

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## **nach § 13a BauGB**

---

### **Stadt Sandersdorf-Brehna**



### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ in Sandersdorf**

## **Begründung zur Satzung**

(Stand September 2020)

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Ortsmitte von Sandersdorf am Platz der Deutschen Einheit, südlich der regionalen Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig, zwischen der Marienstraße und Teichstraße.

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 81, tlw. 82, tlw. 75/8 und 93/3 der Flur 5 der Gemarkung Sandersdorf.

---

#### **Anlage:**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schaubilder zum Planvorhaben
- Desktop-Check Seniorenzentrum Gisander

**Planungshoheit:**

Stadt Sandersdorf- Brehna  
Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf-Brehna

**Entwurfsverfasser  
Gebäudeplanung  
VE-Plan**

Architekturbüro Lothar Link  
ö.b.u.v. Sachverständiger von der IHK für  
Barrierefreies Bauen und Planen sowie  
Alteneinrichtungen  
Nieder-Wöllstädter-Straße 13 d  
61194 Niddatal

**Entwurfsverfasser  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan**

Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale  
Tel. 0345/388 09 65

**Planungsstand:**

September 2020

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Vorbemerkungen.....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| 1. Gesetzliche Grundlage.....                                                 | 5         |
| 2. Landes- und Regionalplanung.....                                           | 6         |
| 3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....                                  | 6         |
| 4. Erforderlichkeit der Planung .....                                         | 7         |
| <b>B Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>                              | <b>8</b>  |
| 1. Planungsanlass.....                                                        | 8         |
| 2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....                              | 9         |
| 3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....                  | 9         |
| 4. Flächennutzungsplanung .....                                               | 11        |
| 5. Verfahrensvorschriften .....                                               | 11        |
| 6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....                                   | 11        |
| 7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....                             | 12        |
| <b>C Beschreibung des Baugebietes .....</b>                                   | <b>13</b> |
| 1. Lage und Größe .....                                                       | 13        |
| 2. Gegenwärtige Nutzung.....                                                  | 14        |
| 3. Kataster und Eigentum .....                                                | 14        |
| 4. Schutzgebiete .....                                                        | 14        |
| 5. Hochwasserschutz .....                                                     | 14        |
| 6. Denkmalschutz.....                                                         | 14        |
| <b>D Beschreibung des Vorhabens .....</b>                                     | <b>15</b> |
| <b>E Bedarfsnachweis.....</b>                                                 | <b>16</b> |
| 1. Einwohnerentwicklung.....                                                  | 16        |
| 2. Altersstruktur zum Stand 31.12.2017 .....                                  | 18        |
| 3. Bedarfsrichtwert Pflegeplätze.....                                         | 19        |
| 4. Vorhandene Pflegeplätze .....                                              | 19        |
| 5. Betreutes Wohnen.....                                                      | 20        |
| 6. Zusammenfassung.....                                                       | 21        |
| 7. Bedarfsanalyse Flächennutzungsplan .....                                   | 22        |
| <b>F Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>               | <b>23</b> |
| 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO) .....           | 23        |
| 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO) ..... | 24        |
| <b>G Nachrichtliche Übernahme und Hinweise aus der .....</b>                  | <b>25</b> |
| <b>Beteiligung nach § 4 BauGB.....</b>                                        | <b>25</b> |
| 1. Bodenschutz .....                                                          | 25        |
| 2. Altlasten .....                                                            | 25        |
| 3. Katastrophenschutz.....                                                    | 26        |
| 4. Gewässerschutz.....                                                        | 26        |
| 5. Grundwasser.....                                                           | 26        |
| 6. Gesundheitsschutz.....                                                     | 27        |
| 7. Bergbau /Geologie.....                                                     | 27        |
| 8. Vermessungs- und Katasterwesen .....                                       | 27        |
| 9. Bauordnungsrecht .....                                                     | 28        |

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>H</b> | <b>Verkehrerschließung</b>                                  | <b>28</b> |
| <b>I</b> | <b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b>                   | <b>28</b> |
| 1.       | Leitungsauskunft                                            | 29        |
| 2.       | Trinkwasser                                                 | 29        |
| 3.       | Abwasser                                                    | 30        |
| 5.       | Niederschlagswasser                                         | 31        |
| 6.       | Löschwasser                                                 | 32        |
| 7.       | Elektroenergieversorgung                                    | 34        |
| 8.       | Gasversorgung                                               | 36        |
| 9.       | Telekommunikation                                           | 36        |
| <b>J</b> | <b>Naturhaushalt</b>                                        | <b>38</b> |
| 1.       | Grünflächen                                                 | 38        |
| 2.       | Baumschutzsatzung                                           | 38        |
| 3.       | Erhaltungsgebot                                             | 39        |
| 4.       | Schutzgüter                                                 | 39        |
| <b>K</b> | <b>Umweltschutz</b>                                         | <b>41</b> |
| <b>L</b> | <b>Artenschutz</b>                                          | <b>43</b> |
| <b>M</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                     | <b>44</b> |
| 1.       | Orientierungswerte                                          | 44        |
| 2.       | Straßenverkehr                                              | 44        |
| 3.       | Schienenverkehr                                             | 44        |
| 4.       | Hinweise der Deutschen Bahn AG zur angrenzenden Bahnstrecke | 45        |
| 5.       | Luftimmission                                               | 47        |
| <b>N</b> | <b>Gewässerschutz</b>                                       | <b>48</b> |
| <b>O</b> | <b>Bodenschutz</b>                                          | <b>48</b> |
| <b>P</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                      | <b>48</b> |
| <b>Q</b> | <b>Quellenangabe</b>                                        | <b>49</b> |

## **A. Vorbemerkungen**

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

#### 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

#### Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2255)

## 2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

## 3. Ziele und Grundsätze 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

Im Regionalen Entwicklungsplan sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur benannt. Folgende regionale Schienenverbindungen sollen erhalten werden:

- Bitterfeld – Zörbig

Begründung: „Die regionale Schienenverbindung verbindet das Grundzentrum Zörbig mit dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und die regional bedeutsamen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe „Thura Mark“ und „Großzöberitz/ Heide-loh“ mit dem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Bitterfeld-Wolfen.“

#### **4.      Erforderlichkeit der Planung**

Der Stadt Sandersdorf-Brehna ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zuzuordnen.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Im behördenverbindlichen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Sandersdorf aus dem Jahr 2008 ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Das Planverfahren nach § 12 BauGB entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Da es sich bei der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches Grundstück zur Nachverdichtung handelt, welches über bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen wird, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

#### **Landesplanerische Feststellung**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Unterlagen festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen Gebietes.

Um eine innerörtliche Nutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Stadtgebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt.

Um die bauplanungsrechtliche Situation für die beabsichtigte Nutzung abzuklären, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit diesem Planungsinstrument kann das Planungsrecht vorhabenkonkret zugeschnitten werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums „Gisander“ am Platz der Deutschen Einheit in Sandersdorf geschaffen werden.

Das Seniorenzentrum „Gisander“ in Sandersdorf ist eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, welche die Pflege und Betreuung von Senioren mit Pflegebedürftigkeit und allen damit verbundenen Krankheitsbildern wie z.B. Demenz übernimmt. Um das bestehende Angebot an Pflegeplätzen zu erweitern und auch um altengerechte Wohnungen zu ergänzen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sein.

Deshalb wurde für die Realisierung der geplanten Erweiterung als Planungsinstrument die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Standortsicherung und Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna. Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtbewusstem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in öffentlicher Stadtratssitzung die Einleitung eines Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums abzuklären.



Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird vertraglich die Pflicht zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Übernahme sämtlicher Kosten für die Planung und Erschließung durch den Vorhabenträger geregelt. Der Durchführungsvertrag ist zwingend erforderlich und muss vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Form vorliegen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

## **2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht es Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens 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 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.800 m<sup>2</sup>. Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. zulässigen Grundfläche liegt, ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren 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 Durchführung 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

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.

- > Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ 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.
- > Schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“ 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. Flächennutzungsplanung**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemarkung Sandersdorf verfügt die Stadt seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Flächenausweisung bietet die Option, dass sich vielfältige Formen einer gemischten baulichen Nutzung etablieren können. Infolge dieser Flächenausweisung kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Kontext mit der Umgebungsbebauung entwickelt werden.

#### **5. Verfahrensvorschriften**

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 per Beschluss abgesehen werden kann.

Auf Grund der Lage und dem Umfang des Planvorhabens besteht erhebliches Interesse der Öffentlichkeit an Informationen. Ebenso ist die Art der baulichen Nutzung für viele Einwohner von Sandersdorf eine Thematik mit der sich intensiver auseinander gesetzt wird.

Deshalb hat die Stadt Sandersdorf-Brehna beschlossen die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren und das geplante Vorhaben vorzustellen. Den Bürgern war gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung von 2 Wochen frühzeitig Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel dazu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

#### **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 Nachverdichtung 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 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für 2 Wochen durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Parallel dazu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Stand November 2019 soll gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Die Planunterlagen liegen dazu im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar einzustellen.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungs-exemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der fertig gestellte Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten dauerhaft in das Internet einzustellen.

## C Beschreibung des Baugebietes

### 1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in Sandersdorf, südlich der regionalen Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig, zwischen der Marienstraße und Teichstraße, umgeben von vorhandener Bebauung.

Das Seniorenzentrum wird auf dem Gelände und im Gebäude der ehemaligen Sekundarschule „Gisander“ betrieben, welche mit der Schulstandortschließung im Jahr 2006 geschlossen und zum Pflegeheim umgebaut worden ist.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 11.800 m<sup>2</sup>.

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Erweiterung Seniorenzentrum Gisander“



Kartengrundlage Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE / LVermGeo 2018 / A18-248-2010-7

Das Gelände des städtischen Bauhofes sowie ein Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Sandersdorf-Brehna grenzen direkt nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

## **2.     Gegenwärtige Nutzung**

Das Seniorenzentrum „Gisander“ übernimmt die Pflege und Betreuung von Senioren mit Pflegebedürftigkeit und allen denkbaren Krankheitsbildern wie z.B. Demenz. Die vollstationäre Pflegeeinrichtung verfügt derzeit über 64 Pflegeheimplätze.

Im ehemaligen Schulgebäude sind neben den Pflegezimmern auch Räumlichkeiten für die soziale Betreuung, die Hauswirtschaft (Küche, Reinigung und Wäscherei), für die Haustechnik und Hausmeistertätigkeiten sowie für die Verwaltung untergebracht.

## **3.     Kataster und Eigentum**

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 81, tlw. 82, tlw. 75/8 und 93/3 der Flur 5 der Gemarkung Sandersdorf.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **4.     Schutzgebiete**

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

## **5.     Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)\* \*Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

## **6.     Denkmalschutz**

Das Gebäude der ehemaligen Sekundarschule (Platz der deutschen Einheit 7), dem jetzigen „Seniorenzentrum Gisander“, wird im Denkmalsverzeichnis der Bau- und Kunstdenkpflege als Baudenkmal – Einzeldenkmal - aufgeführt.

Archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Auf § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt wird 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 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 Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## **D Beschreibung des Vorhabens**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums „Gisander“ geplant. Dazu sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Baufelder (BF 1, BF 2 und BF 3) mittels Baugrenze ausgewiesen.

### Baufeld BF 1

In dem Baufeld ist die Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums „Gisander“ durch einen Neubau geplant. Das Baufeld wird hinsichtlich seiner Baugestaltung in 4 Untergliederungen gestaffelt. Mit den Abgrenzungen in BF 1.1 bis 1.4 wird das Baufeld in unterschiedliche Geschossigkeiten bzw. Bauhöhen gegliedert.

Zum Nutzungsinhalt wird beabsichtigt das Angebot um maximal 65 Pflegeplätze und maximal 60 Wohnungen für betreutes Wohnen zu erweitern. Neben den Pflegezimmern ist ferner auch die Unterbringung der Tagespflege für maximal 15 Tagesgäste geplant. Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume sollen für eine Begegnung und Geselligkeit zur Verfügung stehen.

Im Neubau ist des Weiteren die Unterbringung einer Großküche vorgesehen. Die zulässige Innenraumgastronomie für z.B. ein Bistro oder eine Cafeteria o.ä. wurde auf maximal 60 Sitzplätze begrenzt. Freiraumgastronomie ist grundsätzlich zulässig.

### Baufeld BF 2

Die vorhandenen Pflegeplätze in dem Bestandgebäude sollen erhalten bleiben, ggf. erfolgen hier kleinere Anpassungsumbauten. Die Belegung im Altbau wird nunmehr auf maximal 50 Pflegeplätze begrenzt.

Zulässig sind weiterhin Gewerbeeinheiten bis maximal je 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, z.B. für Friseur, medizinische Fußpflege u.ä. sowie verschiedene Funktions- und Versorgungsräume. Die Gewerbeeinheiten können sowohl der Hauptnutzung zugehörig sein oder auch eigenständig betrieben werden solange diese der Hauptnutzung untergeordnet und mit dieser verträglich bzw. vereinbar ist.

### Baufeld BF 3

Der Vorhabenträger sieht keine Umnutzung im Sinne einer Erweiterung der Pflegeeinrichtung für die Turnhalle der ehemaligen Schule vor. Um eine nachträgliche Erhöhung der Pflegeplätze auszuschließen erfolgt die Festsetzung, dass die Einrichtung von Pflegeplätzen, Tagespflegeplätzen und/ oder Wohnungen für betreutes Wohnen nicht zulässig ist.

Um jedoch eine Nachnutzung z.B. als Veranstaltungsraum oder Mehrzweckgebäude für therapeutische Zwecke u.ä. zu ermöglichen, ist die konzeptionelle Überlegung in den vorhandenen Hallenbau verschiedene Geschossebenen einzuziehen prinzipiell zulässig.

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- im Rahmen des Gesamtkonzeptes soll das vorhandene, eingeschossige Gebäude, umgangssprachlich „Pavillon“ genannte Gebäude auf dem Flurstück 93/3 abgerissen werden

- Neubau mit ambulant betreut oder stationären Wohngruppen (max. 65 Pflegeplätze) und Gemeinschaftsbereiche
- Neubau mit Altenwohnungen (max. 60 Wohnungen); die Wohnungen sollen an den Bereich Pflege angeschlossen werden
- Neubau mit maximal 15 Tagespflegeplätzen
- Neubau mit Großküche und sitzplatzbeschränkter Bistrogastronomie
- Neubau ohne Unterkellerung
- Funktions- und Verwaltungsräume sowie kleine Gewerbeeinheiten werden im Bestandsgebäude untergebracht
- Erhalt der ehemaligen Turnhalle, Nutzung für Veranstaltungen bzw. als Mehrzweckgebäude o.ä.

Notwendige Pkw-Stellplätze nach der BauO LSA sind vollumfänglich auf dem Grundstück zu realisieren.

## **E Bedarfsnachweis**

Grundsätzlich wird mit der Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums den Grundsätzen 34 und 35 LEP 2010 Rechnung getragen.

- Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. (Grundsatz 34 LEP 2010)
- Angebote an ambulanten Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie Unterstützungsangebote zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit sollen bedarfsgerecht und möglichst wohnortnah vorhanden sein. (Grundsatz 35 LEP 2010)

Nach Ziel 26 LEP 2010 haben Orte, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. (Ziel 4 Satz 2 STP DV).

### **1. Einwohnerentwicklung**

Auch die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.



(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

| <b>Jahr</b> | <b>Einwohner</b> | <b>Jahr</b> | <b>Einwohner</b> |
|-------------|------------------|-------------|------------------|
| 2004        | 16.944           | 2011        | 15.016           |
| 2005        | 16.694           | 2012        | 14.760           |
| 2006        | 16.375           | 2013        | 14.637           |
| 2007        | 16.196           | 2014        | 14.521           |
| 2008        | 15.993           | 2015        | 14.478           |
| 2009        | 15.830           | 2016        | 14.530           |
| 2010        | 15.504           | 2017        | 14.468           |

Seit dem Jahr 2004 ist insgesamt ein Bevölkerungsrückgang von ca. 15% zu verzeichnen. Erfreulich ist, dass der Rückgang in den letzten Jahren jedoch nicht so stark vorangeht, wie es die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose voraussagt.

| <b>Jahr</b> | <b>Einwohner<br/>Ist-Stand</b> | <b>Einwohner nach<br/>6. Regionalisierte<br/>Bevölkerungs-<br/>prognose</b> | <b>Differenz</b> |
|-------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2016        | 14.530                         | 14.453                                                                      | + 77             |
| 2017        | 14.468                         | 14.342                                                                      | + 126            |

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die tatsächliche Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna zeigt eine positivere Entwicklung als die Prognose.

Dieser positive Trend zeigt sich in den vergangenen Jahren auch bei den Zuzügen und Fortzügen:

| <b>Jahr</b> | <b>Zuzüge</b> | <b>Fortzüge</b> | <b>Differenz</b> |
|-------------|---------------|-----------------|------------------|
| 2015        | 696           | 587             | +109             |
| 2016        | 907           | 742             | + 165            |
| 2017        | 756           | 663             | + 93             |

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Hinsichtlich der Fortzüge kann das Einwohnermeldeamt der Stadt Sandersdorf-Brehna jedoch keine Erhebung darstellen, inwieweit Einwohner aus Sandersdorf-Brehna, die das 65-igste Lebensjahr erreicht bzw. überschritten haben in Nachbargemeinden wegziehen mussten, weil kein Betreuungsplatz in einem Pflegeheim, in einer betreuten Wohneinrichtung, Tagespflege o. ä. im Stadtgebiet Sandersdorf-Brehna zur Verfügung stand.

Es ist zum einen nicht eindeutig einzugrenzen, um welche Wohnobjekt es sich bei den jeweiligen Wegzügen handelt; des Weiteren geben aus datenschutzrechtlichen Gründen die (Pflege)-einrichtungen keine Angaben zu Personen heraus.

Für eine Betrachtung der Einpendlern mit einer Entfernung von mehr als 50 km (einfache Fahrt), liegen ebenso keine belastbaren Zahlen vor.

## 2. Altersstruktur zum Stand 31.12.2017

Für das Stadtgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna ergibt sich folgende Altersstruktur:

| Altersgruppe         | Bevölkerung   | Prozent % |
|----------------------|---------------|-----------|
| <b>&lt; 6 Jahre</b>  | 653           | 5         |
| <b>6-15 Jahre</b>    | 889           | 6         |
| <b>15-25 Jahre</b>   | 849           | 6         |
| <b>25-45 Jahre</b>   | 3.079         | 21        |
| <b>45-65 Jahre</b>   | 4.897         | 34        |
| <b>65-75 Jahre</b>   | 1.901         | 13        |
| <b>&gt; 75 Jahre</b> | 2.200         | 15        |
|                      | <b>14.468</b> | 100       |

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt)

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass der Anteil der über 65ig-jährigen mit 28 % fast eine Drittel der Gesamtbevölkerung ausmacht.

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sind im Jahr 2030 für die Stadt Sandersdorf-Brehna 4.229 Einwohner über 67 Jahre zu erwarten. Das wäre ein prognostizierter Anstieg 18,5 %.

Nach dem Zensus 2011 ergibt sich für die Stadt Sandersdorf-Brehna im Vergleich mit Sachsen-Anhalt und Deutschland folgende Altersstruktur in Prozent, gemessen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung:

| Altersgruppe  | Stadt Sandersdorf-Brehna | Sachsen-Anhalt | Deutschland | Differenz Stadt-Deutschland |
|---------------|--------------------------|----------------|-------------|-----------------------------|
| 60 – 66 Jahre | 8,7                      | 8,3            | 7,6         | + 1,1                       |
| 67 – 74 Jahre | 12,8                     | 11,6           | 9,5         | + 3,3                       |
| 75 und älter  | 11,2                     | 10,7           | 9,3         | + 1,9                       |

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt)

Es ist ersichtlich, dass der Anteil der älteren Einwohner in Sandersdorf-Brehna im Vergleich mit Deutschland höher liegt.

### 3. Bedarfsrichtwert Pflegeplätze

Nach dem Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018 der Wüest-Partner Deutschland waren im Jahr 2015/2016 in etwa 2,86 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Im Vergleich mit dem Jahr 2009 bedeutet das einen Anstieg um ca. 22%.

Die Pflegestatistik Ländervergleich des Statistischen Bundesamts zeigt zum Jahresende 2017 für Sachsen-Anhalt insgesamt 34.391 verfügbare Pflegeplätze auf, das ist gegenüber dem Jahr 2015 ein Anstieg um 6,6 %.

Die demographische Entwicklung im Land wird den Bedarf an Pflegeeinrichtungen weiter ansteigen lassen. Neben den zusätzlichen Pflegeheimen wird auch noch ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bei bestehenden Anlagen hinzukommen.

Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld wird in der Pflegestatistik Kreisvergleich der statistischen Ämter der Anteil der pflegebedürftigen Bevölkerung an der Bevölkerung insgesamt mit 4 % angegeben.

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden Pflegeplätze für 4% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben, für Tagespflegeplätze sind 0,3% und für Kurzzeitpflege 0,09% anzusetzen.

Für die nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zu erwartenden 4.229 Einwohner über 67 Jahre entspricht das einem zukünftigen Bedarf von 169 Altenheimplätzen, 13 Tagespflegeplätzen und 4 Kurzzeitpflegeplätzen.

### 4. Vorhandene Pflegeplätze

In der Stadt Sandersdorf-Brehna stehen derzeit folgende Betreuungsplätze zur Verfügung: (Quelle: IGEK Stadt Sandersdorf-Brehna)

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| • Seniorenzentrum Gisander Sandersdorf | 64 Plätze        |
| • Resenior Roitzsch                    | 35 Plätze        |
| • Pro civitate Carlsfeld               | <u>70 Plätze</u> |
|                                        | 169 Plätze       |

Für die bestehenden Einrichtungen ergibt sich folgender Belegungs- und Nachfragestand (07/2019):

### Seniorenzentrum Gisander

- mit 64 Plätzen voll belegt
- regelmäßige Nachfragen nach Pflegeplätzen, die nicht befriedigen können, so dass den Pflegeplatzanwärtern bzw. deren Angehörigen Absagen erteilen müssen.
- da in der Regel Pflegeplatzsuchende nicht lange auf einen Pflegeplatz warten können, sondern sehr Zeitnah untergebracht werden müssen, wird nur eine kleine Warteliste geführt, die auf 5-6 Anfragen begrenzt wird

### Pro civitata Carlsfeld:

- mit 70 Plätzen voll belegt
- 5 feste Anfragen
- es besteht ständig großer Bedarf an Kurzzeit- und Verhinderungspflege
- Anfragen werden regelmäßig abgewiesen
- ein Angebot von ca. 15 Kurzzeitpflegeplätzen in der Einrichtung ist wünschenswert jedoch aus Kostengründen nicht umsetzbar
- nach Einschätzung der Heimleitung wären ca. 12 bis 13 Plätzen der Kurzzeitpflegeplätzen dauerhaft belegt

### Resenior Roitzsch:

- mit 35 Plätzen voll belegt
- 10 feste Anfragen
- Heimleitung kann kurzfristig nicht auf Anfragen reagieren

## **5. Betreutes Wohnen**

Der Desktop-Check, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, nimmt in seinem Bewertungsschema für das „Betreute Wohnen“ Bezug auf den „Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018“

(Auftraggeber: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt).

Folgende Eckdaten sind dem Wohnungsmarktbericht zu entnehmen:

- das landesweite Durchschnittsalter wird von 47 Jahren im Jahr 2014 auf 49 Jahre bis 2030 steigen
- der Einwohneranteil der 60- bis 74-Jährigen steigt von heute 20% auf 25% im Jahr 2030, der Anteil der 75-Jährigen und älter von 13% auf 16%

Für das Land Sachsen-Anhalt und den Landkreis Anhalt-Bitterfeld wird folgende Veränderung bis 2030 vorausgesagt:

|                      | Veränderung bis 2030 (Basisjahr 2014) |            |              |
|----------------------|---------------------------------------|------------|--------------|
|                      | 65 bis < 70                           | 70 bis <75 | 75 und älter |
| LK Bitterfeld-Wolfen | + 52 %                                | + 2%       | + 13%        |
| Sachsen-Anhalt       | + 48 %                                | + 2 %      | + 14 %       |

Unter dieser getroffenen Annahme kommt der Wohnungsmarktbericht zu dem Schluss, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl der Personen in Sachsen-Anhalt, die auf eine barrierereduzierte/-freie Wohnung angewiesen sind, um rund 17.700 (+ 14%) steigt.

Die Bauordnung Sachsen-Anhalt schreibt in § 49 vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein müssen.

Der Wohnungsmarktbericht kommt unter der Annahme, dass der prognostizierte Neubaubedarf realisiert wird, somit auf eine Angebotssteigerung aus Neubauten von 8.900 barrierereduzierten/- freie Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Um der prognostizierten Personenzahl von 17.700 gerecht zu werden, besteht bis 2030 somit noch ein zusätzlicher Bedarf an 8.800 barrierereduzierten/- freie Wohnungen.

Der Desktop-Check kommt unter Anwendung des Wohnungsmarktbericht 2018 zu folgender Einschätzung:

*„Im Jahr 2030 wird sich die Bevölkerung Sachsen-Anhalts auf 2,13 Mio. Personen belaufen, die des analysierten Einzugsbereichs auf rund 75.500. Überträgt man den bis 2030 prognostizierten zusätzlichen Bedarf an barrierereduzierten Wohnraum anteilig auf das Einzugsgebiet, ergibt sich für dieses bis dahin eine zusätzliche Nachfrage von rund 300 weiterer solcher Wohneinheiten.“*

*Der Pflegebedarf im definierten Einzugsgebiet wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen.“*

Mit den vorliegend geplanten 60 Wohnungen für betreutes Wohnen wird dem nachgefragten Angebot für selbstständiges Wohnen mit integriertem Pflegedienst entsprochen. Das wohnortnahe Angebot zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit entspricht dem Grundsatz 35 des Landesentwicklungsplanes 2010.

## 6. Zusammenfassung

Das Angebot von Pflegeeinrichtungen in der Stadt Sandersdorf-Brehna ist auf die drei o.g. Standorte begrenzt. Den Einwohner soll jedoch die Möglichkeit gegeben werden in ihrer Umgebung den Lebensabend genießen zu können.

Es besteht nachweislich eine große Nachfrage nach Pflegeplätzen im Stadtgebiet. Die Anfragen bei den bestehenden drei Einrichtungen zeigen dies deutlich. Es besteht der Wunsch möglichst weitgehend selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung zu bleiben und hier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit die notwendigen Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können.

In der Stadt Sandersdorf-Brehna leben zum Stand 2017 insgesamt 4.101 Einwohner über 65 Jahre. Das macht einen Anteil von 28% an der Gesamtbevölkerung der Stadt aus.

Nach der Bevölkerungsprognose wird der Anteil der über 65ig-jährigen in den kommenden Jahren weiter steigen. Angebote für Altenhilfe und Altenpflege sind dementsprechend anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollten auch in Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen bedarfsgerecht für ihre Einwohner zur Verfügung stehen.

Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie Unterstützungsangebote zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit sollen bedarfsgerecht und möglichst **wohnnah** vorhanden sein. (Grundsatz 35 LEP 2010).

Aufgrund des demographischen Wandels und der aktuellen Nachfragen sieht die Stadt den Bedarf an weiteren Pflegeplätze, damit ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bei Angehörigen, Bekannten und Freunden weiterhin leben und wohnen können.

Auch wenn das schon bestehende Angebot an 169 Pflegeplätzen den rechnerischen Bedarf ausschöpft sind mit der geplanten Erweiterung keine negativen Folgen, sondern eher positive Aspekte für die Stadt zu erwarten. Mit einem geplanten wohnortnahen Angebot sind auch keine negativen Folgen für das angrenzende Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

## **7. Bedarfsanalyse Flächennutzungsplan**

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt für die Ortschaften Stadt Sandersdorf, Heideloh, Ramsin, Renneritz und Zscherndorf verfügt seit dem 06.03.2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch ist mit der Bekanntmachung am 02.12.2011 rechtswirksam geworden.

Für die Gemarkung Petersroda liegt seit November 2000 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Für die Gemarkung Brehna liegt ein rechtswirksamer und behördenverbindlicher Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 vor.

Die in den vorbereitenden Bauleitplänen dargestellten und zum damaligen Zeitpunkt angestrebten Entwicklungen sollen mit der geplanten Fortschreibung überprüft und ggf. auch korrigiert werden. Im Rahmen der geplanten Änderung und umfassenden Aktualisierung soll auch eine Überprüfung der ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgen.

Insbesondere bisher nicht realisierte Bauflächen sollen auf ihren Fortbestand hin überprüft werden.

Eine Bedarfsanalyse zu Wohnbauflächen im Vorgriff zum Flächennutzungsplan zu erarbeiten kann nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sein. Die maximal zulässigen 60 Wohnungen für betreutes Wohnen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen und in die Bedarfsberechnung einzubeziehen.

## **F Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

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.

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

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche).

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.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,6 und wird für das Plangebiet entsprechend festgesetzt.

#### Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Baufeld BF 1.1 bis 1.4 erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Nachbarschaft eine Staffelung gemäß Planeintrag. Zulässig sind hier II bis maximal IV Vollgeschosse.

Für das Bestandsgebäude im Baufeld BF 2 ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bestandssituation auf III festgeschrieben. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan soll hier ein Eingriff und/oder eine Aufstockung ausgeschlossen werden.

Für eine Nachnutzung der ehemaligen Turnhalle im Baufeld BF 3 ist der Einbau von Geschossebenen möglich, ohne jedoch dabei die äußeren Abmessungen des Gebäudes zu verändern.

### Höhe der baulichen Anlagen

Im Baufeld BF 1.1. bis 1.4 ist zusätzlich zu den Vollgeschossen die maximale Gebäudehöhe der Staffelgeschosse angegeben. Als Bezugspunkt gilt hier die Oberfläche Fußboden des Erdgeschosses im Windfang des Haupteinganges des Bestandsgebäudes (+/-0,00).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen bestimmt.

Zwischen dem geplanten Neubau und dem Bestandsgebäude ist betriebsbedingt eine bauliche Verbindung erforderlich. Dazu wurde eine Festsetzung aufgenommen, die es ermöglicht zwischen dem Baufeld BF 1.1 und dem Baufeld BF 2 einen Verbindungsgang außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Der Verbinder ist als Glas-Stahlkonstruktion mit einer maximalen Breite von 4 m seitens der Gebäudeplaner vorgesehen.

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



## **G Nachrichtliche Übernahme und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB**

### **1. Bodenschutz**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt es keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.
- Die Information der zuständigen Behörde über Wiedereinbau/Entsorgung von Aushubmaterialien ist nach § 2 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) erforderlich, da die untere Bodenschutzbehörde über die Einhaltung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Vorschriften zu wachen hat. In der o.g. LAGA Nr. 20 sind entsprechende Vorschriften festgelegt.

In Umsetzung des geltenden Bodenschutzrechts wurde mit Erlass des MLU vom 24. März 2006 u.a. auch die überarbeitete Fassung der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“, Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) in der Fassung vom 05. November 2004 in Verbindung mit Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 06. November 2003 zum Zwecke eines landeseinheitlichen Vollzugs für verbindlich erklärt.

Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 (3) BodSchAG LSA der Landkreis.

### **2. Altlasten**

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Für die in Rede stehenden Grundstücke sind im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen registriert. Ergänzend dazu teilt die untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist bekannt, dass sich im Umfeld ehemaliges Tagebaugelände anschließt. Auf der zur Neubebauung vorgesehenen Fläche ist eine ungeordnete Ablagerung / wilde Kippe registriert. Nach der Begehung und Bewertung der Altlastverdachtsflächen wird diese Ablagerung nicht mehr als relevante Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises geführt.

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

### **3. Katastrophenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und hat folgendes mitgeteilt.

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### **4. Gewässerschutz**

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgenden Hinweis:

- Sofern das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, versickert werden soll, so stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) dar. Dies bedarf nach § 9 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **5. Grundwasser**

Das Umweltamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgenden Hinweis:

- Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei mittleren Verhältnissen zwischen 5 m - 10 m. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt nach §§ 8 und 9 WHG, untere Wasserbehörde, zu beantragen.
- Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

## **6. Gesundheitsschutz**

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes des Landkreis Anhalt-Bitterfeld ergeben sich keine Einwände zum Bebauungsplan. Nachstehender Hinweis sollte im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt werden:

- Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Räume so zu wählen, dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet ist. In der Fachliteratur beschriebene Untersuchungsergebnisse belegen, dass Sonnenstrahlung den Luftaustausch fördert und günstige physiologische und psychologische Wirkungen auf den Menschen hat. Eine gegenseitige Verschattung von Gebäude ist zu vermeiden. Auch eine ausreichende Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern muss gewährleistet sein, denn speziell in warmen, luftaustauscharmen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens durch eine geringe Abkühlung kommen. Die Gebäude und die versiegelten Flächen, heizen sich tagsüber stark auf und strahlen in den Abend- und Nachtstunden die Wärme wieder ab.

## **7. Bergbau /Geologie**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise:

- Am Planstandort bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt nicht vor.
- Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, bspw. in Form von Erdfällen, sind im Plangebiet zu erwarten.
- Der oberflächennahe geologische Untergrund wird aus tertiären Sanden, Tonen und Braunkohle gebildet.
- Bei Neubebauungen ist die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfehlenswert.

## **8. Vermessungs- und Katasterwesen**

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

- Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

## **9. Bauordnungsrecht**

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Bauordnungsamt gibt nachfolgende Hinweise, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten:

- Gemäß § 6 Abs. 3 BauO LSA dürfen sich Abstandsflächen von Gebäuden nicht überdecken. Ausgenommen sind die in § 6 Abs. 3 Punkt 1-3 BauO LSA genannten Fälle.
- Bei der weiteren Planung ist § 69 Abs.4 Punkt 3 BauO LSA hinsichtlich erforderlicher Sicherheitsabstände von Vorhaben zu Störfallbetrieben im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5 c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## **H Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Über eine Zufahrt vom Platz der Deutschen Einheit aus wird das Betriebsgelände im Inneren derzeit erschlossen. Die Haupteingangssachse zum geplanten Neubau ist seitens des Vorhabenträgers über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Marienstraße aus geplant. Diese Zufahrt soll ausschließlich für Lieferverkehr zur Ver- und Entsorgung genutzt werden. Der Besucher- und Individualverkehr hat über die bestehende Zufahrt vom Platz der Deutschen Einheit aus zu erfolgen.

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

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen

## **I Erschließung / Ver- und Entsorgung**

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

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

## **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 Leitungssuche 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. Die MIDEWA mbH als zuständiger Versorgungsträger teilt in ihrer Stellungnahme dazu folgendes mit:

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Anschlüsse können genutzt werden, sofern die Eigentümer identisch sind. Neue / Zusätzliche Anschlüsse, Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Anschlüsse sind zu beantragen. Die Änderung bzw. Herstellung ist kostenpflichtig.

Zwischen der MIDEWA mbH und dem mit der Erschließung beauftragten Planungsbüro wurden erste Abstimmungen mit folgendem Ergebnis geführt:

- In der Einfahrt neben dem vorhandenen Pflegeheim befinden sich z. Z. zwei Wasseranschlüsse, ein Anschluss mit einem Zähler  $Q_n = 6,0 \text{ m}^3/\text{h}$  und ein Zähler  $Q_n = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$ . Über den großen Zähler wird das vorhandene Pflegeheim versorgt.
- Für den Neubau ist mit einem Spitzendurchfluss von  $2,44 \text{ l/s}$  zu rechnen. D.h. es wird auch ein Anschluss mit einem Zähler  $Q_n = 6,0 \text{ m}^3/\text{h}$  benötigt.
- Da der bestehende Trinkwasseranschluss hierfür nicht ausreichend ist, besteht die Möglichkeit, parallel zum Abwasseranschluss einen neuen Trinkwasseranschluss im Bereich der Marienstraße herzustellen.
- Der Anschluss kann parallel zur Abwasserleitung in die Marienstraße verlegt werden und an die bestehende Graugussleitung DN 80 angeschlossen werden. Der Ruhedruck an der Bestandsleitung beträgt  $4,3 \text{ bar}$ . Dies ist bei der späteren Planung zu beachten. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Hausanschlussleitung max.  $15 \text{ m}$  lang sein darf, ansonsten ist ein Zählerschacht zu setzen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist als Prinzipdarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

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.

### **3. Abwasser**

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 Abwasser-kanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Innerhalb des Grundstückes sind somit zwei getrennte Systeme für Schmutz- und Niederschlagswasser zu errichten.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über die bestehenden Schmutzwasserhausanschlüsse bzw. wenn diese nicht ausreichend dimensioniert sind, über zusätzliche Anschlüsse in die Verbandsanlage eingeleitet werden.
- Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
- Auf die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage wird hingewiesen. Die bestehenden Anschlüsse können zur Entsorgung der geplanten Bebauung genutzt werden.

- Die Änderung bestehender Anschlüsse bzw. die Errichtung neuer Schmutzwasserhausanschlüsse ist separat zu beantragen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller nach tatsächlichem Aufwand, da das Grundstück bereits über Anschlüsse verfügt. Bei der Prüfung der Anschlussgröße ist zu berücksichtigen, dass über die Kanalanschlüsse an den Mischwasserkanal im Platz des Friedens unter Umständen neben dem anfallenden Schmutzwasser auch Niederschlagswasser abgeleitet wird.
- Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nichthäuslichen Abwasser haben auf eigene Kosten und durch geeignete Mittel die Einhaltung der in der Entwässerungssatzung (EWS) Anlage 2 festgesetzten Grenzwerte zu gewährleisten und die Einhaltung zu überprüfen. Die Betreibung von Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Fett-, bzw. Koaleszenzabscheider mit integriertem Schlammfang) unterliegt der Kontrolle und Überwachung des AZV (Überwachungsbescheid).
- In dem Zusammenhang wird auf § 3 (1) der Indirekteinleiterverordnung (IndEinVO) des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen, wonach derjenige, welcher Abwasser nach § 2 (3) IndEinVO in öffentliche Abwasseranlagen einleiten möchte, bei der zuständigen Wasserbehörde eigenständig eine Genehmigung zu beantragen hat.

Der vorhandene Anlagenbestand ist als Prinzipdarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

Zwischen dem AZV und dem mit der Erschließung beauftragten Planungsbüro des Vorhabenträgers wurden erste Abstimmungen mit folgendem Ergebnis geführt:

- Aus dem Neubau fallen max. 12,85 l/s häusliche Abwässer an. Da die vorhandene Grundleitung DN 150 ein geringes Gefälle besitzt (0,3 - 0,7 ‰), kann nur ein geringer Teil des anfallenden Abwassers über diese Leitung entsorgt werden.
- Es wird vorgeschlagen, die vorhandene Grundleitung am Schachtausgang bzw. an der Grundstücksgrenze zu verschließen und das anfallende Abwasser in den Mischwasserschacht WE-M 008496 in der Marienstraße einzuleiten.
- Bei der Mischwasserleitung in der Marienstraße handelt es sich um eine Steinzeugleitung DN 400, welche auf Grund der Dimension und Lage groß genug ist, um das gesamte anfallende Abwasser aufzunehmen.

## 5. Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Innerhalb des Grundstückes sind somit zwei getrennte Systeme für Schmutz- und Niederschlagswasser zu errichten.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Regenwasserentsorgung mit Anschluss an das bestehende Mischwassernetz im Platz der Deutschen Einheit bzw. der Marienstraße ist nur begrenzt möglich. Derzeit wird Niederschlagswasser einer 2.499 m<sup>2</sup> großen befestigten Fläche in die Verbandsanlage eingeleitet. Die Einleitmenge ist auf 108 l/(s\*ha) begrenzt. Sofern sich die Einleitfläche von Niederschlagswasser bzw. die Einleitmenge vergrößert, ist die Ableitung des Niederschlagswassers nur über die bestehenden Niederschlagswasserkanäle (Teichstraße) zulässig.

- Die abgeleitete Regenmenge wird nur über die vorhandenen Durchmesser und Gefälle der Anschlusskanäle begrenzt. Eine Drosseleinrichtung ist nicht vorhanden und derzeit auch nicht gefordert.
- Der Einleitung der berechneten Gesamtregenmenge wird nur zugestimmt, wenn hierfür ein separater Niederschlagswasseranschluss an den Regenwasserkanal vom Grundstück bis an den Schacht WE-R-004673 hergestellt wird und im Baubereich des Grundstückes nach Schmutz- und Regenwasser getrennte Grundstücks-entwässerungsanlagen hergestellt werden. Spätestens bei der Umstellung auf Trennkanalisation im Bereich Platz des Friedens erfolgt die Aufforderung Schmutz- und Regenwasser getrennt in die Verbandsanlage einzuleiten.
- Auf dem Grundstück sind Regenrückhaltemöglichkeiten vorzusehen, die im Falle von Starkniederschlägen ausreichend Stauraum bieten. Wir weisen hier nochmals darauf hin, dass die Verbandanlagen nur für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegt sind und der Verband nicht für Schäden die durch Überstauung auf dem Grundstück bei größeren Niederschlagswasserereignissen aufkommt.
- Der Überlauf des Löschwasserteiches darf nur an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Einleitung in einen Schmutzwasseranschluss ist nicht zulässig.

Der vorhandene Anlagenbestand ist als Prinzipdarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

Auch hierzu wurden zwischen dem AZV und dem mit der Erschließung beauftragten Planungsbüro erste Abstimmungen mit folgendem Ergebnis geführt:

- Mit Fertigstellung des Planvorhabens erhöht sich die abzuführende Gesamtregenwassermenge auf 118,86 l/s.
- Die Regenwasseranschlüsse des vorhandenen Pflegeheimes bleiben bestehen. Für den Neubau einschl. der befestigten Flächen und die Turnhalle wird ein neuer Regenwasseranschluss direkt an den Regenwasserkanal hergestellt. Dieser befindet sich in der Einfahrt neben dem vorhandenen Pflegeheim. Hierfür muss der Regenwasserkanal in der Straße bis zur Einfahrt mit einer Nennweite DN 250 verlängert werden.

## **6. 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 beträgt nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Die MIDEWA mbH als zuständiger Versorgungsträger teilt in ihrer Stellungnahme dazu folgendes mit:



- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da wir laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall unsere Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 21.08.2018 ergab am UFH 21189 (Platz der Deutschen Einheit 16) eine Entnahmemenge von 3,7 m<sup>3</sup>/h bei einem Druckabfall von 4,3 bar auf 1,5 bar. Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 11.12.2013 ergab am UFH 10471 (Teichstr. 18) eine Entnahmemenge von 33,6 m<sup>3</sup>/h bei einem Druckabfall von 3,8 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Demgemäß ist die Löschwasserversorgung nicht über den im zulässigen Löschbereich liegende Unterflurhydranten UFH 21189 sichergestellt. Der Unterflurhydrant 10471 in der Teichstraße liegt zudem außerhalb des zulässigen Löschbereichs von 300 m.

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

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

Gegenüber dem bestehenden Pflegeheim, auf dem Platz der deutschen Einheit befindet sich ein Löschwasserteich. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden wäre sichergestellt, wenn der Löschteich eine Löschwassermenge von 200 m<sup>3</sup> enthält.

Mit Vertretern der Stadt, der örtlichen Feuerwehr, dem Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und den Planungsbüros fand eine gemeinsame Besichtigung des vorhandenen Löschteichs und dessen Entnahmestelle am Platz der Deutschen Einheit statt. Es wurden folgende Festlegungen bzw. Feststellungen getroffen:

Der Löschteich kann zur Bereitstellung der Wassermenge für den Grundschutz verwendet werden. Er hat eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und bei einer angenommenen Tiefe von 1,0 m ein Volumen von 300 m<sup>3</sup>.

- Durch die Stadt Sandersdorf-Brehna bzw. durch die Feuerwehr der Stadt ist die genaue Tiefe des Teiches festzustellen. Im Rahmen eines Pumpversuches durch die Feuerwehr ist festzustellen, ob der Teich verschlammt ist und ggf. gereinigt werden muss.

Zur Abklärung der getroffenen Festlegung wurde der Löschwasserteich durch Vertreter der Stadt und dem beratenden Ortswehrleiter vermessen und die Tiefe des Wasserstandes ermittelt. Im Ergebnis war festzustellen, dass der Löschwasserteich mit Stand November 2019 knapp 220 m<sup>3</sup> Wassermenge aufweist. Da der Teich nur über Regenereignisse befüllt wird, war er nach dem vergangenen, trockenen Sommer nicht randvoll.

Der Wasserstand lag mit 80 cm deutlich unter einer erkennbaren Wasserlinie, von der aus aber noch ca. 50 cm bis 60 cm bis zum Überlauf Platz ist, bevor der Teich überlaufen würde. Im Idealfall wären noch weitere ca. 100 m<sup>3</sup> bis 110 m<sup>3</sup> mehr Wassermenge verfügbar, so dass damit ca. 300 m<sup>3</sup> Wasser zur Verfügung stehen.

Durch die Stadt Sandersdorf-Brehna ist im Rahmen der öffentlichen Daseinsfürsorge dafür Sorge zu tragen, dass der Grundsatz zur Löschwasserbereitstellung erfüllt wird. Konkret bedeutet das, dass der Teich ständig bis zur benannten Wasserlinie befüllt sein muss.

Mit dieser vorgehaltenen Wassermenge ist keine weitere Löschwasserbevorratung für den Grundsatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Die MIDEWA mbH teilt in ihrer Stellungnahme folgendes zum Löschwasserteich mit:

- Im Bereich Löschwasserbereitstellung wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Löschwasserteich bei Trockenwetter gefüllt werden muss und einen festgeschriebenen Wasserstand aufweisen soll. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Befüllung von Löschwasserteichen mit Trinkwasser kostenpflichtig ist. Das Befüllen ist nur über einen freien Auslauf zulässig. Bei Nutzung von Hydranten sind Standrohre mit Sicherheitsvorrichtungen und Messeinrichtungen zu verwenden. Die Befüllung ist auf bis 6 m<sup>3</sup>/h begrenzt. Größere Durchflussmengen sind nur mit unserer Zustimmung zulässig.

Im Rahmen der Erstellung der Objektplanung/Baugenehmigung ist ein Brandschutzgutachten für den Sonderbau zu erstellen, welches konkrete Maßnahmen für den Objektschutz beinhaltet. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

## **7. Elektroenergieversorgung**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung der Erweiterung sichergestellt werden kann. 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. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

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.

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG. Die MITNETZ Strom ist der Leitungsnetzbetreiber der seit 2012 tätigen Netzgesellschaft der Stadt Sandersdorf-Brehna und enviaM (Netzpartnerschaft), für alle ehemaligen enviaM-Energieversorgungsanlagen. Die MITNETZ Strom mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit dem Servicecenter der MITNETZ Strom abzustimmen.
- Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Generell bitte die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist recht-zeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.
- Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden. Verbindliche Kostenangebote können erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreitet werden. Hierzu bitte Kontaktaufnahme mit der Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg: Ansprechpartner: Herr Schmidt, Telefon: 03445 751-145 Der zuständige Hausanschlussbearbeiter im zuständigen Servicecenter Köthen ist: Herr Maischak, Telefon: 03496 420-263 Die Anmeldeformulare sind im Internet verfügbar unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss>
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Steinkreuzweg 9 06618 Naumburg
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Online-Zugriff auf unser Internet-Portal oder im zuständigen Servicecenter einzuholen:  
<https://www.mitnetz-strom-de/online-services/plan--schachtscheinauskunft>

Der vorhandene Anlagenbestand ist als Prinzipdarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

## 8. Gasversorgung

Im Planbereich befinden sich Gasmitteldruckleitungen der MITNETZ Gas mbH. Die MITNETZ Gas gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Die der Stellungnahme beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierfür steht die Service-Nr. 0341 120-7699 oder [Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de](mailto:Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de) zur Verfügung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit der MITNETZ Gas zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.
- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von der Stellungnahme unberührt.

Die GDMcom GmbH weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen hat (BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft>).

## 9. Telekommunikation

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

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem Planvorhaben ergehen folgende Hinweise:

- Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden (im gesamten Planbereich). Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefen-

lagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

- Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des gesamten Grundstückes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs-plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.
- Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

### Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten 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 nach § 77i Abs. 7 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 (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) 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.

## **J Naturhaushalt**

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

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

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

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

### **1. Grünflächen**

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

### **2. Baumschutzsatzung**

Auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) hat der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ (Baumschutzsatzung) beschlossen.

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.

### **3. Erhaltungsgebot**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Marienstraße 1, d.h. entlang des Geltungsbereiches zum Flurstück 85, ein „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist hier in einer Breite von 3 m und einer Länge von 15 m dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Notwendige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen sind auf eine zu verbleibende Schnitthöhe der Gehölze von 3 m – 4 m zu beschränken.

### **4. Schutzgüter**

#### Boden

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.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei 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

#### Wasser

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.

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.

### Klima, Luft, Lärm

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

### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

### Landschaftsbild

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

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.



## **K Umweltschutz**

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### 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.

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

Eine Lärmvorbelastung besteht jedoch durch die angrenzende regionale Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig. Für einen angemessenen Schutz können hier passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, hohe Schalldämmmaße der Außenbauteile) Berücksichtigung finden.

### 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.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Um eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wurde zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

### Schutzgut Boden

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

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem 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.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadt-entwicklung wird entsprochen.

### Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. 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. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen 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.

### 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.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 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 Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

## **L     Artenschutz**

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Seniorenanlage Gisander“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt worden.

In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## M Immissionsschutz

### 1. Orientierungswerte

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, 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 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- 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) |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Mischgebiet      | 60                               | 50/45*                             |

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

### 2. Straßenverkehr

Durch zusätzlich aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird.

### 3. Schienenverkehr

Direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die regionale Bahnstrecke Bitterfeld-Zörbig.

Durch den Schienenverkehr wirken Geräuschemissionen auf das Plangebiet ein, so dass davon auszugehen ist, dass von den Bahnanlagen Störungen ausgehen. Das Plangebiet hat dadurch eine Vorbelastung im Hinblick auf eine Verlärmung.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

Die DIN 18005, Teil 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Die Orientierungswerte sollen wo und soweit als möglich unterschritten werden, dabei ist jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vor überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Gegenwärtig wird die Bahnstrecke nur äußerst gering frequentiert. Mit derzeit geplanten städtischen Entwicklungen und kommenden Ansiedlungen (z.B. Papierfabrik am Stakendorfer Busch) kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Erhöhung der Frequentierung nicht ganz ausgeschlossen werden.

Im Rahmen weiterführender Planungen können ggf. Schallschutzberechnungen erforderlich werden, daraus resultierende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen müssen dann in der konkreten Objektplanung Berücksichtigung finden.

Entscheidend ist der jeweils anzusetzende Status Quo bzw. der rechtlich verbindliche Zeitpunkt als Bewertungsmaßstab. Der Bebauungsplan schafft dem Projekt eine Rechtssicherheit gegenüber künftigen Einflüssen.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung können unterschiedliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden. So können bei einer Bebauung schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Innenräume können durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenstern (siehe DIN 4109), geschützt werden.

#### **4. Hinweise der Deutschen Bahn AG zur angrenzenden Bahnstrecke**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hat folgende Hinweise zur Beachtung gegeben:

- Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt bahnlinks der Bahnstrecke Bitterfeld – Stumsdorf (6832) im Bereich Bahn-km 4,85 - 5,02. Bei den Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.
- Die Strecke ist im betroffenen Bereich an die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft mbH (ZIG) verpachtet. Diese betreibt eine öffentliche Eisenbahninfrastruktur gem. § 6 Abs. 3 AEG.

## Grundsätzliches

- Gemäß § 4 Abs. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Eisenbahnen verpflichtet, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Grundsätzlich ist bei den Planungen zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Bahnanlagen und -gelände, insbesondere zu Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Grenzbebauung usw.) kommt.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise, Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. (Der Druckbereich von DB eigenen Anlagen (Gleistrasse / Fundamente / Böschungen) darf nicht beeinflusst werden.)
- Hinsichtlich Genehmigung und Nutzung gilt es zu beachten, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lässt. Zudem ist mittel- bis langfristig die Aufnahme des Personennahverkehrs nicht auszuschließen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Funktion von Bahngräben, Vorfluten und Durchlässen muss jeder Zeit gewährleistet sein. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

## Bepflanzungen von Grundstücken zur Gleisseite

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

- Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.
- Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Insbesondere ist durch Abstand und Auswahl zu vermeiden, dass zu pflanzende Bäume im Laufe ihres Lebens eine Höhe erreichen können, mit der sie zu einer Gefährdung oder Behinderung für den Bahnverkehr führen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG / der Pächter der Eisenbahninfrastruktur vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Das Verbringen von Aushub und Bauschuttmassen sowie anderen Abfallstoffen auf Bahngrundstücken ist untersagt.
- Die ausschließlich für die Feuerwehr vorgehaltene Zufahrt, im Regelbetrieb = verschlossene Schranke, in Höhe des Bahn-km 5,08 steht ausschließlich für den Einsatzfall der Feuerwehr zur Verfügung. Eine weitere Nutzung wurde nicht gestattet.

## **5. 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.

## **N Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Die Erlaubnis erteilt die örtlich zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises.

## **O Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbar-machung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereits vogenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

## **P Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines städtischen Raumes in Sandersdorf zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.



## **Q      Quellenangabe**

- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsentwicklung
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011
- Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2017, Ländervergleich - Pflegeheime vom 18.12.2018
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Pflegestatistik 2011, Kreisvergleich vom Dezember 2013
- Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018, Auszug, Wüest-Partner Deutschland
- Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018, empirica ag