur bedingt möglich.“

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

Niederschlagswasser

Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser / Oberflächenwasser stellt für die gesamte Ortslage Brehna stets eine Herausforderung dar. Deshalb gibt es vielfältige Überlegungen und jeder Einzelfall ist individuell für sich zu betrachten, mit jeweils unterschiedlichen und für den Einzelfall angepassten Lösungsansätzen und Konzeptionen.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises gibt folgenden Hinweis: „*Die Einleitung des Niederschlagswassers (Überlauf / Entleerung der Zisternen) in den Bachlauf stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 des WHG – Wasserhaushalts-gesetzes - dar, wofür nach § 8 in Verbindung mit § 12 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Hinweise zur Antragstellung findet der Gewässerbenutzer unter hhps://www.anhalt-bitterfeld.de/umweltamt-wasser/niederschlagswasser.html.“*

Im Rahmen der zur Bauleitplanung nachgelagerten Objektplanung muss der jeweilige Bauherr für sein konkretes Bauvorhaben den Nachweis erbringen, ob das Niederschlagswasser zwischengespeichert und azyklisch abgeleitet werden kann (Genehmigung AZV Westliche Mulde) oder über ein dezentrales System, bestehend aus Entwässerungsrinnen und/oder Mulden-Rigolen-Elementen und/oder offenen Versickerungsbecken und/oder Sickerschächten gedrosselt versickern kann (untere Wasserbehörde des LK ABI).

Aktuelles Fallbeispiel: Für ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Grundstück liegt ein Bauantrag für ein Projekt vor, das in der internen Ämterbeteiligung des Landkreises erörtert worden ist. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und der unteren Wasserbehörde vorgestellt.

Zwischenzeitlich liegt zu diesem Baugesuch eine wasserrechtliche Genehmigung vor, wonach das anfallende Niederschlagswasser der beantragten, gewerblichen Erweiterungsfläche auf dem beantragten (benachbarten) Grundstück versickert (verbracht) werden darf, da hierfür der Nachweis durch ein Fachingenieurbüro erbracht worden ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert (verblieben / durch Verdunstung abgeführt). Ein Notüberlauf ist nicht erforderlich.

Dieses Verfahren steht im Einklang zur Gesetzgebung, wonach eine Versickerung (ein Verbringen auf eigenem Grundstück) des Niederschlagswassers, stets der Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen ist, sofern es die örtlichen geologischen Beschaffen-heiten gewährleisten. Die Bodenbeschaffenheit ist durch einen Baugrundkundler mittels Durchführung von Versickerungsnachweisen abzugleichen.

Dieses Entwässerungskonzept dient als Beispiellösung und wird als Anlage als Bestandteil in der Begründung zur Satzungsänderung aufgeführt.

Hinweis
Die Anbindung bestehender Dach- und Freiflächen ist nicht Bestandteil des vor-liegenden Änderungsverfahrens.

5. Gasversorgung

Die Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG bzw. die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) sind Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte und haben die per Pachtvertrag bevollmächtigte Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) beauftragt, alle Rechte und Pflichten im Rahmen von Genehmigungsverfahren/ -planungen (TÖB) sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und die erforderliche Stellungnahme abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Gashochdruck- und Gasmitteldruckleitungen. Für diese Anlagen ergeht folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- „Im Planbereich befindet sich die Gashochdruckleitung TN 227.04 (DN 200/DP 16) sowie Gasmitteldruckleitungen und stillgelegte Leitungen.

- Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0rn (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).

- Die der Stellungnahme beigefügten "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 zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende I\/lindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

- 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.“

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Der dargestellte Leitungsverlauf ist unverbindlich und gilt als Prinzipdarstellung.

L Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise gegeben:

- Die Regenentwässerung in eine Zisterne stellt keine gesicherte Erschließung dar.

- Die Einleitungen des Niederschlagswassers (Überlauf / Entleerung der Zisternen) in den Bachlauf stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar, wofür nach § 8 in Verbindung mit § 12 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Auf die Ausführungen im Abschnitt „K“ der Begründung zur Niederschlagsentwässerung wird hingewiesen.

2. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum Änderungsinhalt, wenn folgende abfallrechtlichen Hinweise beachtet werden:

- Bei Bauvorhaben anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG].

- Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie Bauschutt ist, soweit es sich um Abfall handelt (Entledigung beabsichtigt, Verunreinigung bekannt / sensorisch feststellbar) die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

- Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Leitungsgräben sollte vorzugsweise Material der Klasse BM-0/BG-0 verwendet werden (§ 19 Ersatzbaustoffv). Beim Einsatz dieser Materialklasse sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen.

- Ab Mengen von > 200 t ist der Einbau des ortsfremden Bodens der Klasse BM-0/BG-0 durch den Bauherrn zu dokumentieren (§ 25 Ersatz-baustoff\/). Beim Einsatz von Boden der Materialklassen BM-/BG-F1 bis BM-/BG-F3 sind spezifische Einbauvorgaben zu beachten und der Einbau ist zu dokumentieren.

  Für die Zwischenlagerung am Herkunftsort sowie die anschließende Umlagerung von nicht aufbereitetem (und nicht verunreinigtem) Bodenmaterial sowie die anschließende Wiedereinbringung des Aushubs innerhalb des Bereiches derselben Maßnahme gilt die Ersatzbaustoffv nicht, wenn es dabei nicht zu einer qualitativen Verschlechterung des Bodenmaterials kommt bzw. wenn vor Ort keine Aufbereitung vorgenommen worden ist.

- Beim Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau unter Fundament-/Bodenplatten können i.d.R. Materialien der Klassen RC-1 und RC-2 verwendet werden, wenn die grundwasserfreie Sickerstrecke unterhalb der Schüttung grundsätzlich mindestens 0,6 bzw. 1,0 m beträgt (§ 19 ErsatzbaustoffV).

  Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (z.B. geschotterte Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.

- Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren. Dazu dienen Lieferscheine des Verkäufers, aus denen die Materialklasse des Bodens bzw. Recyclingmaterials hervorgehen muss.

- Der Verwender / Bauherr ist verpflichtet diese Lieferscheine unverzüglich nach Erhalt zusammenzufügen und mit einem Deckblatt nach dem Muster in Anlage 8 ErsatzbaustoffV zu dokumentieren. Die Dokumentation ist so lange aufzubewahren, wie der jeweilige Ersatzbaustoff eingebaut ist (§ 25 ErsatzbaustoffV) und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.

- Nach § 8 der GewAbfV/ sind die bei den geplanten Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

- 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 hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 und § 33 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

3. Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum Änderungsinhalt, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige untere Bodenschutzbehörde auf Grundlage des § 11 BBodSchG i.V.m §§ 9, 11 BodSchAG LSA über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung ist im **aktuellen** Altlasten-kataster des Landkreises keine Altlastverdachtsfläche (ALVF) 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 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 vorgesehenen Flächen erfolgen.

- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbringen von (Boden-)Materialien auf oder in den Boden im Rahmen einer bodenähnlichen Anwendung (z.B. landschafts- und gartenbauliche Gestaltungsmaßnahmen, Herstellung einer Geländeoberfläche nach baulichen Eingriffen in den Untergrund) vorgesehen sein, dann sind neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 6 BBodSchV insbesondere

  - die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 7 BBodSchV sowie
  - die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 8 BBodSchV einzuhalten.

  Mit der Neufassung der BBodSchV wurde u.a. das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden ab 01.08.2023 neu geregelt. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen verweise ich auf die Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Leitungsgräben, befestigte Lagerflächen, Unterbau von Fundamenten, Dämme/Schutzwälle) vorgesehen sein, dann sind zudem die Anforderungen der ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierzu wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme verwiesen.

- Gemäß § 6 Abs. 9 und Abs 10 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

- Zudem sind die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten.

  Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915
  sind zu beachten.

- Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV sind Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.

- Die Materialien sind mindestens auf die in Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV aufgeführten Stoffe analytisch zu untersuchen. Liegen Anhaltspunkte vor, dass die Materialien erhöhte Gehalte weiterer Stoffe
  aufweisen, ist auf diese zusätzlich analytisch zu untersuchen.

- Die Probennahmen und -analysen haben gemäß Abschnitt 4 i.V.m. mit Anlage 3 BBodSchV zu erfolgen. Gemäß § 19 Abs. 1 BBodSchV sind Probennahmen von Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde zu entwickeln und zu begründen, zu begleiten und zu dokumentieren. Die

  Probennahme ist von einer nach DIN EN ISO/IEC 17025 oder DIN EN ISO/IEC 17020 akkreditierten oder nach Regelungen der Länder gemäß § 18 Satz 2 BBodSchG notifizierten Untersuchungsstelle durchzuführen. Diese sich aus § 19 Abs. 1 BBodSchV ergebenden allgemeinen Anforderungen an die Probennahme sind gemäß § 28 Abs. 2 BBodSchV ab dem 1. August 2028 einzuhalten.

- Im Rahmen des Auf- oder Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 7 BBodSchV darf nur Bodenmaterial / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß Ersatzbaustoffv als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0 / BG-0) klassifiziert wurde.

- Im Rahmen des Auf- und Einbringens von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 8 BBodSchV darf nur Bodenmaterial (ohne Oberboden) / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß Ersatzbaustoffv als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0 / BG-0) und ggf. der Klasse 0* (BM-0*/ BG-0*) klassifiziert wurde.

- Gemäß § 6 Abs. 6 BBodSchV kann von einer analytischen Untersuchung von Bodenmaterial und Baggergut abgesehen werden, wenn:

  - sich bei einer Vorerkundung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
  - die im Rahmen der jeweiligen Maßnahme angefallene Menge nicht mehr als 500 Kubikmeter beträgt,
  - die Materialien am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld umgelagert werden, das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist und durch die Umlagerung das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.

- Gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV ist das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 Kubikmetern der unteren Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzuzeigen.

- Gemäß § 6 Abs. 7 BBodSchV sind die Untersuchungsergebnisse oder das Vorliegen der Voraussetzungen des Verzichts auf Untersuchungen spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu dokumentieren. Die Dokumente sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zehn Jahre aufzubewahren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

- Die weiteren Ausnahme- und Sonderregelungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 6 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 6 und § 7 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7 sowie § 8 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 BBodSchV sind entsprechend zu berücksichtigen.

- Sollten sich bei 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.

- Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 sollte erfolgen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

4. Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Landkreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt dazu folgendes mit:

- „Die betreffende Fläche wurde anhand der im Moment vorliegenden Unterlagen überprüft.

  Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flache mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Unsere vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung.

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

5. Denkmalschutz / Archäologie

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilen dazu folgendes mit:

- „Nach Prüfung der Antragsunterlagen ist festzustellen, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nicht berührt werden.

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

  Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfach-amt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).

- Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefunden Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen.

  Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten.

- Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, bleibt die Erteilung weiterer Auflagen ausdrücklich vorbehalten (§ 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG).“

6. Vermessungs- und Katasterwesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen gibt in seiner Stellungnahme folgende Information zur Beachtung:

- „Es wird darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.“

7. Grundwasser

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Information:

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

  Der Grundwasserwiederanstieg gilt im Vorhabenbereich als abgeschlossen. Saisonale und meteorologische Schwankungen sind dennoch nicht auszuschließen.

- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis - und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells, wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand des Untersuchungsgebiets ein flurnaher Grundwasserstand < = 2,0 m unter Geländeoberkante einstellen.

  Die Angabe zu den sich einstellenden Flurabständen ist als Näherung zu verstehen, denn das Berechnungsmodell besitzt Großraumcharakter, arbeitet entsprechend seines Elementerasters mit Mittelwertansätzen und unterliegt, in Abhängigkeit von sich ändernden Randbedingungen, somit einer ständigen Verifizierung. Bei der Aussage, zu den sich einstellenden Flurabständen, handelt es sich um mittlere klimatische Bedingungen. Saisonal bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.

- Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben sind deshalb auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen, die geologischen und hydrologischen Verhältnisse eindeutig zu klären.

- Betriebsnotwendige Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV sind nicht vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.

M Zusammenfassung

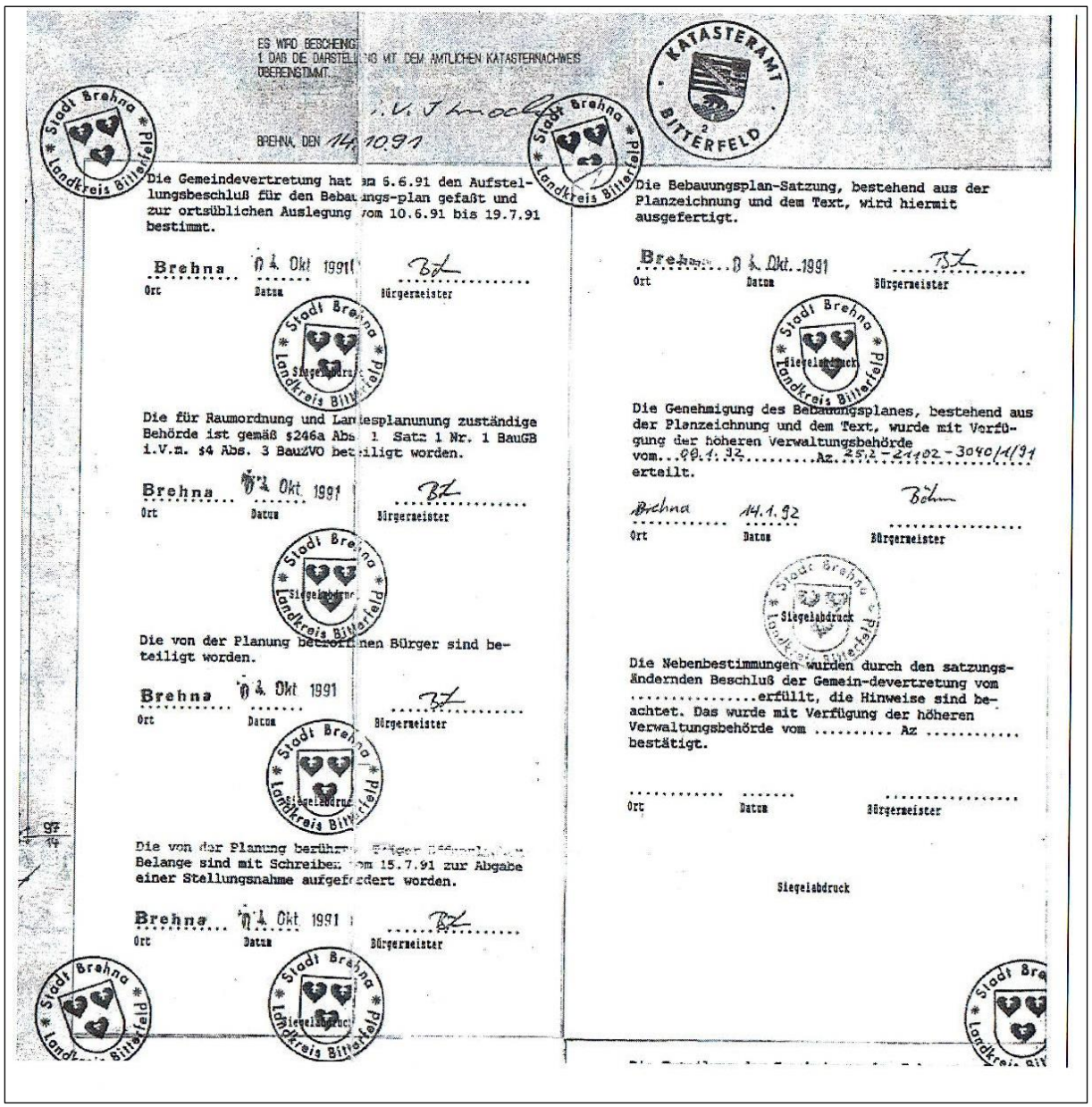
Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna den Planbereich der vorliegenden Änderung mit den realisierten Erschließungsanlagen, Verkehrsführung und der tatsächlich entstandenen Bebauung in Einklang zu bringen.

Gerade bei Bebauungsplänen älteren Datums zeigt es sich des Öfteren, dass getroffene Festsetzungen nicht mehr den heutigen Vorstellungen entsprechen oder dass zum damaligen Zeitpunkt gängige Regeln der Technik, Orientierungsrichtlinien oder praktikable Handhabungen im Bereich Städtebau wenig Beachtung fanden.

Dies hatte immer wieder zur Folge, dass immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt wurden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

N Verfahrensvermerke Rechtsplan



ES WIRD BESCHEINIGT,
1. DAß DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS
ÜBEREINSTIMMT.

KATASTERAMT BITTERFELD

BREHNA, DEN 14.10.91

i.V. Schmock

Die Gemeindevertretung hat am 6.6.91 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungs-plan gefaßt und zur ortsüblichen Auslegung vom 10.6.91 bis 19.7.91 bestimmt.

Brehna 04. Okt. 1991
Ort Datum Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Brehna 04. Okt. 1991
Ort Datum Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Brehna 04. Okt. 1991
Ort Datum Bürgermeister

Die von der Planung berührten Belange sind mit Schreiben vom 15.7.91 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden.

Brehna 04. Okt. 1991
Ort Datum Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Brehna 04. Okt. 1991
Ort Datum Bürgermeister

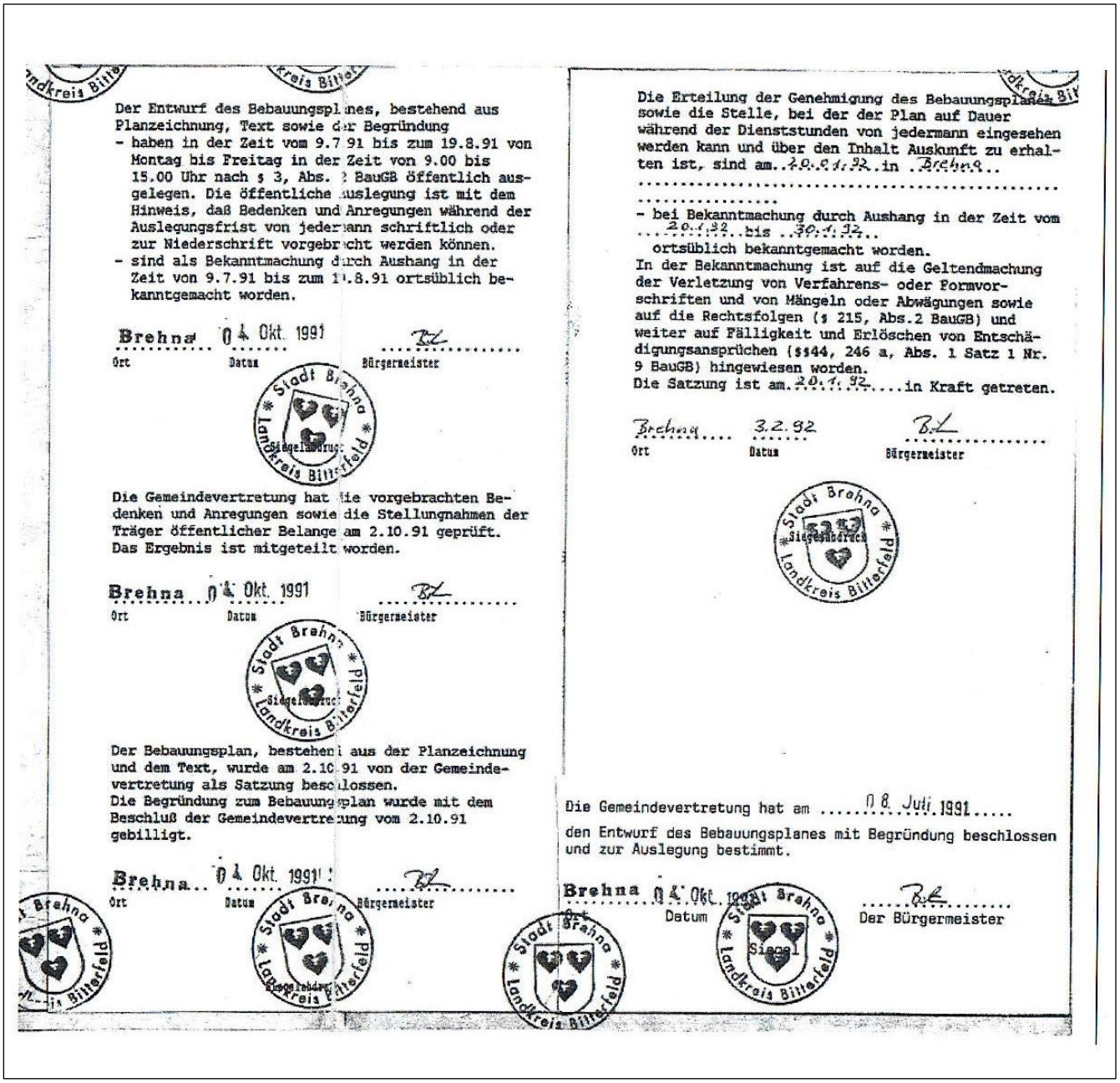
Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.1.92 Az. 252-24102-3040/1/91 erteilt.

Brehna 14.1.92
Ort Datum Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az ..... bestätigt.

....
Ort Datum Bürgermeister

Siegelabdruck



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Text sowie der Begründung
- haben in der Zeit vom 9.7.91 bis zum 19.8.91 von Montag bis Freitag in der Zeit von 9.00 bis 15.00 Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
- sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von 9.7.91 bis zum 19.8.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brehna 04. Okt. 1991 .....
Ort Datum Bürgermeister

Siegelabdruck: Stadt Brehna Landkreis Bitterfeld

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.10.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brehna 04. Okt. 1991 .....
Ort Datum Bürgermeister

Siegelabdruck: Stadt Brehna Landkreis Bitterfeld

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 2.10.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 2.10.91 gebilligt.

Brehna 04. Okt. 1991 .....
Ort Datum Bürgermeister

Siegelabdruck: Stadt Brehna Landkreis Bitterfeld

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.1.92 in Brehna
.....
- bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.1.92 bis 30.1.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln oder Abwägungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.1.92 in Kraft getreten.

Brehna 3.2.92 .....
Ort Datum Bürgermeister

Siegelabdruck: Stadt Brehna Landkreis Bitterfeld

Die Gemeindevertretung hat am 08. Juli 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brehna 04. Okt. 1991 .....
Ort Datum Der Bürgermeister

Siegel: Stadt Brehna Landkreis Bitterfeld