

Stadt Sandersdorf-Brehna



Begründung

**zur Einbeziehungssatzung Aßörbiger Straße
nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB**

- Satzung ñ

Anlage 1	Bestandsplan
Anlage 2	Pflanzliste
Anlage 3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 4	Umwelttechnisches Gutachten

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

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

1	Anlass und Erforderlichkeit der Satzung	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Lage und Größe	1
2.3	Nutzungshistorie und geplante Nutzung	2
3	Planerische Ausgangssituation	3
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplanung	7
3.4	Planinhalt	8
4	Betrachtung Öffentlicher Belange	9
4.1	Immissionsschutz	9
4.1.1	Lärmimmissionen	9
4.1.2	Luftimmissionen	10
4.2	Bodenschutz	10
4.2.1	Abfall	10
4.2.2	Altlasten	13
4.2.3	Untersuchungsergebnisse Bodenpfad und Bodenluftpfad	14
4.3	Bergbau/Geologie und Hydrologie	15
4.4	Kampfmittelverdachtsflächen	17
4.5	Denkmalschutz	17
4.6	Katasterwesen	17
4.7	Flurneuordnung / Ländlicher Wegebau	18
5	Erschließung / Ver- Und Entsorgung	19
5.1	Straße	19
5.2	Trinkwasser	19
5.3	Löschwasser	19
5.4	Schmutzwasser	21
5.5	Niederschlagswasser	22
5.6	Strom	23
5.7	Gas	23
5.8	Telekommunikation	23
5.9	Abfall	23
6	Naturschutzrechtlicher Eingriff	24
6.1	Schutzgüter	24
6.2	Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter	25
6.3	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs	26
6.4.	Artenschutz	28
6.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
6.6	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	32
6.7	Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen	32
6.8	Ausgleich für Waldrodung nach WaldG LSA	33
6.9	Ersatzmaßnahme nach Waldg LSA	34
7	Verfahren	36
8	Quellen und Rechtsgrundlagen	36

Anlagen

1 Anlass und Erforderlichkeit der Satzung

Städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung sind:

1. das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
2. die Prägung einzelner Außenbereichsflächen,
3. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
4. keine Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben u. keine Schutzgutbeeinträchtigung,
5. die Beachtung des Abwägungsgebotes und
6. die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Anlass zur Aufstellung der Satzung war das Anliegen der privaten Grundstückseigentümer am Ortsausgang von Sandersdorf (Gemarkung Sandersdorf) dem seit Jahren leer stehenden Penny- Markt wieder eine Nutzung zuzuführen und eine altengerechte Wohneinrichtung (betreutes Wohnen) mit angegliederten Begleitnutzungen oder Wohngemeinschaften zu errichten.

Zwischenzeitlich stehen jedoch der Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Einkaufsmarktes in das geplante Vorhaben andere Gründe entgegen, die mit einer Realisierung des Gesamtkonzeptes nicht vereinbar sind. Deshalb ist der Geltungsbereich im vorliegenden Satzungsexemplar auf ca. 1,2 ha verkleinert worden.

Das Satzungsexemplar der Einbeziehungssatzung (Stand Oktober 2015) umfasst nunmehr nur noch die Flurstücke 42/41, 44/39 und tlw. 1648 der Flur 4 der Gemarkung Sandersdorf. Die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend angepasst. Planungsrechtlich steht einer Verkleinerung des Geltungsbereiches nichts im Wege. Es wären nur im Fall einer Erweiterung des Geltungsbereiches planungsrechtliche Schritte erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

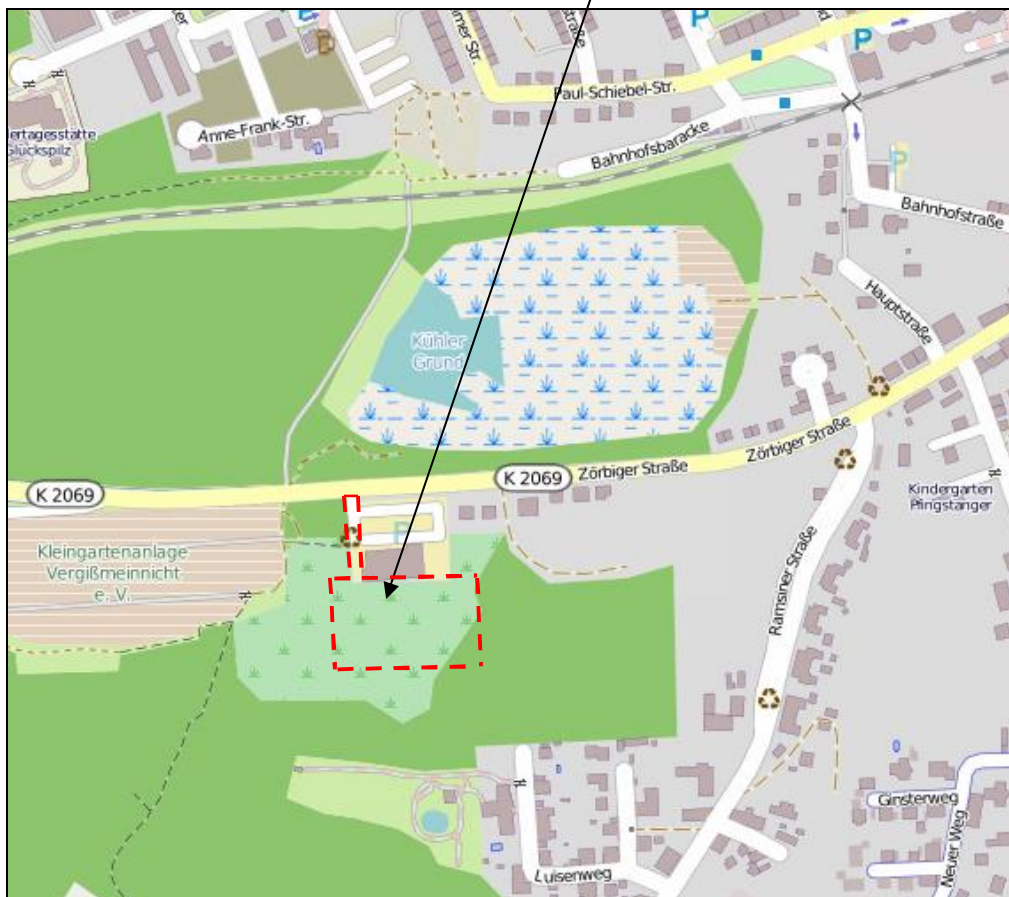
Katastermäßig lässt sich der Geltungsbereich der Flur 4 der Gemarkung Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna zuordnen. Der Entwurf (Stand Dezember 2014) umfasste die Flurstücke 42/31, 42/36, 42/41, 44/39, 44/37 und teilweise 1648 mit einer Gesamtfläche von ca. 17.960 m².

Mit der Herauslösung der privaten Grundstücksfläche des Penny-Marktes aus dem Geltungsbereich der Satzung umfasst dieser nunmehr nur noch die Flurstücke 42/41, 44/39 und teilweise 1648 mit einer Größe von ca. 12.570 m².

Das geplante Baugebiet am westlichen Ortsrand der Gemarkung Sandersdorf, südlich der Zörbiger Straße, umfasst zum Stand Oktober 2015 ca. 570 m² überbaute Flächen (vorhandene Zufahrt) und ca. 12.000 m² Flächen Waldbestand. Bei dem Gelände handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Tagebaugrube (Grube A^{rich}), die anschließend als Spülkippe verfüllt wurde.

Westlich sowie nördlich der Zörbiger Straße befinden sich Kleingärten, nordöstlich schließt sich vorhandene Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

Lage in der Ortschaft



Quelle: OpenStreetMap

ohne Maßstab

2.3 Nutzungshistorie und geplante Nutzung

Das Baugelände liegt in einem ehemaligen Bergbaugebiet, in dem in zwei Phasen (zwischen 1907 und etwa 1921 sowie zwischen 1929 und 1932) Braunkohle bis zu einer Tiefe von etwa 20 m abgebaut wurde.

Die Oberfläche der Spülkippe wird mit ca. 81m NHN eingeschätzt. Bis 1936 wurde der Tagebau von der Straße her mit sandig, kiesigen Erdstoffen mit Einlagerungen von Bauschutt und Hausmüllresten verkippt.

Mitte der 1990er Jahre wurde der nördlich des Geltungsbereiches liegende SB-Lebensmittelmarkt errichtet, der jedoch seit etlichen Jahren leer steht. Die Fläche ist vollständig versiegelt.

Das südliche Gelände liegt bei ca. 86-87 m NHN (ca. 0,5 - 1,0 m u OK Verkehrsfläche SB-Markt) und ist mit Gräsern, Buschwerk und Kippengehölzen bewachsen.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollte für diesen Standort ein Angebot eröffnet werden, um für den ehemaligen Markt eine Nutzungsänderung vornehmen zu können. Denkbar waren hierbei eine Einrichtung für Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften, Sozialstation, Praxis für gesundheitliche Zwecke oder evtl. wohnbegleitende Pflegeeinrichtungen.

Konzeptionell sind für den rückwärtigen Bereich zum vorhandenen Gebäude weitere Bebauungsmöglichkeiten für Betreutes oder Altersgerechtes Wohnen angedacht. Die Nutzungspalette sollte zunächst nicht zu eng gefasst werden, da es sich um eine städtebauliche Entwicklung handelt, welche erst noch ausreifen muss.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, bestehen.

zu a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

- Der Maßstab für das Äich einfügenódes Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- Mit der Einbeziehungssatzung Ärbiger Straßeó ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu c) 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).

- Der Satzungsbereich liegt außerhalb der nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesener Schutzgebiete. Der Bereich liegt auch nicht in einem nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Gebiet. Somit kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden.

- ⇒ Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind somit gegeben.

Damit entspricht die Einbeziehungssatzung der planerischen Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna mit ihren Ortschaften.

3.2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

Für das Plangebiet wurde in den o.g. Raumordnungsplänen folgende Erfordernisse der Raumordnung folgende bestimmt:

- regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (ehemalige B 183), nördlich des Verkehrsgebietes gern. kartografischer Darstellung des REP A-B-W
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen. (Ziel 4 STP DV)

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

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

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

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

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geplant.

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist auch Ziel 26 LEP 2010 zu beachten. In dessen Anwendung ist in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Ziel 4 STP "Dasein" enthält hierzu ergänzend die Festlegung, dass das Erfordernis von Neuausweisungen für Wohnneubaumaßnahmen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen ist. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen. Das Erfordernis eines entsprechenden Bedarfsnachweises resultiert auch aus Grundsatz 110 LEP 2010, dem zufolge die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt werden soll.

Aber auch in Städten und Gemeinden, denen im STP "Dasein" keine zentralörtliche Funktion zugewiesen wurde, besteht Bedarf an Wohnformen für Ältere. Die Notwendigkeit altersgerechter Wohnformen ergibt sich allein schon durch den demographischen Wandel.

Das geplante Vorhaben steht mit Grundsatz 34 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) im Einklang, dem zufolge Altenhilfe und Altenpflege der steigenden Zahl älterer Menschen anzupassen sind sowie Einrichtungen der Altenpflege und Angebote für altengerechtes Wohnen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen sollen.

In der Begründung zum Grundsatz 34 des LEP 2010 heißt es: *Die Anteile alter und hochbetagter Menschen an der Bevölkerung und auch die absolute Zahl dieser Menschen werden in den kommenden Jahren stark zunehmen. Dieser Entwicklung muss durch eine altengerechte Planung und Gestaltung in allen Lebensbereichen Rechnung getragen werden.*⁶

Aussagen über den Nachweis zum Bedarf der altengerechten Wohnanlage werden im Zuge der nicht raumbedeutsamen Einbeziehungssatzung deshalb als entbehrlich erachtet.

Regionaler Entwicklungsplan A-B-W

Für das Vorhabengebiet selbst wurden im REP A-B-W keine Erfordernisse der Raumordnung bestimmt.

Sachlicher Teilplan (STP DV)

Entsprechend Ziel 4 STP "Dasein" sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Mit der in Rede stehenden Einbeziehungssatzung wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Es erfolgt keinerlei Ausdehnung in den freien Landschaftsraum.

Das geplante Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und steht diesen nicht entgegen. Die obere Landesplanungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass die Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" im Ortsteil Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten.

Für das Gebiet der damals noch selbstständigen Gemeinde Sandersdorf mit den Ortschaften Ramsin, Renneritz, Heideloh und Zscherndorf wurde im Jahr 2005 ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die damals zuständige Genehmigungsbehörde wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2008 rechtswirksam.

Der Satzungsbereich ist im o.g. rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Abweichung bildet das Gelände an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, auf einer Fläche von 30 m * 40 m.

Die Verschiebung der Baufläche in östlicher Richtung begründet sich mit der Nutzungshistorie der Fläche.

Der westliche und südliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Das Gelände weist nach erfolgten Bodenuntersuchungen eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen auf (siehe hierzu Ausführungen unter Pkt. 4.2.2). Eine sensible Nutzung sollte hier nicht stattfinden. Für diese Bereiche ist auch zukünftig keine Bebauung geplant. Deshalb wird in der weiteren Planung des Flächennutzungsplanes diese Fläche wesentlich reduziert werden müssen und ein Teil zugunsten der hier in Rede stehenden Fläche in östliche Richtung verlagert werden müssen.

3.4 Planinhalt

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung. Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium ~~A~~Maß der baulichen Nutzung ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. Die Bebauung erfolgt grundsätzlich in nicht unterkellelter Bauweise.

In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze ein Baufeld festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass das Baufeld überwiegend auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche liegt. Für die südliche Fläche im Geltungsbereich wird festgelegt, dass diese von der Bebauung freizuhalten ist. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

4 Betrachtung öffentlicher Belange

4.1 Immissionsschutz

4.1.1 Lärmimmissionen

In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 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.

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2002)

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Mischgebiet: tags 60 d B(A) nachts 50/45 dB(A)

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Nähe zur Zörbiger Straße eine lärmseitige Vorbelastung durch Verkehrslärm möglich. Eine abschirmende Wirkung für die geplante Wohnbebauung geht jedoch von dem ehemaligen Lebensmittelmarkt aus.

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

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Bei der im Plangebiet angedachten Nutzung handelt es sich um keine Pflegeanstalt nach Ziffer 6.1f der TA Lärm. Sollte dies jedoch zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden, so gibt das Sachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachfolgende Hinweise:

Erläuterung zur Pflegeanstalt

- Die aktuelle Rechtsprechung geht davon aus, dass es sich um eine Pflegeanstalt handelt, wenn in der Einrichtung Kranke in einer gewissen Zahl (überwiegend) untergebracht sind und pflegerisch betreut werden.

- Die Zweckbestimmung und der Charakter der Einrichtung müssen in der Pflege liegen. Das heißt, es muss sich um eine Unterbringung und Betreuung körperlich oder geistig Kranker handeln. Pflege und Betreuung alternder Menschen, die in einem gewissen Umfang in nahezu jedem Altenheim erforderlich ist, zählt nicht dazu. Das "Altsein" ist nicht mit dem "Kranksein" gleichzusetzen. Bei gemischten Einrichtungen (Alten- und Pflegeheim) ist das Überwiegen des eigentlichen Pflegezwecks festzustellen.
- Entsprechend der Positionierung zum Pflegezweck ist u.U. eine überschlägige Schallimmissions-prognose für den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Pkt. 6.1f notwendig. Eine Pflegeanstalt hätte das höchste Schutzniveau. Es sind Immissionswerte von 45 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht festgelegt. Das erhöhte Schutzniveau soll einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes entgegenwirken. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt hierbei den durch Anlagen und Straßenverkehr an der Pflegeanstalt hervorgerufenen Beurteilungspegel und vergleicht ihn mit den unter Pkt. 6.1f der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten bzw. mit der DIN 4109 (Schallschutz). Ohne Prognose könnte ggf. keine Aussage getroffen werden ob die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden und welcher Schallschutz notwendig ist.
- Eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO würde eine Pflegeanstalt als schutzbedürftige Wohnbebauung nicht ausschließen, solange relevante gewerbliche Immissionen zu keiner Überschreitung der o.g. Immissionsrichtwerte führen und der geforderte Schallschutz lt. DIN 4109 eingehalten wird.

4.1.2 Luftimmissionen

Heizungsanlagen

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen ñ 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (BGBl. I S.38) zu beachten.

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen ñ 1. BImSchV vom 14. März 1997, geändert durch die Verordnung vom 14.08.2003.

4.2 Bodenschutz

4.2.1 Abfall

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Für die Entsorgung bzw. den Einbau von Bodenaushub, sowie anderer mineralischer Materialien, gelten die Zuordnungswerte nach LAGA M20 (Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Abfälle vom 05.11.2004).

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über das zuständige Entsorgungsunternehmen. Auf dem Grundstück ist eine geeignete Stellfläche für die Abfallbehälter, die der kommunalen Abfallentsorgung angeschlossen sind, zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht Anzeigepflicht.

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Bebauung berücksichtigt werden:

1. Die Erläuterungen aus dem Abschnitt 4.2 "Bodenschutz" mit den Unterkapiteln 4.2.1 "Abfall", 4.2.2 "Altlasten" und 4.2.3 "Untersuchungsergebnisse Bodenpfad und Bodenluftpfad" des Entwurfs der Begründung zur Einbeziehungssatzung "Zörbiger Straße" der Stadt Sandersdorf-Brehna vom Dezember 2014 sind zu beachten.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
3. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

4. Aufgrund der bekannten Standorthistorie, der beschriebenen Kenntnisse zu im Plangebiet vorhandenen Altlast(verdachts-)flächen und der dokumentierten Boden- / Bodenluftverunreinigungen ist es nicht ausgeschlossen, dass bei den Bauarbeiten zur Errichtung der altengerechten Wohneinrichtung Bodenverunreinigungen und/oder Einlagerungen,

wie z.B. Hausmüllreste, Bauschutt, Aschen oder ähnliches angetroffen werden. Nach § 3 Abs. 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Die in Pkt. 3 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Der Untersuchungsumfang für anfallenden Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1 .2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

Sollte die bodenschutzrechtliche Stellungnahme die Untersuchung weiterer Parameter für erforderlich halten, die nicht durch das Mindestuntersuchungsprogramm abgedeckt sind, so sind diese zur abfallrechtlichen Deklaration ebenfalls zu untersuchen.

Bei gefährlichen Abfällen ist der zuständigen Behörde gemäß § 50 Absatz 1 KrWG die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung nachzuweisen

5. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).

Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6. Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

7. Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) sind dabei zu beachten.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
9. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
10. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG 11 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4.2.2 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

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.

Die geplante Bebauung liegt teilweise auf einem ehemaligen Tagebaugelände (Grube Ärichó) und wird im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld als Altablagerung unter der Nr. 05199 geführt. Die ehemalige Grube Erich wurde als Spülkippe des Kraftwerkes genutzt. Als Inhaltsstoffe sind Hausmüll, Kohletrübe und vor allem Aschen angegeben.

Vor einer geplanten Nutzung der Fläche für Wohnnutzung waren deshalb in jedem Fall Bodenuntersuchungen bzw. chemische Untersuchungen des Baugrundes (Tagebaugelände, Spülkippe) erforderlich. (siehe Pkt. 4.2.3 Untersuchungsergebnisse Bodenpfad und Bodenluftpfad).

Südlich der geplanten Bebauung befindet sich eine weitere Verdachtsfläche, die im Altlastenkataster unter der Nr. 3490 geführt wird. Dabei handelt es sich um einen Altstandort des ehemaligen Heizkraftwerkes Sandersdorf (Grube Louise). Die Beschreibung für diesen Altstandort lautet: ÄBrikettfabrik, Heizwerk, Abbruch bzw. Räumung; anschließend Handel und Lagerung von Plastrohrenó Bei einer orientierenden Altlastenerkundung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 ÄLouisenwegó vom 28.04.2005 (erstellt durch das Ing.-Büro für Geotechnik Schwemsa) wurden keine für eine Wohnbebauung relevanten Schadstoffbelastungen gefunden.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf weiteren 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 Boden-schutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Planfläche für eine sensiblere Nutzung nicht besonders gut geeignet. Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben zu, wenn folgende Randbedingungen eingehalten werden:

1. Eine Bebauung (M2 der Planzeichnung) erfolgt ohne Unterkellerung und oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante (GOK). Die Gründung sollte 0,50 m -1 ,00 m oberhalb der derzeitigen GOK erfolgen. Ein Bodenabtrag ist zu vermeiden.
Die Gründung erfolgt mittels durchgehender Stahlbetonplatte auf einem ca. 1,00 m starken Bodenaustauschpolster aus Kies/Schotter.
2. Innerhalb einer Feinsandgleitschicht unterhalb einer zukünftigen Bodenplatte ist eine reißfeste und gasdichte PE-Folie einzubauen und in die Außenabdichtung des Bauwerkes gasdicht zu integrieren.
3. Sollten sich bei Erdarbeiten weitere organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
4. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003 [2], zu erfolgen. In kontaminierten/organoleptisch auffälligen Bereichen sind dann ggf. weitere Untersuchungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
5. Auf den Freiflächen sind im oberflächennahen Bereich die in der BBodSchV, Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. entsprechend der jeweiligen Nutzung einzuhalten.

4.2.3 Untersuchungsergebnisse Bodenpfad und Bodenluftpfad

Im Vorfeld der beabsichtigten geplanten Baumaßnahme wurden umwelttechnische Gutachten mit einer Bewertung der Standortsituation mit Bezug zur geplanten Wohnnutzung durch das Ing.-Büro Volz aus Bitterfeld-Wolfen erstellt.

In einer ersten Untersuchungskampagne wurden für den damals geplanten Bauplatz direkt südlich und südwestlich des bestehenden SB-Marktes in den Bodenproben und Bodenluftmessungen erhöhte Befunde festgestellt. Daraufhin wurde von Seiten des Umweltamtes eine Verschiebung des geplanten Bebauungsstandortes nach Osten zur Bestandsbebauung an der Zörbiger Straße hin empfohlen.

Daraufhin wurde eine zweite Umweltkampagne für den Bereich weiter östlich, erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass für die nunmehr in der vorliegenden Satzung durch eine Baugrenze festgelegte überbaubare Fläche geschlossen werden kann, dass diese

- im Randbereich der Altablagerung der ÄGrube Erichóliegt und einem vergleichbaren Expositionsszenario analog zum SB-Mark, den randlichen Wohnbebauungen und den randlichen Gartenanlagen unterliegt.
- Die Analysebefunde des Boden- und Bodenluftpfades lassen keine Indikationen erkennen, die der geplanten Nutzung für Wohnbebauung entgegenstehen.
- Aus gutachterlicher Sicht werden zusätzliche begünstigende Empfehlungen gegeben
 - Die Bebauung erfolgt in nicht unterkellelter Bauweise, oberhalb der derzeitigen GOK potentieller Bodenluftausgasungen.
 - Infolge der Baugrundsituation ist eine Gründung ca. 0,50 m ñ 1,0 m oberhalb der derzeitigen GOK erforderlich, so dass außer Humus-entfernung kein Bodenabtrag erforderlich wird.

Die Gründung wird vielmehr mittels durchgehender Stahlbetonbodenplatte auf einem ca. 1,0 m starken Bodenaustauschpolster aus Kies / Schotter erforderlich. Hiermit wird gleichzeitig eine Geländeauffüllung zum Angleich an die bestehenden den Fläche des SB-Bestandgebäudes erforderlich.

- Unter Berücksichtigung der Repräsentanz der Bodenluftfeuchte wird aus gutachterlicher Sicht weiterhin der zusätzlich Einbau einer reißfesten und gasdichten PE-Folie empfohlen.

Die im Ergebnis der analytischen Überprüfung des ÄBodenpfadesónach BBodSchV und des ÄBodenluftpfadesóabgeleiteten vollständigen Schlussfolgerungen und Empfehlungen können dem der Begründung als Anlage beigefügten Umwelttechnischen Gutachten entnommen werden.

4.3 Bergbau/ Geologie und Hydrologie

Der Planbereich liegt im Einflussbereich des die Ortslage Sandersdorf umgehenden Braunkohlebergbaus.

Nach dem o.g. Umwelttechnischen Gutachten ist im Planbereich eine Ascheverspülung bis ca. 81 m NHN angezeigt, denen Bodenmaterialien mit Bauschuttdurchsatz und Hausmüll (Ziegelreste, Dachpappe, Folien) auflagern. Diese Verfüllungen wurden bis 5m u GOK erbohrt. Die Oberfläche bildet eine geringmächtige Humusdecke mit organischem Durchwuchs.

Im Rahmen der durchgeführten Aufschlussarbeiten wurde in keiner Aufschlussposition bis zur Endteufe (1 m -5 m u. GOK) stationäres Grundwasser angeschnitten. Es wurden auch keine Schicht-/Stauwasseranschnitte notiert. Hier sind gute Versickerungsbedingungen für die Grundwasser-Neubildung zu erwarten.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgende Hinweise:

Bergbau

- Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist, als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen, mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen.
- Bei Bebauung der verkippten Flächen ist den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Weiterhin ist der Möglichkeit von Setzungen bei Belastungen, durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen, Rechnung zu tragen

Geologie

- Die hydrogeologischen Verhältnisse werden, wie im Gutachten dargestellt, durch die Zwangswasserhaltungen im Tagebaurestloch Köckern und Freiheit III beeinflusst. Gegenwärtig ist geplant, diese Wasserhaltungen dauerhaft zu betreiben. Bei Einstellung, speziell der Wasserhaltung in Köckern, kommt es im Plangebiet zu einem Grundwasseranstieg von ca. 2 m, der sich im Grenzbereich Spülkippe - geschüttete Kippe abspielt. Mögliche Sackungen in diesem Bereich, die sich negativ auf die Baugrundverhältnisse auswirken, sind nicht auszuschließen.
- Durch eine Belastung des Baugrundes können auf Kippenflächen ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden. Es wird dringend empfohlen, bei Bauvorhaben standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebau-gebietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle ist unter den aktuellen hydrologischen Randbedingungen prognostisch mit einem mittleren Grundwasserflurabstand größer 3 m zu rechnen.
- Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfehlen wir folgende Maßnahmen:
 - Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt.
 - Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH

Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.
- Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich das geplante Baugebiet in einem Altbergbauggebiet ohne Rechtsnachfolge der LMBV befindet.

4.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Die betreffende Fläche wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB seitens des Sachbereichs Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Planfläche mit Kampfmitteln konnten anhand der 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.

4.5 Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

4.6 Katasterwesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgende Hinweise:

- Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoGLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sep-

tember 2004 (GVBl. LSA S. 716), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt wird verwiesen.

- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Zusätzlich bitte bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufnehmen, 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.

4.7 Flurneuordnung / Ländlicher Wegebau

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgendes mit:

- Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Vorhaben gegenwärtig nicht betroffen.
- Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.
- Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Straße

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Zörbiger Straße (K2069) an. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Zörbiger Straße aus über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Lebensmittelmarktes.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit im Bereich der kommunaler Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) Verkehrsraumeinschränkungen erforderlich, sind diese gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung rechtzeitig bei der örtlichen Verkehrsbehörde – hier die Stadt Sandersdorf-Brehna – zu beantragen.

5.2 Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt über die Netze und Anlagen der MIDEWA mbH.

Die Versorgung des Plangebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Zörbiger Straße wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgendes mit:

- Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA GmbH abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss.
- Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch uns zugestimmt wurde.

Bei der Errichtung 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.

5.3 Löschwasser

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 und beträgt 48m³/h.

Der nächstgelegene Unterflurhydrant 10469 liegt in der Zörbiger Straße, ca. 250 m von Planungsgebiet entfernt.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

In dem Technischen Regelwerk werden die Begriffe Grundschutz und Objektschutz wie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschutz hinausgehender Objektbezogener Brandschutz
 - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
 - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z.B. Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
 - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Der Grundschutz ist von den Städten/Gemeinden zu gewährleisten. Sind die für den Grundschutz vorgeschriebenen Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschwasserteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereitzustellen, nehmen die Gemeinden für die Vorhaltung des Löschwassers die Wasserversorgungsunternehmen (WVU) in die Pflicht. Das WVU ist dann angehalten, die Grundschutzmengen über sein Rohrnetz zu gewährleisten. Es besteht für das WVU keine Verpflichtung, auch das Wasser für den sogenannten Objektschutz vorzuhalten.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung mit:

- dass sie nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung stellt. Da laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die MIDEWA-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
- dass sie keinerlei Garantie übernimmt, dass das Gemessene kontinuierlich bereitgestellt werden kann
- und die im Jahr 2013 durchgeführte Messung am o.g. Unterflurhydrant in der Zörbiger Straße eine Menge von 31,8 m³/h bei einem Druckabfall von 3,6 bar auf 1,5 bar ergab

Ist die Bereitstellung des Löschwassers nicht aus dem öffentlichen Netz möglich, sind im zulässigen Löschbereich von 300 m entsprechende Löschwasservorrichtungen (Teiche, Zisterne nach DIN) vorzuhalten.

Der Richtwert von 48 m³/h gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen. 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

Es ist Sache des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten, Vorsorge für das erhöhte Risiko zu treffen und unabhängige Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind die zuvor genannten, gegebenen Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die von der Gemeinde geleistete Grundversorgung hinausgehenden Löschwassermenge heranzuziehen.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist für die vorliegende Differenz von 16 m³/h zur Deckung des vorgeschriebenen Löschwasserbedarfs ein Lösungsvorschlag zu unterbreiten und mit dem Amt für BKR des Landkreises abzustimmen.

5.4 Schmutzwasser

Die Kanalisation der Stadt Sandersdorf-Brehna wird vom Abwasserzweckverband Westliche Mulde bereitgestellt und betrieben.

Der AZV Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.
- Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 mit einer Sohltiefe von -1,09 m zur Verfügung. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der Schacht WE-S-008228. Die Übernahme des Schmutzwassers bei einer Tiefe von 1,50 m unter GOK kann nur nach einer äußeren Erschließung erfolgen. Hierzu müsste der Bestandskanal in der Zörbiger Straße auf einer Länge von 105 m erneuert werden.

- Mit Anschluss der noch nicht erschlossenen Grundstücke unterliegen diese der Beitragspflicht. Die erforderliche innere und eventuell äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. 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.
- Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse (Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Höchstzulässige Baumassenzahl)

5.5 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung mit, dass eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlagen nicht möglich ist. Sollte auch zukünftig kein gesammeltes Fortleiten von Niederschlagswasser möglich sein, muss die Entsorgung dezentral erfolgen.

Im Rahmen der durchgeführten Aufschlussarbeiten zum umwelttechnischen Gutachten (Anlage 4 der Begründung) wurden gute Versickerungsbedingungen festgestellt. Demgegenüber teilt das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt folgendes mit:

- Im Bereich von heterogen geschütteten Kippenbereichen sollte die Versickerung von Niederschlagswasser unterbleiben. Das Niederschlagswasser ist abzuführen. Zu beachten sind diesbezüglich außerdem die im Geltungsbereich nachgewiesenen Boden- und Grundwasserbelastungen. Versickerungsanlagen dürfen nicht im Bereich belasteter Böden sowie im hydraulischen Einflussbereich von Altlasten errichtet werden, um eine Mobilisierung von Schadstoffen auszuschließen.

Da im Bereich des geplanten Bauvorhabens Bodenbelastungen vorliegen, ist ein möglicher Standort der Versickerungsanlagen so zu wählen, dass kein Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgt.

Dies kann z.B. so erfolgen, dass die Versickerungsanlagen bzw. Rinschächte bis unter den Deponierkörper geführt werden und erst in dieser Schichtenfolge der Versickerungseintrag erfolgt. Da das ausgewiesene Baufeld sich ausschließlich in der Randzone der ehemaligen Spülkippe befindet, ist diese Möglichkeit der Versickerung durchaus gegeben.

-> Vor Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sollten die Planungsunterlagen mit der unteren Bodenschutz- und der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

5.6 Strom

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung zu beantragen.

5.7 Gas

Entlang der Zörbiger Straße verläuft eine Gasmitteldruckleitung der MITNETZ Gas AG. Auf die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" wird zur verpflichtenden Beachtung hingewiesen.

Die gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort sind im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

5.8 Telekommunikation

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

5.9 Abfall

Die bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme ggf. bedingten Straßensperrungen sind rechtzeitig mit der Kommune und dem zuständigen Entsorgungsdienstleister abzustimmen.

An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter zu schaffen.

6 Naturschutzrechtlicher Eingriff

6.1 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.

Wasser

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.

Luft

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.

Lärm

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

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotop und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

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

Die Verpflichtung zum Schutz von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsteile sind in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Landschaftsbild

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

6.2 Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert nach Schutzgut dargestellt.

Boden

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

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

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

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers 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

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

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

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

Arten und 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 entstehen durch:

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

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 grundsätzlich gefährdet durch:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Hierunter sind vor allem Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie nach europäischem Recht (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) geschützte Umweltbestandteile zu verstehen.

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

6.3 Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

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

Schutzgut Boden

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen

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

Schutzgut Wasser

- auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung möglich, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt (unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten)
- Baum- und Strauchpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung der Oberflächengewässer in der Umgebung ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- Die grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich, für die Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen

Schutzgut Landschaftsbild

- Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in Anbetracht der geringen Empfindlichkeit des Eingriffsortes nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da sich das Vorhaben gemäß § 34 (1) bis (3a) BauGB in die Umgebung einfügen hat.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen
- Somit ist mit keiner Beeinträchtigung dieser Gebiete zu rechnen.

6.4. Artenschutz

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

Für das Gebiet der Satzung Äzörbiger Straße wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt ausgeschlossen werden können.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur Satzung.

6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe für Natur und Landschaft, welche insbesondere mit dem Verlust von unversiegeltem Boden, mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sowie deren Bodenfunktionen einhergehen, werden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstücke 42/41 und 44/39) ist versiegelt (vorhandene Zufahrt, Biototyp VSA).

Die Gesamtfläche des Flurstück 1648 wird nicht wirtschaftlich genutzt. Auf der ehemaligen Spülkippe hat sich mit den Jahren eine Pflanzengesellschaft gebildet. Unterschiedliche heimische und nicht heimische Arten wie z.B.

- | | | | |
|-------------|---------------|-------------|-------------|
| - Wildapfel | - Pappel | - Birken | - Robinien |
| - Ulmen | - Eschenahorn | - Hundsrose | - Hagebutte |
| - Brombeere | - Holunder | - Diestel | - Klette |

haben sich angesiedelt. Das gesamte Gelände unterliegt keiner Pflegemaßnahme.

Bestandteil des Verfahrensablaufes zur Aufstellung der vorliegenden Satzung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Die untere Naturschutz- und Forstbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Satzung (Stand Dezember 2014) den im Plangebiet vorhandenen Grünbestand nicht wie in den Planunterlagen dargestellt als Ruderalfläche eingeschätzt, sondern als ~~A~~Mischbestand, Laubholz, aus überwiegend nicht heimischen Arten. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestand dahingehend Überarbeitungsbedarf.

Nach dem Bewertungsmodell LSA ist für den Biototyp ~~A~~Mischbestand, Laubholz; überwiegend nicht heimische Baumarten (XQY) ein Biotopwert von 11 ñ anzusetzen.

Da die Gehölzbestände nach o.g. Bewertungsmodell jedoch nicht über den Erhaltungszustand bewertet werden, sondern nach der Altersstufung, sind hier vom Tabellenwert 2 Wertpunkte abzuziehen.

→ 11 BWP ñ 2 Wertpunkte = 9 Biotopwertpunkte

Die Fläche wird jedoch seit Jahren immer wieder durch Ablagerungen gestört. Müll, Schutt und sonstige Ablagerungen wurden und werden hier regelmäßig illegal entsorgt. Diese Müllablagerungen sind auch der Stadt Sandersdorf-Brehna seit Jahren bekannt, jedoch können von dieser Seite keine finanziellen Mittel für eine Beseitigung der Ablagerungen auf der in Privatbesitz befindlichen Fläche aufgebracht werden.

Für den eingangs erwähnten Biotopwert von 9 Punkten wird aufgrund der vorhandenen Müll-, Schutt- und sonstigen Ablagerungen eine Herabstufung der Wertigkeit vorgenommen. Mit den Ablagerungen geht eine Verletzung des pflanzlichen Bewuchses einher. Die Fläche ist in ihrer Besiedelung mit Pflanzen an diesen Stellen beeinträchtigt, die Ablagerungen kommen einer Versiegelung des Bodens gleich. Da sich die Ablagerungen durchaus in eine Größenordnung von gut 15% der Gesamtfläche belaufen wird der Biotopwertpunkt um 1 Wertpunkt bei der Bestandsbilanzierung herabgestuft.

Die zukünftigen Bewohner sollen sich jedoch nicht nur in der geplanten Wohneinrichtung wohlfühlen, es soll sie auch ein ordentliches Umfeld erwarten. Der Geltungsbereich der Satzung wurde in seiner Größe so gewählt, dass angrenzend an das Baufeld (Baugrenze) eine Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist festgelegt werden konnte. Hier sind im Rahmen der geplanten Baumaßnahme sämtliche oberflächliche Ablagerungen zu beseitigen.

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ñ Bestand**

Bestand	Fläche (m²)	Biotop-typ	Plan-wert	Biotop-wert	Biotop-Wertpunkt
teilversiegelte Straße (vorh. Zufahrt)	566	VSA	-	2	1.132
Mischbestand, Laubholz, überwiegend nicht heimische Baumarten	12.000	XQY	-	8 (11-2)* (9-1)**	96.000
Gesamtfläche	12.566	Biotopwertpunkt gesamt			97.132

* Biotopwert nach Altersstufung: 26-80 Jahre :Tabellenwert ñ 2 Wertpunkte

** Herabstufung der Wertigkeit (Begründung siehe oben)

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbe-
reich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu
orientieren. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in der näheren
Umgebung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingestuft.
Als Orientierung wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,6 ange-
setzt.

Flächenbilanz im Plangebiet

Plangebiet der Satzung **12.566 m²**
davon

Bestand:

verbleibende Zufahrt	- 566 m ²
Erhalt Mischbestand, Laubholz	- 6.820 m ²
	5.180 m ²

maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	5.180 m ²
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,6 (§ 17 BauNVO)	3.108 m ²

nicht überbaubare Fläche	2.072 m ²
--------------------------	----------------------

Tabelle 2: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung - Planung**

Bestand	Fläche (m ²)	Biotop- typ	Plan- wert	Biotop- wert	Biotop- Wertpunkt
teilversiegelte Straße (verbleibende Zufahrt)	566	VSA	-	2	1.132
Erhalt Mischbestand, Laubholz	6.820	XQY	-	9 (11-2*) (9-0**)	61.380
Überbaubare Fläche	3.108	B	0	-	0
Nicht überbaubare Fläche	2.072	PYY	7	-	14.504
Gesamtfläche	12.566	Biotopwertpunkt gesamt			77.016

- * Biotopwert nach Altersstufung: 26-80 Jahre Tabellenwert ñ 2 Wertpunkte
- ** durch Beseitigung (Maßnahme M 2) der vorhandenen Ablagerungen (Müll-, Schutt- und sonstiges) wird für die Planung keine Herabstufung der Wertigkeit mehr vorgenommen.

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

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 97.132 BWP und der Planung mit 77.016 BWP ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 20.116 Biotopwertpunkten.

Nach Einstufung der Forstbehörde wird der Baumbestand im Geltungsbereich als Wald eingestuft. Daher ist für die geplante Bebauung die Rodung von Waldfläche erforderlich. Die Waldrodung ist jedoch nur erforderlich innerhalb der festgesetzten Baugrenze (tlw. Flurstück 1648 der Flur 4).

Der Verlust von Waldflächen ist nach dem Waldgesetz LSA auszugleichen. Im Rahmen der Aufwertung des vorhandenen Waldbestandes auf dem Flurstück 1648 in Form von Ersatzaufforstung kann das o.g. Defizit mitausgeglichen werden (siehe dazu Pkt. 6.8 der Begründung).

6.6 Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

- M 1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als sonstige Grünfläche, nicht parkartig auf einer Fläche von mindestens 2.072 m² anzulegen. Die Gestaltung der Grünflächen soll strukturreich aus Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch- und Baumgruppen erfolgen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M 2 Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind sämtliche oberflächliche Ablagerungen zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

6.7 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung bzw. Realisierung der Maßnahme M 1 hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die Beseitigung der oberflächlichen Ablagerungen (M 2) hat im Rahmen der Bautätigkeit zu erfolgen.

6.8 Ausgleich für Waldrodung nach WaldG LSA

Für die geplante Überbauung ist die Rodung von Waldflächen erforderlich. Die Waldrodung ist erforderlich auf Teilflächen des Flurstückes 1648 der Flur 4, auf der durch die Baugrenze festgelegten Fläche. Der Waldbestand hat einen hohen Robinienanteil und wird nach dem Bewertungsmodell LSA bewertet

- als Mischbestand, Laubholz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten.

Gemäß § 8 Abs. 3 WaldG LSA ist der Verlust an Waldfläche in Form von Ersatzaufforstungen, Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bestände oder andere landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Flächenbilanz

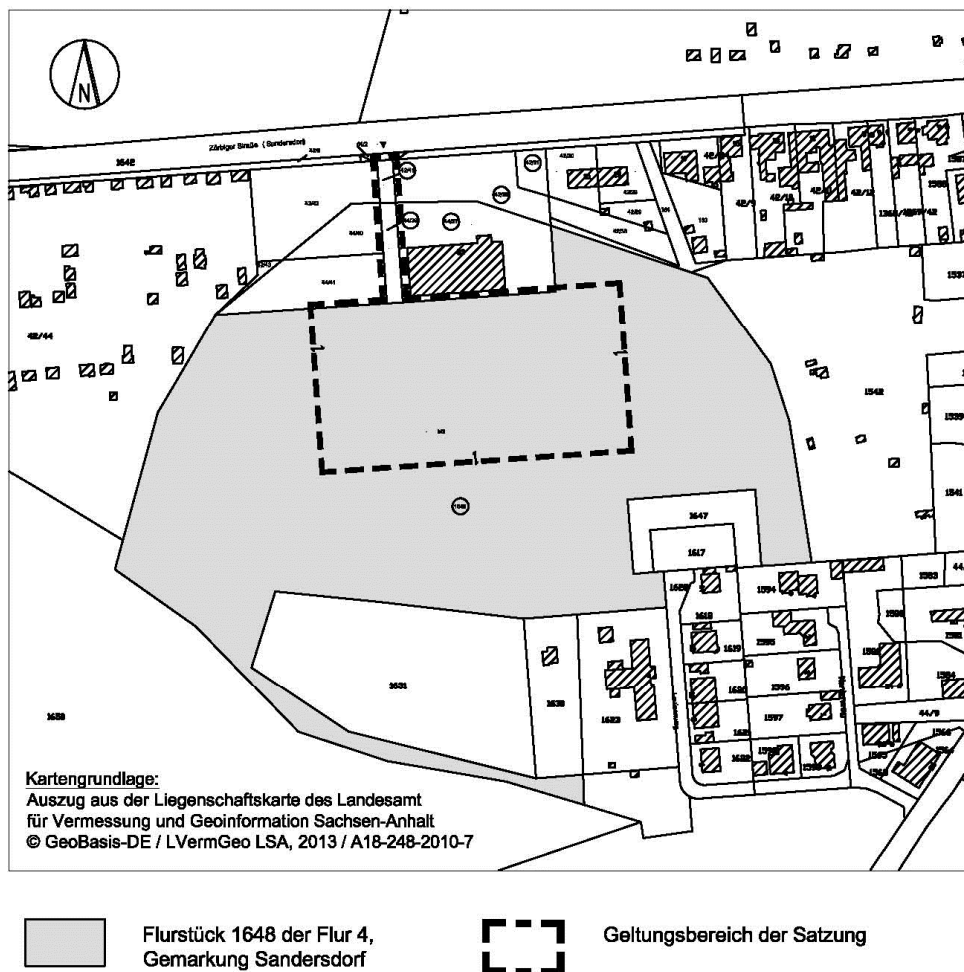
Das für eine Überbauung vorgesehene Baufeld (40m * 120m) umfasst im Bestand ca. 4.800 m² Waldfläche (Mischbestand, Laubgehölz, überwiegend nicht heimische Arten), welche mit Realisierung des Vorhabens gerodet werden müssen. Aufgrund des überwiegenden Bestandes nicht heimischer Arten soll der Ersatz hier im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Zum Ausgleich des errechneten Defizites von 20.116 Biotopwertpunkten ergibt sich folgender Flächenbedarf: Anpflanzung Mischbestand, Laubholz, nur heimische Arten (XQV) mit einem Planwert von 16: 20.116 BWP: 16 = 1.257 m² (~ 1.260 m²)

→ Es ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von insgesamt
4.800 m² + 1.260 m² = 6.060 m² erforderlich.

Ersatzfläche

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1648 der Flur 4 in der Gemarkung Sandersdorf, welches sich vollständig im Besitz des Vorhabenträgers der Satzung befindet.



6.9 Ersatzmaßnahme

Die Ersatzaufforstung erfolgt an geeigneten Stellen auf dem Flurstück 1648 der Flur 4 in der Gemarkung Sandersdorf.

Die Aufforstung umfasst eine Gesamtgröße von 6.060 m² und ist an mehreren Stellen, jeweils mit einer Flächengröße von mind. 20 m * 20 m, als Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

Der Pflanzabstand zur Neubegründung von Waldpflanzflächen wird für Laubholz auf 2m * 0,7m und für Nadelholz auf 2m * 0,4m festgelegt.

Die Umsetzung bzw. Realisierung der Maßnahme hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die aufzuforstenden Flächenbereiche sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vor Umsetzung der Maßnahmen vor Ort festzulegen.

Der mit der Realisierung des geplanten Vorhabens einhergehende Verlust von Waldflächen kann mit der geplanten Ersatzaufforstung auf einer Fläche von insgesamt 6.060 m² ausgeglichen werden. Die an unterschiedlichen Stellen geplanten Anpflanzungen stellen sich zudem als wertsteigernde Maßnahme im Gehölzbestand dar.

Für die Waldrodung ist ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Landeswaldgesetz zu stellen.

Gehölzempfehlung:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campstre)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schwarzkiefer	(Pinus nigra)

7 Verfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Dazu lagen die Planunterlagen am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

8 Quellen und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA s. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 569)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)

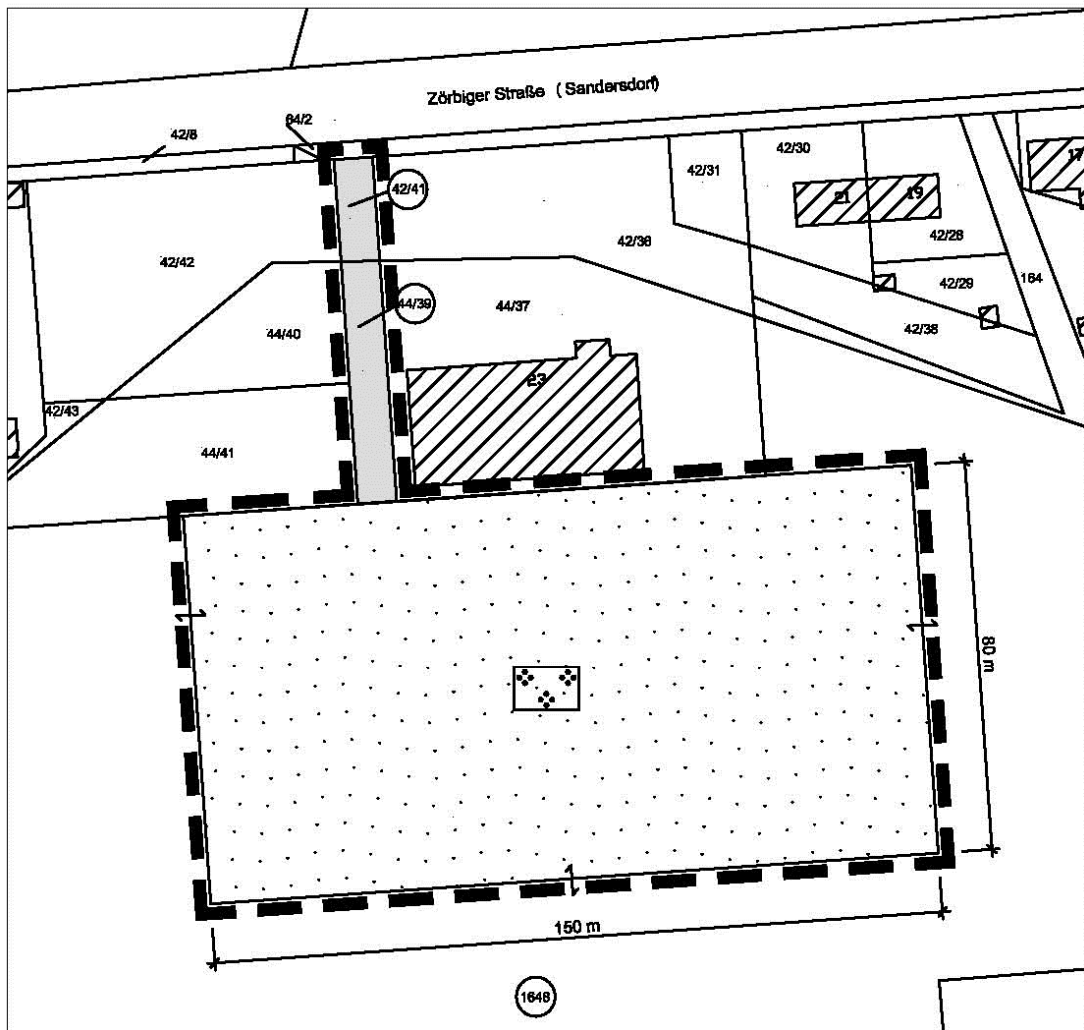
Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).

Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge ñ Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551)

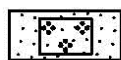
Anlage 1 – Bestandsplan



Gebäudebestand



Zufahrt Biotoptyp VSA)



Mischwaldbestand (Biotoptyp XQY)

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-248-2010-7

Anlage 2 ñ Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Großkronige Bäume:	Sommerlinde Winterlinde Feldulme	- Tilia platyphyllos - Tilia cordata - Ulmus minor
Kleinkronige Bäume:	Feldahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Eberesche	- Acer campestre - Carpinus betulus - Prunus avium - Sorbus aucuparia
Sträucher und Hecken:	Hasel Pfaffenhütchen Wild-Apfel Felsenbirne Traubenkirsche Sal-Weide Hartriegel Rote Heckenkirsche Eingrifflicher Weißdorn Liguster Schlehe Kartoffelrose Essig-Rose Wein-Rose Filz-Rose Feld-Rose Buschrose Hundsrose Himbeere Kornelkirsche Gem. Schneeball Wolliger Schneeball	- Corylus avellana - Euonymus europaeus - Malus sylvestris - Amelanchier ovalis - Prunus padus - Salix caprea - Cornus sanguinea - Lonicera xylosteum - Crataegus monogyna - Ligustrum vulgare - Prunus spinosa - Rosa rugosa - Rosa gallica - Rosa rubiginosa - Rosa tomentosa - Rosa agrestis - Rosa corymbifera - Rosa canina - Rubus ideaus - Cornus mas - Viburnum opulus - Viburnum lantana
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe Berg-Waldrebe Hopfen Weinrebe Jelängerjelierber Waldgeißblatt Efeu * Gewöhnl. Wilder Wein* Kletterwein*	- Clematis vitalba - Clematis montana - Humulus lupulus - Vitis vinifera - Lonicera caprifolium - Lonicera periclymeum - Hedera helix - Parthenocissus quinquefolia - Parthenocissus tricuspidata

* Selbstklimmer