

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „Wohnbebauung Paul-Schiebel-Straße“ in Roitzsch

nach § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Anlage - Liste gebietseigene Gehölze

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

**Entwurf- und
Verfahrensbetreuung:** Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: April 2026

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage.....	4
2. Landes- und Regionalplanung.....	5
3. Ziele der Raumordnung.....	6
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Planungsanlass.....	8
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	10
5. Flächennutzungsplan	11
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	11
7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
8. Verfahrensschritte	12
C Beschreibung des Baugebietes	13
1. Lage und Größe	13
2. Gegenwärtige Nutzung.....	13
3. Kataster und Eigentum.....	13
4. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete	14
5. Hochwasserschutz	14
6. Denkmalschutz.....	14
D Geplante bauliche Nutzung	15
E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	15
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	16
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	16
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO).....	17
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO).....	17
F Verkehrserschließung	18
G Erschließung / Ver- und Entsorgung	19
1. Leitungsauskunft	19
2. Trinkwasser.....	19
3. Schmutzwasser	20
4. Niederschlagswasser	20
5. Löschwasser	20
6. Elektroenergieversorgung	21
7. Abfallentsorgung	21
8. Telekommunikation	22
H Naturhaushalt	23
1. Eingriffsregelung	23
2. Grünflächen.....	23
3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	23
4. Baumschutzsatzung.....	24
I Artenschutz	24

J	Umweltschutz	26
1.	Mensch	26
2.	Boden und Fläche	26
3.	Wasser.....	27
4.	Klima, Luft und Lärm	28
5.	Arten und ihre Lebensgemeinschaften	28
6.	Landschaftsbild	29
7.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	30
K	Immissionsschutz	30
1.	Orientierungswerte DIN 18005	30
2.	Schutzbedürftigkeit.....	31
3.	Luftimmission	31
L	Gewässerschutz	32
1.	Grundwasser.....	32
2.	Bauwasserhaltung.....	32
3.	Erdwärme / Brunnen	32
M	Bodenschutz	33
N	Altlasten	34
O	Zusammenfassung	34

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- LEntwG LSA - Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz 14. 02. 2024 (GVBl. LSA Nr. 3/2024 S. 23)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I S. 88)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S 306)
- BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S 214) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. 12. 2019
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber.2021 S. 123)
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998
- 32. BImSchV - 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. IS. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 83 der Verordnung vom 31. August 2015 BGBl. I S. 1474)
- WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011(GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10. 2025 (GVBl. LSA S. 748)

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit freigegeben.

Der 2. Entwurf lag vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Der Verfahrensstand kann unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> eingesehen werden.

Neuaufstellung STP Wind 2027

Gemäß dem „Windenergieflächenbedarfsgesetz“ sind nur noch Vorranggebiete und mit diesen vergleichbaren Gebieten in Raumordnungsplänen als Windenergiegebiete vorzusehen. Die Ausschlusswirkung der Eignungsgebiete entfällt und damit das gesamtäumliche Planungskonzept mit den sogenannten „harten“ und „weichen“ Tabukriterien. Aufgrund der technischen Entwicklung, vor allem der Bauhöhen von Windenergieanlagen, kann die gesamte Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als geeignet betrachtet werden, um die Windenergie wirtschaftlich zu nutzen.

Um zukünftig eine raumordnerisch gesicherte Entwicklung der Windenergieanlagenstandorte in der Planungsregion zu ermöglichen war es erforderlich, den Sachlichen Teilplan Wind neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 03.03.2023 erfolgt durch die Regionale Planungsgemeinschaft die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“. Zwischenzeitlich lag der 1. Entwurf des STP Wind 2027 öffentlich aus.

3. Ziele der Raumordnung

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.

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA).

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-ST 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-ST 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP-ST 2010) abgestimmt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 13 LEP-ST 2010).

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden (Grundsatz 112 LEP-ST 2010).

Die Stadt Sandersdorf-Brehna liegt an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Überregionale Entwicklungsachsen sind gemäß LEP LSA Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Die Achsen stellen auf Grund ihrer Bündelfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts dar.

Sandersdorf-Brehna liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen- Berlin, nordost-/Mittel-/osteuropäische Metropolen.

Der Stadt Sandersdorf-Brehna selbst wurde im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) allerdings keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Auch trifft der Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine freiraumstrukturellen Festlegungen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft. Im Regionalen Entwicklungsplan werden die Ziele und Grundsätze des LEP 2010 konkretisiert.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weist der Regionalplan keine Ziele der Raumordnung aus.

Sachlicher Teilplan (STP DV 2014)

Im Sachlichen Teilplan werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) konkretisiert.

Der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die städtebauliche Entwicklung ist daher auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

Sachlicher Teilplan STP Wind 2018

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes weist der Sachliche Teilplan kein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie aus.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Sandersdorf-Brehna sieht an dem Standort entlang der Paul-Schiebel-Straße das Potenzial für eine Nachverdichtung. Die Flächen befinden sich jedoch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vormals eigenständige Gemeinde Roitzsch hatte im Jahr 1991 den Bebauungsplan Nr. 2 „Paul-Schiebel-Straße / Betriebsbahntrasse“ aufgestellt und am 13.04.1993 als Satzung beschlossen. Durch das damals zuständige Regierungspräsidium Dessau wurde am 20.07.1993 die Genehmigung erteilt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im damaligen Amtsblatt von Roitzsch am 26. Juli 1993 trat der Bebauungsplan in Kraft.

In den zurückliegenden, mehr als 30 Jahren ist in dem Wohngebiet viel passiert. Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Theodor-Storm-Straße ist vollständig bebaut. Auch die Grundstücke entlang des Heinriche-Heine-Rings sind bis auf ein Baugrundstück bebaut.

Lediglich die Bauflächen im „Inneren“ des Geltungsbereichs sind noch unbebaut. Hier sah der rechtskräftige Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung über den Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche über einen sehr schmalen Wohngebietsweg von 3 Meter Breite von Süd nach Nord vor. Von diesem Weg wurde eine einseitige bauliche Nutzung auf der Ostseite festgelegt. Die Fläche westlich der geplanten Verkehrsfläche wurde bis zur Paul-Schiebel-Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Wie bereits erwähnt sieht die Stadt entlang der Paul-Schiebel-Straße das Potenzial für eine Nachverdichtung. Da es sich bei der potentiellen Fläche um eine festgesetzte öffentliche Grünfläche handelt ist eine Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eine Überplanung der betroffenen Fläche mittels Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Paul-Schiebel-Straße“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen der Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll Baurecht für 3 oder 4 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit jeweils einem Eigenheim abgeglichen werden.

Gleichzeitig wird die verkehrliche Erschließung bisher unbebauter Grundstücke im Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 optimiert.

Damit sich diese Fläche im Sinn einer Nachverdichtung der innerörtlichen Lage entwickeln kann, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierfür ein Bebauungsplanverfahren nach 13a BauGB angestrebt.

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 verträglichem und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein.

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht es Bebauungspläne, die der Wiedernutzbar-
machung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innen-
entwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in
ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der
Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

weniger als 20.000 m² oder
20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche
von ca. 3.510 m² und liegt damit weit unter der maximal zulässigen Grundfläche.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und
Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durch-
führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die
Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b
genannten Schutzgüter, oder
- c) wenn 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 a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

-> Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer
Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umwelt-
verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutz-
gebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- > Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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.

- > Schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Paul-Schiebel-Straße“ in Roitzsch 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 beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Nachnutzung von Flächen nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, nach dem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden. Allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher Umweltbelange.

5. Flächennutzungsplan

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

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna mit Stand April 2022 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht auch der rechtswirksamen 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Sandersdorf um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch, welche mit Verfügung vom 24.08.2011 genehmigt wurde und mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.12.2011 wirksam ist.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vollständigen Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgt für die Dauer eines Monats in der Bauverwaltung der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten.

8. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	Beschl.Nr.
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	Beschl.Nr.
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	Amtsblatt
Beteiligung Öffentlichkeit		
Auslegung vom	
Ende Auslegung	
Beteiligung der Behörden ab	

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

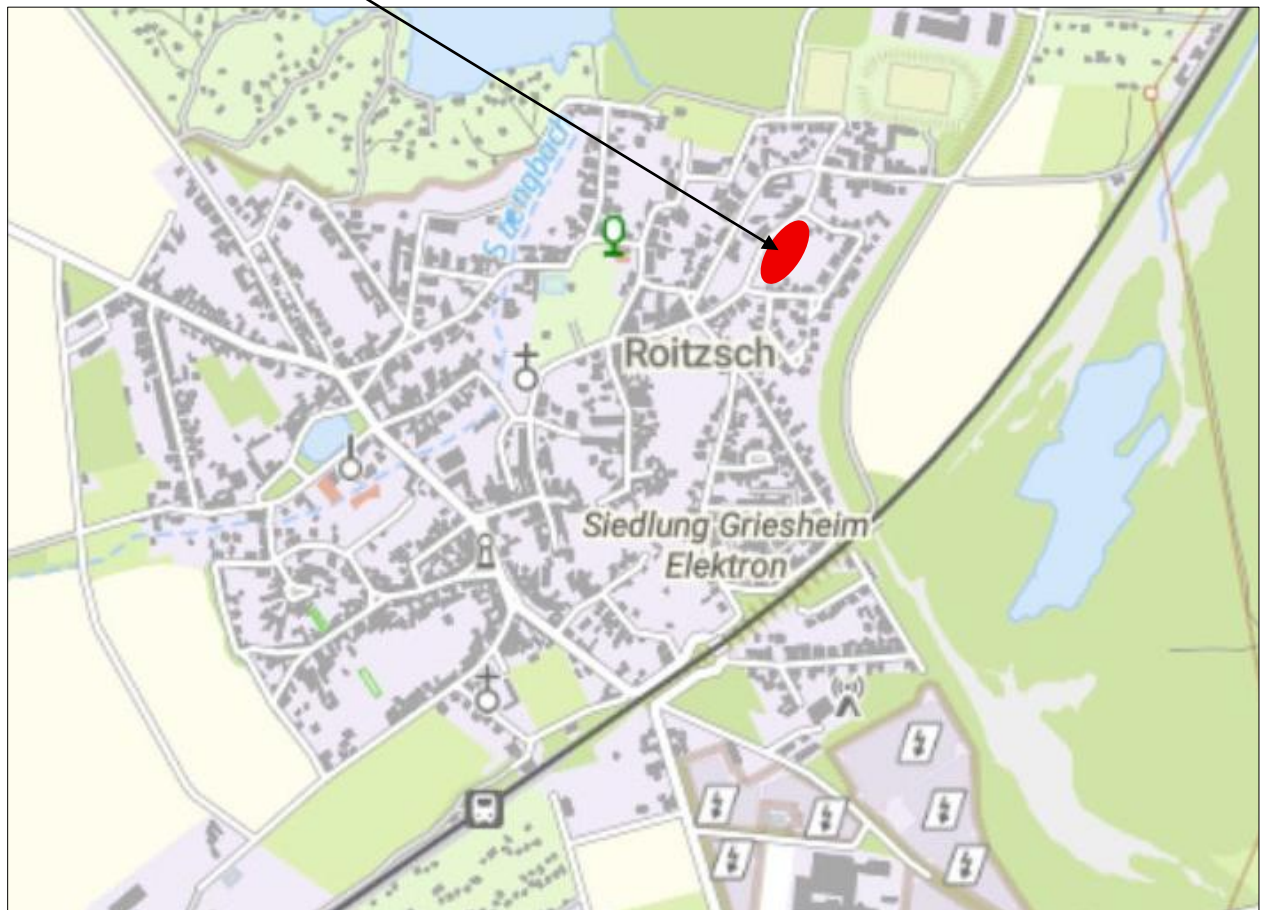
Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt östlich der „Paul-Schiebel-Straße“ und umfasst den Bereich zwischen dem „Heinrich-Heine-Ring“. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 3.510m².

Lage in der Ortschaft



Quelle: LVermGeo - Sachsen-Anhalt Viewer

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist wirtschaftlich ungenutzt und stellt sich als ruderale Fläche mit Goldruten- und Landreitergrasbestand dar.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 1679 und teilweise 1682 der Flur 4 und die Flurstücke 126/24, teilweise 127/24 und teilweise 175/72 der Flur 12 in der Gemarkung Roitzsch.

Die den Planbereich umfassenden Flurstücke befinden sich im städtischen und kirchlichen Eigentum.

4. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

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

Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung liegt der geschützte Landschaftspark von Roitzsch (Geschützer Park GP 00077BTF). Östlich des Plangebietes, in ca. 1.000m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Südliche Goitzsche“ (LSG0085ABI) (FFH0198LSA).

Da beide Schutzgebiete weit außerhalb des Plangebietes liegen, ist nicht mit negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach den Hochwassergefahrenkarten „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10) *Elbe HQ20“ und „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) nicht von Überschwemmungen betroffen sein.

(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen:

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

D Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer offenen Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

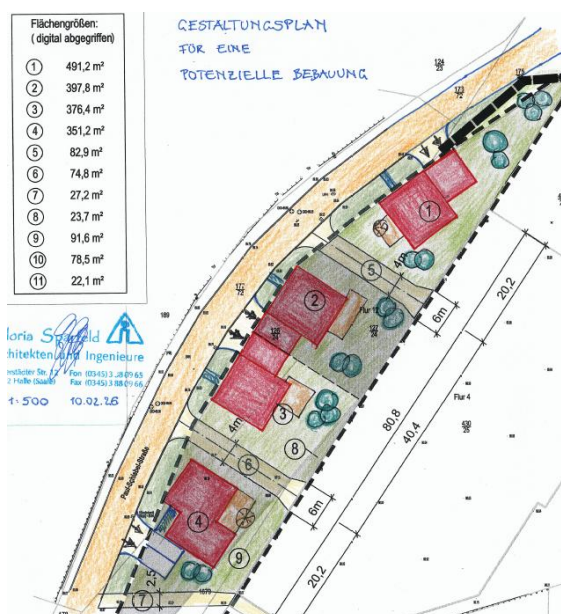
Das Planvorhaben sieht für den Planbereich die Schaffung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Es handelt sich um eine sehr maßvolle Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes. Im Plangebiet können sich bis zu 4 Einfamilienhäuser etablieren. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die vorwiegend schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen nachgelagerter Objektplanungen sind hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der Einhaltung von Abstandsflächen die Vorschriften und Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) einzuhalten.

Zur Verdeutlichung der potenziellen baulichen Nutzung des Plangebietes dient der nebenstehende, städtebauliche Gestaltungsplan.

Es handelt sich um eine unverbindliche, beispielhafte Darstellung.



E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

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

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen. Auch wird auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA) verzichtet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Planverfahren sieht die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung einer derzeit unbebauten Fläche geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna macht vorliegend von den Regelungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch:

- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ sollen im Plangebiet nicht zulässig sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen angrenzenden Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Für das Plangebiet wurde der Orientierungswert von 0,4 aufgenommen. Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) legt fest, wie viele Quadratmeter Geschossfläche (Summe aller Vollgeschosse) maximal pro Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Sie gibt vor also vor, welche Gebäudegröße auf dem Grundstück zulässig ist. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Für das Plangebiet wurde eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Ermittlung der Geschossfläche hat gemäß § 20 BauNVO zu erfolgen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschossezahlen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und den Entwicklungszielen am geplanten Wohnbaustandort. In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Für das Plangebiet werden deshalb zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. (VGL. FICKERT / FIESELER (2008): *Baunutzungsverordnung, Kommentar*, 11. Auflage § 20 Abs. 13 cc).

Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen soll die optische Wirkung eines dritten Vollgeschosses vermieden werden. Es ist ein Anliegen der Stadt, dass auf die benachbarte Bebauung keine „erdrückende“ Wirkung bzw. die Wirkung eines weiteren Obergeschosses entsteht. Die Festsetzung wurde auch in Anlehnung an die vorhandene angrenzende Bebauung getroffen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Entwicklungszielen einer Bebauung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen und definieren diese damit zweifelsfrei. Sie sind entsprechend vermasst.

Vorgärten

Die Vorgärten sollen gärtnerisch mit natürlichem Bewuchs, d.h. durch flächenhaftes Anlegen von Pflanzbeeten gestaltet werden. Sogenannte Schottergärten sind aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität sowie Insektenfreundlichkeit nicht gestattet.

Zudem stellen die geschotterten Flächen einen Verbotstatbestand nach der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar(!). (vgl. § 8 Abs. 2 BauO LSA).

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Stellplätze, Garagen und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll den zukünftigen Nutzern ein gewisser Spielraum in der Anordnung dieser baulichen Anlagen gegeben werden.

F Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet festgesetzten Baugrundstücke erfolgt jeweils ausschließlich über die „Paul-Schiebel-Straße“ im Westen.

Für die dahinterliegenden noch freien Baugrundstücke auf dem Flurstück 430/25 der Flur 4 sind zwei öffentliche Zuwegungen festgesetzt worden. Damit können die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen verkehrlich erschlossen werden. Mit der Festsetzung wird zudem ein seit langem bestehender Mangel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 geheilt.

Mit der strikten Trennung der Führung der medientechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Differenzierung der verkehrlichen Zuwegung sollen Konfliktsituationen bzw. Überschneidungen von nachgelagerten rechtlichen Belangen bspw. von Versorgungsträgern zwischen den Baugrundstücken des hier in Rede gestellten Bebauungsplanes „Wohnbebauung Paul-Schiebel-Straße“ und dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet P.-Schiebel-Straße / Betriebsbahntrasse“ vermieden werden.

Für die entstehenden straßenbegleitenden Baugrundstücke und die öffentlichen Zuwegungen sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen. Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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

Für notwendige Abfallsammelplätze wird auf Abschnitt „G 7“ der Begründung hingewiesen.

G Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

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

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen. Durch den Bauausführenden haben rechtzeitig erneute Anfragen an die Versorgungsträger zu erfolgen.

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

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

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten. Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

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

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna wird über das öffentliche Versorgungsnetz die MIDEWA GmbH mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt. Damit ist eine stabile Trinkwasserversorgung möglich.

- Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

3. Schmutzwasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können.

Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“ (AZV).

- Der AZV als zuständiger Entsorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Abwasserentsorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

4. Niederschlagswasser

Im § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Die genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten.

Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und/oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

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

- Der AZV als zuständiger Entsorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

5. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. 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. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschezit von 2 Stunden angegeben:

Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl	≤ 3 ≤ 0,3 – 0,6
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung: klein	→ 48 m³/h

- Die MIDEWA GmbH als zuständiger Entsorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

6. Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Abfallentsorgung

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

An den einzelnen Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, Gelbe und Blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen. Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu entsorgen.

Die Aufstellplätze sind so anzulegen, dass der Straßenverkehr nicht gefährdet oder behindert wird. Den Anliegern ist in der Regel eine Transportstrecke bis zu 100 m zumutbar.

Die vorliegend geplanten öffentlichen Zuwegungen bzw. Verkehrsflächen haben eine Länge von unter 25 m. Es wird empfohlen, Käufer der rückwärtig gelegenen Grundstücke darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den festzulegenden Aufstellplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.

8. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebietes sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

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.

H Naturhaushalt

Es liegen keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollen die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden.

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden (siehe Anlage zur Begründung).

Auf Grund der Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 wurden die darin festgelegten grünordnerischen Maßnahmen ermittelt. Es handelt sich dabei um die Anpflanzung von Laubbäumen. Diese Maßnahmen sind allerdings bisher noch nicht umgesetzt worden.

Da die überlagerte Fläche nach erfolgreichem Abschluss der hier in Rede gestellten Bebauungsplanung nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Pflanzmaßnahme verlagert werden. Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Wohngebietes um den Heinrich- Heine- Ring soll die Anpflanzung von insgesamt 30 standortgerechten heimischen Laubbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm vorgenommen werden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Beispielhaft sind in der Anlage „Liste gebietseigene Gehölze“ entsprechende Vorschläge zur Auswahl der Laubbaumarten zu entnehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Nach der Bauordnung LSA müssen seit dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Schottergärten sind nicht zulässig.

4. Baumschutzsatzung

Auf Grund des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sowie dem Naturschutzgesetz LSA i.V.m dem Bundesnaturschutzgesetz hat der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ (Baumschutzsatzung) beschlossen. Die Baumschutzsatzung ist auf der Internetseite der Stadt für jedermann einsehbar.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

I Artenschutz

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. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

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

Die Einhaltung der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten streng geschützter Arten bzw. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird i.d.R. im Planaufstellungsverfahren erörtert und sichergestellt, um die direkte Anwendung der artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB wurde kein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

J Umweltschutz

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

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

1. 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.

Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

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

2. Boden und Fläche

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Mit der geplanten Nachverdichtung der Fläche können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Nachverdichtung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Mögliche Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei den Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges bisher unbebauter Flächen infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung

- Versiegelung und Verdichtung durch Neubebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als möglicher Standort für die Vegetation und Tierwelt

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Zuwegungen u. Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen
- Ausweisung von Grünflächen

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

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

3. Wasser

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

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl / Grundfläche.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt zur privaten Nutzung anzustreben,
- Anpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde

4. Klima, Luft und Lärm

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.

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Anpflanzungen, durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

5. Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotope gelten bundesweit einheitliche Standards.

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum beibehalten bzw. verbessert
- weitere Maßnahmen im privaten Garten können gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich bieten

6. Landschaftsbild

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.

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten zu verwenden
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

7. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden. Östlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliche Goitzsche“.

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet,
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen

K Immissionsschutz

1. Orientierungswerte DIN 18005

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

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

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

Die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte wo und soweit als möglich unterschritten werden sollen. Der dabei zu beachtende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel verhindert die Forderung nach überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen.

2. Schutzbedürftigkeit

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Während der Bauarbeiten wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Abs. 5 BImSchG betrieben, von der keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei der geplanten Errichtung der Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass die Geräusch- und Luftimmissionen soweit zu verringern sind, dass die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind an den Wohnbebauungen die in o.g. Tabelle angegebenen Immissionswerte einzuhalten. Als Nachtzeit gilt im Rahmen der Bautätigkeit von 22.00 bis 06.00 Uhr.

Erd- und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelastungen an den schutzbedürftigen Wohnbebauungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

3. Luftimmission

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

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

L Gewässerschutz

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

1. Grundwasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken kann nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen versickert werden, sofern negative Auswirkungen auf das Gewässer nicht zu erwarten sind.

Gemäß § 69 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt und die Baugrundverhältnisse eine solche Versickerung technisch zulassen. Abstandsflächen sind einzuhalten, um Vernässungen auf dem Nachbargrundstück vorzubeugen.

2. Bauwasserhaltung

Gewässerbenutzungen (auch zeitweilige Grundwasserabsenkungen zum Zwecke der Baustellenfreihaltung und Einleitung des entnommenen Wassers in Gewässer) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 8 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Ziffern 4 und 5 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beantragen ist.

3. Erdwärme / Brunnen

An Anlagen zur Erdwärmennutzung sind spezifische Anforderungen zu stellen. Die Bohrung/Erdaufschlüsse für Brunnen oder Wärmepumpenanlagen sind vier Wochen vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht von Bohrungen/Erdaufschlüssen ergibt sich aus dem § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

M Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. durch Verdichtung, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

N Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Boden-veränderungen im Landkreis.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungs-anlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht vor.

O Zusammenfassung

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Stadt Sandersdorf-Brehna ihren Bestand zu stärken und auch weiterzuentwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes vorzunehmen und die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Wohnnutzung zu schaffen.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt werden

- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen im Einzelhaussegment auf kommunalen Flächen
- Bereitstellung von Bauflächen für familienfreundliches Bauen
- Verfolgen einer selbstbestimmten, kommunalen Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.