

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan Nr. 1

„Sandersdorf Nord, westlich Thalheimer Straße“

3. Vereinfachte Änderung

- Begründung zur Änderung -

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

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: April 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B	Geltungsbereich der Änderung	3
C	Landes- und Regionalplanung	5
D	Verfahren	6
E	Anlass der Änderung	7
F	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
G	Geplante Nutzung	9
H	Inhalt der Änderung	10
I	Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	11
J	Verkehrerschließung	12
K	Ver- und Entsorgung	12
L	Grünplanung	21
M	Artenschutzrechtliche Vorschriften	22
N	Immissionsschutz	24
O	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	25
P	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	28
Q	Zusammenfassung	28

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ wurde 1991/1992 das Planverfahren über den Bebauungsplan geführt und am 23.04.1992 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde am 20.10.1992 von der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.1992 in Kraft.

Durch die Stadt Sandersdorf-Brehna wurden bisher zwei Änderungsverfahren für Teilbereiche am ehemaligen Gymnasium sowie rückwärtig der Förstergrube durchgeführt. Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die vorliegende 3. Änderung für einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Geltungsbereich der Änderung

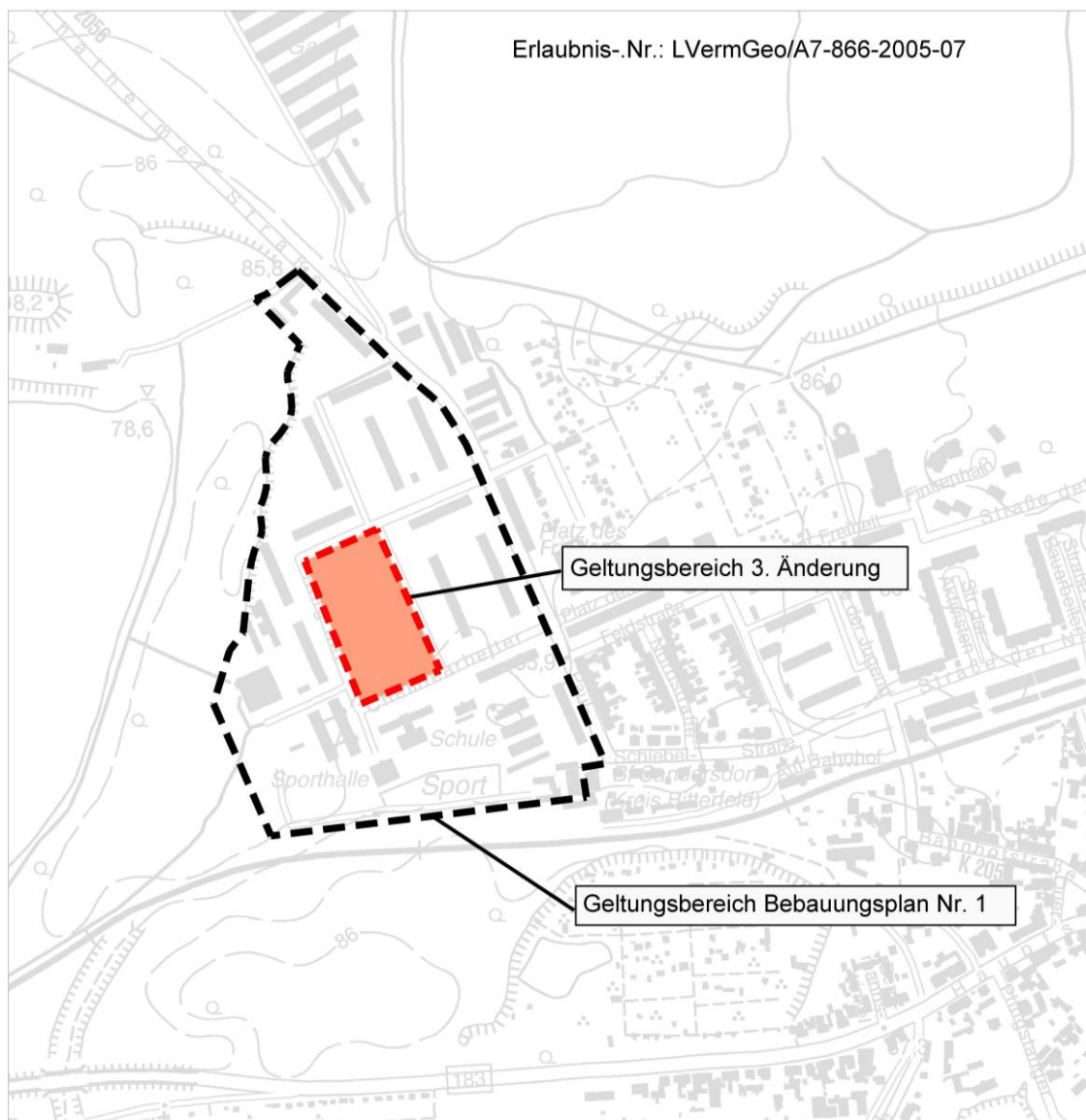
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich nordwestlich des alten Ortskerns von Sandersdorf, zwischen der Thalheimer Straße und der Förstergrube. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst das sogenannte Neubaugebiet I von Sandersdorf.

Der Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden 3. Vereinfachten Änderung liegt mitten im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes, südlich und östlich der Straße „Ring der Chemiewerker“.

Der Bebauungsplan entwickelte sich vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung soll als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß ausgewiesen werden.

Übersicht

Geltungsbereich der 3. Änderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes



C Landes- und Regionalplanung

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14.09.2018 wurde mit einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018 genehmigt. Die Regionalversammlung trat mit Beschluss Nr. 03/2019 der erteilten Maßgabe bei. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung in den Amtsblättern der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau tritt der Regionale Entwicklungsplan in Kraft.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ ersetzt dann gemeinsam mit den zuvor genannten Sachlichen Teilplänen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

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

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

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

D Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant

zu 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).

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist so gegeben.

E Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ in Sandersdorf wurde im Jahr 1991 aufgestellt.

Ziel des damaligen Planverfahrens war es die Freiräume und Grünflächen sowie insbesondere den Ruhenden Verkehr zu ordnen. Dazu wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sie die Kubatur der Bestandsgebäude aufnahmen.

Der Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden 3. Vereinfachten Änderung war ursprünglich mit drei Wohnhäusern der typischen Wohnblockbebauung der 60er Jahre bebaut.

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die rückläufigen Bevölkerungszahlen sind seit dem Ende der 90-iger Jahre im Erscheinungsbild der Städte und Gemeinden sichtbar geworden. So ist die Nachfrage nach Wohnraum in großen Wohnblöcken stark gesunken. Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich im Laufe der Jahre so gewandelt, dass Wohnraum heute mehr und mehr in Einfamilienhäusern und in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern bevorzugt wird.

Die mangelnde Nachfrage veranlasste die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, als Eigentümerin, vor ca. 10 Jahren zum Abriss von zwei der drei Wohnblöcke. Eine Nachnutzung der Fläche erfolgte bis jetzt nicht.

Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum sowie sozialem Wohnungsbau erfährt fortlaufende Anpassungen. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet, in Form von modernen Mehrfamilienhäusern veranlasst die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH nunmehr sich auf die neue Situation der Wohnraumanprüche einzustellen.

F Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes 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 Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen (Stand Februar 2019) lagen dazu vom 18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Homepage der Stadt angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar.

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

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

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

G Geplante Nutzung

An den ausgewiesenen Planzielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 soll im Wesentlichen festgehalten werden. Die vorzunehmenden Änderungen betreffen nur unwesentlich die einzelnen Sachthemen des Bebauungsplanes. Diese stehen in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit einer neuen Baugestaltung geschaffen werden. Innerhalb des Wohngebietes wurden vor einigen Jahren Wohnblöcke abgebrochen und Flächen freigelegt. Bisher haben diese freigelegten Flächen noch keine Nachnutzung erfahren.

Nunmehr ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit maximal jeweils 8 Wohnungen geplant. Die Häuser sollen nicht höher als 3-geschossig errichtet werden. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Ergänzend dazu ist der Neubau eines Mehrgenerationenhauses im Sinne einer Begegnungsstätte vorgesehen. Hier sollen sich die Anwohner treffen können und gemeinschaftlich Aktivitäten entfalten können. Vorstellbar ist die Einrichtung eines Bürgercafé's, welches nicht gewerblich betrieben wird, verbunden mit verschiedenen Aktivitätenräumen oder Klubzimmern. Das Mehrgenerationenhaus soll auch mit einer Terrasse den Freiraum nutzen können.

Es ist auch denkbar, dass seitens der Stadt Büroräume eingerichtet werden für die Betreibung des Stadtteilzentrums. Entsprechende Nebenräume, Sanitäranlagen, etc. runden das Konzept ab.

Für die bisher mit einem Wohnblock noch bebaute südliche Fläche im Änderungsbereich (Ring der Chemiearbeiter 12 -16) soll mit der vorliegenden Änderung perspektivisch ebenfalls eine Neubebauung mit kleinteiligen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Das Bestandsgebäude bleibt ansonsten von der Änderung vollumfänglich unberührt.

Auf den beiden Flurstücken 8/51 und 8/48 soll keine Bebauung realisiert werden. Hier verbleibt der Freiraum als öffentliche Grünfläche. Am Rand dieser Fläche etablieren sich ein Standort für Recyclingcontainer sowie öffentliche Stellplätze. Diese Stellplätze können der Nutzung des Mehrgenerationenhauses zugeordnet werden.

Für eine künftig flexiblere Gestaltung und Anordnung auf den Grundstücken sind dazu im Änderungsbereich insgesamt drei große zusammenhängende Baugrenzen ausgewiesen.

H Inhalt der Änderung

Die Planziele der Änderung stellen sich wie folgt dar:

- Änderung der Baugrenze
- Wegfall der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Stellplätze, verkehrsberuhigter Bereich
- Streichung des im Plan ausgewiesenen Spielplatzes

Festsetzungen:	zur 3. Änderung (Stand April 2019)	zum rechtskräftige B-Plan (Stand 1992)
▪ Art der baulichen Nutzung	WB - besonderes Wohngebiet	WB - besonderes Wohngebiet
▪ Bauweise	offen	offen
▪ Grundflächenzahl	0,6	0,6
▪ Geschossflächenzahl	1,6	1,6
▪ Zahl der Vollgeschosse	Je Ausweisung Baufeld max. I bzw. max. III	I – III
▪ Dachform	entfällt	SD, FD
▪ Dachneigung	entfällt	0° - 45°
▪ Traufhöhe	entfällt	10 m über OK Gelände

I Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Altlasten / Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise Auskünfte:

- 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 keine Altlastverdachtsflächen registriert.
- Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist mir bekannt, dass es sich bei den Flächen um ehemaliges Tagebaugelände handelt (siehe Computerausdruck in der Anlage der Stellungnahme). Der Braunkohleabbau erfolgte von 1872 bis 1940, anschließend wurde die Fläche verfüllt. Angaben zu den Verfüllmaterialien liegen nicht vor.
- 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 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen

Kampfmittel

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz gibt in seiner Stellungnahme folgende Auskunft:

- 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.

J Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die bestehende Straße „Ring der Chemiewerker“ und der vorhandenen Anliegerstraßen sichergestellt. Mit der vorliegend geplanten Änderung werden die bestehenden verkehrlichen Anlagen nicht negativ berührt.

Für private Erschließungswege und Stellplätze sollten wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflastersteine, Rasengittersteine u.ä.) zur Anwendung kommen.

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

K Ver- und Entsorgung

Die Planung betrifft ein Bestandsgebiet mit seit Jahrzehnten einhergehender Wohnnutzung. Die medientechnische Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist vollständig gesichert.

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

Weiterhin wird zum vorhandenen Leitungsbestand darauf verwiesen, dass die ggf. erforderlichen Leitungsrechte für den jeweiligen Ver- bzw. Entsorger entsprechend rechtlich gesichert sein sollten. Dahingehend sollte durch die Rechtsträger eine Überprüfung vorgenommen werden in wie weit Dienstbarkeiten in die Planzeichnung einzutragen sind oder ggf. entsprechende Maßnahmen vorzunehmen sind.

Trinkwasser

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

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“). Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihren Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben folgende Hinweise und Auskünfte zur Beachtung:

- Die Trinkwasserleitungen in den zwei Anwohnerwegen wurden im Zuge der Baufeldfreimachung 2011 abgetrennt und stillgelegt. Somit ist derzeit eine Versorgung der 3 Mehrfamilienhäuser und des Mehrgenerationenhauses nur nach einer Erschließung in Form einer neuen Wasserleitung möglich.
- Entsprechend Punkt 6 (6) der Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA GmbH zu § 10 der AVB WasserV muss jedes Grundstück einen eigenen Anschluss an das Verteilernetz haben. Dies ist bei Grundstücken mit eigenen Haus-nummern erforderlich, auch wenn der Eigentümer der Mehrfamilienhäuser identisch ist.
- Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke kann nur nach einer Erweiterung der vorhandenen Trinkwasseranlagen abgesichert werden. Die Kosten für diese Netzerweiterung trägt der Bauherr. Eine unentgeltliche Anlagenübertragung ist vertraglich zu regeln. Der Vertrag muss vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen werden. Ein entsprechendes Musterexemplar liegt diesem Schreiben bei.
- Sollte sich jedoch herausstellen, dass die abgetrennte und außer Betrieb genommene Trinkwasserleitung den technischen Anforderungen entspricht und bereits nach 1990 erneuert wurde, könnte diese Leitung wieder an das Trinkwassernetz angebunden und nach Desinfektion und Druckprüfung wieder in Betrieb genommen werden. Der Hydrant U 10501 ist noch körperlich vorhanden und bereits von neuerer Bauart. Wir empfehlen daher eine Suchschachtung im Bereich des ehemaligen Knotenpunktes (östlich Ring der Chemiewerker 12) zu beauftragen, um den notwendigen Umfang der Erschließung festzustellen.
- Befindet sich die neue Trinkwasserhauptleitung zwangsweise auf einem Privatgrundstück (Privatstraße), kann die langfristig gesicherte Trinkwasserversorgung nur nach dinglicher Sicherung der Leitungsrechte zugunsten der MIDEWA abgesichert werden.

Löschwasser

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

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.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden im Bebauungsplangebiet angegeben:

Besonderes Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse <= 3
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 48 m³/h
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m³/h
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 96 m³/h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschutz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiet 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

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.

Die MIDEWA GmbH als zuständiger Versorgungsträger gibt in ihren Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben folgende Hinweise und Auskünfte zur Beachtung:

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. 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. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann. Die letzten Mengenmessungen erfolgten im Jahr 2014. Zu diesem Zeitpunkt konnten maximal **12,6 m³/h** aus den Hydranten entnommen werden.
- Durch die Umstellung der Versorgung und Anschluss an eine zusätzliche Versorgungsleitung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Entnahmemenge an den Hydranten erhöht hat. Messergebnisse liegen bis dato jedoch nicht vor.

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschatz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung für ein Besonderes Wohngebiet mit maximal 3 Vollgeschossen 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der o.g. Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nicht durch die Hydranten sichergestellt werden objektbezogene bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit der MIDEWA mbH aktuelle Messungen an den Hydranten vorzunehmen. Im Ergebnis dessen dann unabhängige Einrichtungen auf dem Grundstück vorzusehen sind.

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

Schmutzwasser / Niederschlagswasser

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

Die Stadt Sandersdorf-Brehna gehört zum Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“. Der AZV als zuständiger Entsorgungsträger gibt in seinen Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben folgende Hinweise und Auskünfte zur Beachtung:

- Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück befinden sich Abwasseranlagen des Verbandes, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind. Hierbei handelt es sich zum einen um einen sanierungsbedürftigen Schmutzwasserkanal, in dem das Schmutzwasser vom Wohnblock Ring der Chemiewerker 12-16 abgeleitet wird und zum anderen um einen Regenwasserkanal, der für die Straßenentwässerung der nördlichen Zufahrtsstraße des Wohnblockes Ring der Chemiewerker 12-16 benötigt wird. Die Kanaltrassen sind zugunsten des AZV dinglich gesichert. Ein ersatzloser Rückbau kann nicht erfolgen.

- Nach vorliegender Objektplanung (Stand 02/2019) würde der Regenwasserkanal auf dem Flurstück 8/39 mit dem mittleren Mehrfamilienhaus überbaut. Da dies nicht zulässig ist, bedarf es entweder einer Umplanung des Gebäudestandortes oder einer Umverlegung des Regenwasserkanals. Die Einbindung der Grundstücks-entwässerungsanlage kann bei der Planung mit berücksichtigt werden.
- Die Abwasseranlage ist im beiliegenden Plan eingezeichnet und ist vor Beschädigung zu schützen.
- Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4 m bei Anlagen bis DN 150 bzw. 6 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen (Tiefwurzler, Bäume). Geplante Umverlegungen von Kanälen aufgrund der geplanten Bebauung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verbandes. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller/Bauherr.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und dem Bau der Grundstücks-entwässerungsanlagen darauf zu achten ist, dass für Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Systeme vorzusehen sind. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine Grundstücksentwässerungsanlage eigenständig gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen zu sichern. Als Rückstauenebene ist die Geländeoberkante über dem Kanal festgesetzt (§ 4 Abs. 5 Entwässerungssatzung).
- Abwasserhausanschlüsse sind vom Bauherrn eigenständig zu beantragen.
- Die Schmutzwasserbeseitigung der geplanten Bebauung über Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück kann erst nach einer Sanierung des Kanals abgesichert werden. Derzeit befindet sich der Kanal in einem sehr schlechten Zustand. Die Kanalsanierung ist in diesem Kalenderjahr geplant. Bei dem vorhandenen Kanal handelt es sich um einen Altkanal. Der Verband kann die Übernahme des Schmutzwassers bei 1,50 m unter Geländeoberkante Kanal auch nach der Sanierung nicht gewährleisten. Bitte dies bei der Planung der Anschlüsse berücksichtigen.
- Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nicht-häuslichen Abwasser (eventuell vom Mehrgenerationenhaus) 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 verweisen wir auch auf § 3 (1) der Indirekteinleiterverordnung (IndEinVO) des Landes Sachsen-Anhalt, wonach derjenige, welcher Abwasser nach § 2 (3) IndEinVO in öffentliche Abwasseranlagen einleiten möchte, bei der zuständigen Wasser-behörde eigenständig eine Genehmigung zu beantragen hat.
- Niederschlagswasser soll vorzugsweise vollständig auf dem Grundstück verbleiben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Verbandsanlage ist jedoch grundsätzlich möglich. Bei der Planung sind jedoch Maßnahmen zur Minimierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen vorzusehen und bautechnisch umzusetzen.

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in seiner derzeitig gültigen Fassung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Soweit es sich um reine Wohngrundstücke handelt, auf denen das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll, ist dies gemäß § 69 (1) des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl LSA S. 492) in seiner derzeitigen Fassung erlaubnisfrei.

Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes 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 festgelegten 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 Geltungsbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) ist der Leitungsnetzbetreiber der seit 2012 tätigen Netzgesellschaft der Stadt Sandersdorf-Brehna und enviaM (Netzpartnerschaft), für alle ehemaligen enviaM-Energieversorgungsanlagen. In der Stellungnahme gibt die MITNETZ Strom folgende Hinweise und Auskünfte zur Beachtung:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

- Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Stromanlagen 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 in 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.

Fernwärme

Der geplante Anschluss an das Fernwärme-Versorgungsnetz stellt einen wichtigen Beitrag zum globalen Klimaschutz und langfristigen Sicherung des Ökosystems Erde dar. Da im Wohnquartier generell ein Fernwärmenetz der Stadtwerke ausgebaut ist, liegt es nahe, dass die Versorgung der künftigen Wohnbebauung ebenfalls mit Fernwärme als Heizmedium erfolgen sollte.

Gas

Die gastechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich. Die MITNETZ Gas mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise und Auskünfte zur Beachtung:

- Im Planbereich befinden sich Erhöhte Gasnieder- bzw. Gasmitteldruckleitungen. Die der Stellungnahmen beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Leitungen. Deren Verlauf dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen ist.
- Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden.
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

- 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 diesem Schreiben unberührt.

Telekommunikation

Zur technischen Versorgung 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 der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Hinweise gegeben:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. 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 Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Zur Versorgung des Wohngebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, 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 Bebauungsplangebiet 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“ zur Verfügung.

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 Stadt 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.

L Grünplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ in Sandersdorf wurde im Jahr 1991 aufgestellt mit dem Ziel die Freiräume und Grünflächen und den Ruhenden Verkehr zu ordnen.

Dazu wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sie die Kubatur der Bestandsgebäude aufnehmen. Die nicht durch Zuwegungen und öffentliche Stellplätze überbauten Flächen wurden als öffentliche Grünflächen und Mietergärten ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Ziergarten und /oder als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- Im Planbereich sind 15 Einzelbäume (3x verpflanzt) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt mit standortgerechten Gehölzen.
- Im Planbereich sind Sträucher aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 200 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind in mehreren voneinander abgetrennten Pflanzgruppen von mindestens 5 m² Flächengröße anzupflanzen. Je nach Nutzung können die Anpflanzungen auch linienförmig, langgestreckt und dicht zusammenstehend als Heckenbepflanzung zur Grundstücksabgrenzung angelegt werden.

Die vorhandene Grünfläche auf den Flurstücken 8/51 und 8/48 verbleibt als öffentliche Grünfläche. Der darauf befindliche Baumbestand ist als solcher dauerhaft zu erhalten und im Bestand nicht zu gefährden.

Baumschutzsatzung

Auf der Grundlage der §§ 1, 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) und § 29 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der 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 (§ 6). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 8).

M Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Für geplante Bauvorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

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

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist nicht auszuschließen. Die vorhandenen Freiflächen und Gehölze dürften als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Solange Gehölze erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten.

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

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird kein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Für die geplante Neubebauung auf den bisherigen Freiflächen sollen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erörtert werden. Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sind direkt im einzelnen Vorhabengenehmigungsverfahren anzuwenden.

Da die Betroffenheit von Bodenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, ist folgendes zu beachten:

- Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund sind die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

N Immissionsschutz

Lärmimmission

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

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

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

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45/40*

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

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

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.

O Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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.

Durch die geplante Änderung im Teilbereich des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen geben. Die für die Erholung des Menschen wichtigen Bereiche bleiben von der Änderung unberührt.

Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

- > Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Mit dem geplanten Änderungsinhalt bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert. Die Gebietsausweisung als besonderes Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten.

Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

- > Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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 dem vorliegenden Änderungsverfahren wird der Geltungsbereich nicht erweitert. Einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung des Bodens wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Festlegung der Grundflächenzahl entgegen gewirkt.

- > Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung 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.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird. Die Streichung von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wirkt sich positiv auf den Wasserkreislauf aus.

- > Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine größeren Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft bzw. auf das Klima zu erwarten denn das Maß und die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die Grundflächenzahl von 0,6 bleibt von der Änderung unberührt. Klimatische Beeinträchtigungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

- > Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen 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 vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

- > Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem geplanten Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

P Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Q Zusammenfassung

Inhalt der geplanten 3. Änderung im Vereinfachten Planverfahren ist im Wesentlichen die Vergrößerung der Baufelder, die Streichung von Stellflächen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, der Wegfall eines im Plan zwar ausgewiesenen aber in der Realität nie vorhandenen Spielplatzes sowie der Wegfall baugestalterischer Festsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna eine Optimierung der Bebaubarkeit der Fläche zu erreichen.

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