Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan
„KITA und Umgebung – ehemalige Zuckerfabrik“
in Roitzsch

Begründung zum Entwurf

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

---

18. Januar 2023

Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Entwurfsverfasser und Verfahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Umweltbericht und Grünplanung:	LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Zur Großen Halle 15 06844 Dessau-Roßlau
Schalltechnisches Gutachten:	Dipl.-Ing. Heiko Schürer Ingenieurbüro für Bauakustik Kattowitzer Straße 2A 06128 Halle (Saale)

Planfassung bestehend aus:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
Teil B - Textfestsetzungen

Begründung mit Anlagen

- Anlage 1 Städtebaulicher Begleitplan Kinderbetreuung (unverbindliche Darstellung)
- Anlage 2 Umweltbericht mit
  - Karte Biotop- und Nutzungstypen
  - Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten vom 22.06.2022
- Anlage 4 Schriftliche Auskunft des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu Altlastverdachtsflächen vom 19.01.2022

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen 5
1. Gesetzliche Grundlage 5
2. Landes- und Regionalplanung 6
3. Ziel der Raumordnung 6
4. Raumbedeutsamkeit 7
5. Flächennutzungsplanung 7
6. Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen 8

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
1. Planungsanlass 8
2. Bebauungsplancharakter 10
3. Verfahrensablauf 10
4. Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht 11

C. Beschreibung des Plangebietes 11
1. Lage und Größe 11
2. Kataster / Liegenschaft des Bebauungsplanes 11
3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum 12
4. Schutzgebiete 12
5. Hochwasserschutz 12
6. Denkmalschutz 12

D. Geplante bauliche Nutzung 13
1. Planungsrechtliches Grundkonzept 13
2. Flächen für den Gemeinbedarf 14
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8, 11 BauNVO) 15
Allgemeines Wohngebiet (WA) 15
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) 15
Sonstiges Sondergebiet (SO Photovoltaik) 16
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO) 17
5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO 18
6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 18

E. Erschließung / Bahnanlagen 19
1. Verkehrserschließung 19
2. Bahnanlagen 20

F. Ver- und Entsorgung 22
1. Leitungsauskunft 22
2. Schmutzwasser 22
3. Niederschlagswasser 23
4. Trinkwasser 24
5. Elektroenergieversorgung 25
6. Löschwasser 25
7. Abfallentsorgung 26
8. Telekommunikation 26

G. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB 28
1. Abfallrecht 28
2. Bauordnungsrecht 29
3. Kampfmittelverdachtsflächen 30
4. Vermessungs- und Katasterwesen 30
5. Grundwasser 31

H. Naturhaushalt 31
1. Allgemeine Einschätzung 31
2. Darstellung von Art und Umfang des grünordnerischen Eingriffs 32

I. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 33
1. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 33
2. Externe Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 5 34
3. Ökopool-Maßnahme 34
4. Rechtliche Sicherung 35

J. Artenschutzrechtliche Belange 35

K. Immissionsschutz 36
1. Orientierungswerte 36
2. Schutzbedürftigkeit 37
3. Vorbelastung Schienenverkehr 37
4. Passive Schallschutzmaßnahmen 38
5. Luftimmission 39

L. Landwirtschaftliche Nutzflächen 39
1. Acker- und Grünlandnutzung 39
2. Flächenentzug für Ausgleichsmaßnahmen 39

M. Bodenschutz 40

N. Altlasten 40
1. Allgemeines 40
2. Archivierte Verdachtsfläche ALVF 4169 41
3. Verdachtsfläche ALVF 4180 42

O. Gewässerschutz 43

P. Umweltbezogene Stellungnahmen 43

Q. Zusammenfassung 44

R Empfohlene Gehölzarten 45

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

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

ln der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

3. Ziel der Raumordnung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna wird der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugeordnet. Im Sachlichen Teilplan Daseinsversorge (STP DV) wurde der Stadt Sandersdorf-Brehna keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

- Gemäß Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

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

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

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

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein randständiges Gelände handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Mit dem in Rede gestellten Bebauungsplan wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Durch die Ausweisung der Bauflächen entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten. Es wird lediglich eine Abrundung der Ortslage mit unterschiedlichen Nutzungsarten vorgenommen.

4. Raumbedeutsamkeit

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

Nach Prüfung des Vorentwurfs hat die oberste Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass das geplante Vorhaben aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raum-beanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen ist.

5. Flächennutzungsplanung

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

Für die Ortschaften der Stadt Sandersdorf-Brehna liegen rechtswirksame Flächen-nutzungspläne aus den Jahren 2000 bis 2011 vor. Für die weitere Entwicklung der Stadt war es nunmehr erforderlich, die verschiedenen Planteile der einzelnen Ortschaften als Ganzes zusammenzufügen und den mehr als 10 Jahre alten Planungsstand der Flächennutzungspläne zu überprüfen.

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in öffentlicher Sitzung am 15.07.2020 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Vorentwurf lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 02.08.2022 öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2022.

Im o.g. Vorentwurf (Stand April 2022) ist der Planinhalt des vorliegenden Bebauungs-planes zum großen Teil bereits berücksichtigt. Die Ausweisung erfolgte als geplante Wohn- und Gewerbefläche, als geplante Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Erwerbs- und Maßnahmegrün. Lediglich die geplanten Sondergebietsfläche für Photovoltaik müsste im Flächennutzungsplan noch Berücksichtigung finden.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan hat die Stadt den planerischen Willen für die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen ausdrücklich bekundet.

6. Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Errichtung dieser Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

Die Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wachsen mit dem allgegenwärtigen Thema des Klimawandels. Die Errichtung, vermehrt auch auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, macht eine raumordnerische Steuerung auf gemeindlicher Ebene erforderlich. Mit der steigenden Nachfrage nach Freiraumflächen für Photovoltaik ist ein dringender Regelungsbedarf erforderlich. Es gilt flächenschonend Standorte im gesamträumlichen Gemeinde-/Stadtgebiet auszumachen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt hat dazu eine Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ erarbeitet, die den Städten und Gemeinden als Unterstützung bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dienen soll.

Gleichwohl sich aus der o.g. Arbeitshilfe keine Verpflichtung zur Umsetzung dieser ableiten lässt, befasst sich die Stadt derzeit intensiv mit dem Thema der Erstellung eines Standortkonzeptes für das gesamte Gebiet. Hier bedarf es jedoch einen zeitlichen Vorlauf (Angebotseinholung, Bestandsaufnahme, Flächenuntersuchung und -bewertung u.dgl.). Dies ist im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan nicht händelbar.

Das im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene „Sonstige Sondergebiet Photovoltaik“ ist mit einer beanspruchten Fläche von ca. 0,6 ha nicht raumbedeutsam. Es soll zudem der geplanten Ansiedlung auf der angrenzenden ausgewiesenen Gewerbefläche zugehörig sein (vgl. Begründung Pkt. D 3 „Sonstiges Sondergebiet“). Mit der Novellierung des BauGB 2023 fällt die geplante PV-Anlage auf Grund der Lage am Bahnschienenweg unter eine Teil-Privilegierung.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Für Städte und Gemeinden im Umland der Ballungsstädte ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Entwicklungsachsen gebildet bzw. verstärkt ausgebaut werden. Diese Entwicklungsachsen beziehen sich auf die Bedienung der Berufspendler vom Wohnort über einen Kinderbetreuungsplatz zum Arbeitsplatz.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat erfreulicherweise in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuzug von außerhalb zu verzeichnen. Dieser positive Trend zieht auch eine gestiegene Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder nach sich.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt im gesamten Stadtgebiet über insgesamt 6 Kindertagestätten. Die bestehende Kindertagestätte „Villa Kunterbunt“ in Roitzsch bietet derzeit 53 Krippenplätze und 53 Kindergartenplätze und stößt u.a. auch wegen baulicher Einschränkungen seit langem an ihre Kapazitätsgrenzen. Nach Hochrechnungen werden circa 50 weitere Plätze benötigt.

Dieser zu erwartenden Nachfrage kann nur durch einen Neubau gerecht werden. In einem „Variantenvergleich für den Ersatzneubau der Kita in Roitzsch“ wurden drei potentiell in Frage kommenden Grundstücke in Roitzsch hinsichtlich ihrer Funktionalität, der Ökonomie und der Ökologie untersucht. Die Fläche an der August-Bebel-Straße schnitt dabei in der Bewertungsmatrix als optimalster, d.h. best geeigneter Standort ab (siehe auch Pkt. D 2 der Begründung).

Dabei spielt auch die Nähe zum in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bahnhof planerisch eine wichtige Rolle. So ist ein Bringen der Kinder innerhalb der Ortschaft für Berufspendler, d.h. Eltern, die mit der Bahn zur Arbeitsstätte fahren, aufgrund der Nähe des Bahnhofs, möglich.

Beim Ausbau von Wohnstandorten kommt es darauf an, dass tatsächlich auch eine Kinderbetreuungseinrichtung im Ort ist und die Fußläufigkeit vom Wohnhaus zur Kinderbetreuungseinrichtung gegeben sein sollte, sodass das private Fahrzeug stehen bleibt oder gar entfallen kann.

Eine gute verkehrstechnische Erschließung ist an dem Standort ebenfalls gegeben. Die Funktionsfähigkeit dieses Modells ist nur dann gewährleistet, wenn die soziale Infrastruktur der Stadt leistungsfähig genug ist, dieses Entwicklungsziel flankierend zu begleiten.

Um auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Umgebung der zukünftigen Kita zu regeln umfasst der Bebauungsplan nicht nur die benötigte Fläche für den Ersatzneubau (ca. 8.500 m²) sondern auch die angrenzenden Flächen. Der Bebauungsplan weist folgende geplante Nutzungen aus:

- Flächen für den Gemeinbedarf (KITA)
- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen für Photovoltaik
- Private Grünflächen (Hausgarten, Erwerbsgrün)
- Grünordnerische Maßnahmeflächen

Die Nachfrage an Wohnbauflächen in Roitzsch zeigt sich mit der immens schnell realisierten Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße. Für die ausgewiesene Gewerbefläche besteht seit langem seitens eines ortsansässigen Gewerbetriebes die Planung für eine externe Betriebsstättenerweiterung.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die geplanten Nutzungen abzuklären.

Durch die Stadt wurde als Planungsinstrument der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB gewählt. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichts
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

2. Bebauungsplancharakter

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan enthält nicht die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, denn es mangelt an der Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen.

Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

3. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „KITA und Umgebung – ehemalige Zuckerfabrik“ in Roitzsch in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 bei der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren sie aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente waren während der Auslegungszeit auf die Internetseite der Stadt eingestellt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte wurden in einer Zwischenabwägung ausgewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Zwischenabwägung sowie gegebenen Hinweise sind in den Entwurf eingearbeitet.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

4. Verfahrensvermerke und Verfahrensübersicht

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planausfertigung der Planzeichnung dargestellt. Damit ist gewährleitet, dass die einzelnen Verfahrensschritte auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Auf die Darstellung wird zunächst aus Gründen der Handhabbarkeit und Bearbeitungsfähigkeit des Plans verzichtet. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Verfahrensdokumentation beigefügt.

C. Beschreibung des Plangebietes

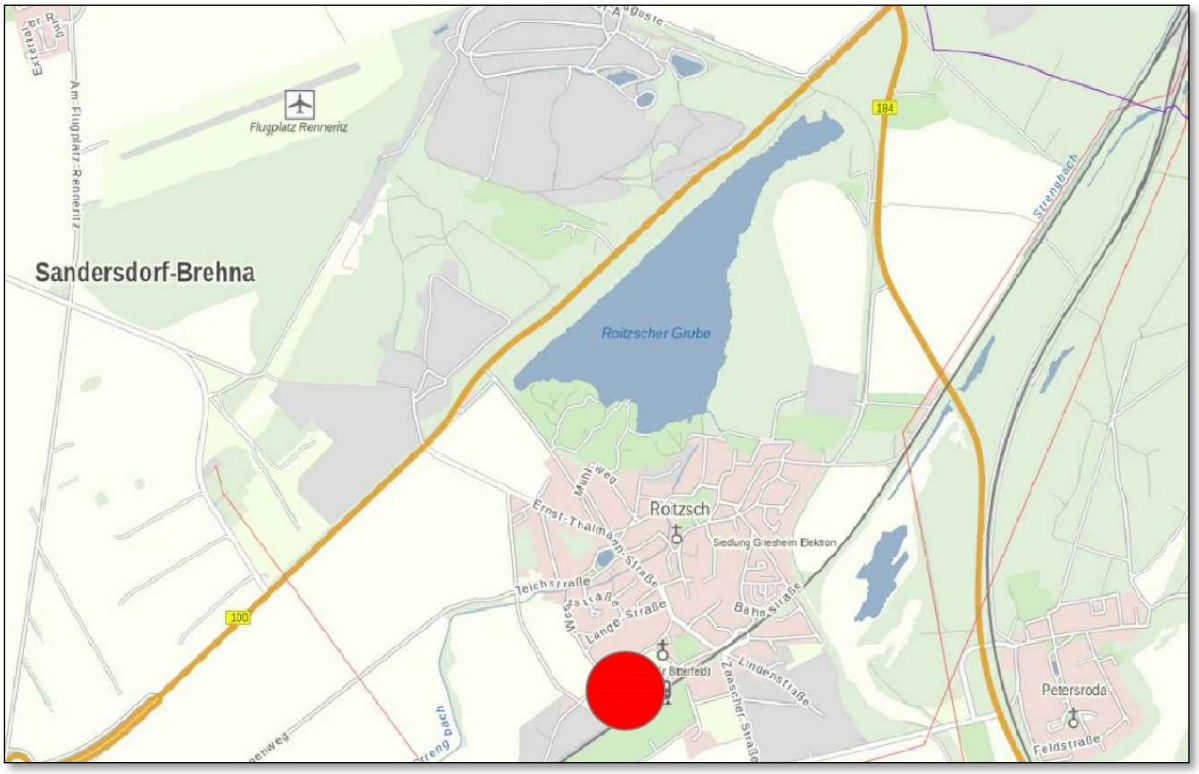
1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage von Roitzsch, unmittelbar an der August-Bebel-Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Norden durch Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die neue Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und im Westen durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

<u>Lage in der Ortschaft</u>

Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer



2. Kataster / Liegenschaft des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 201, 202, 205 und 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch.

3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut. Die derzeitige Nutzung erfolgt als Weidefläche (private Tierhaltung) und für den Erwerbsgartenbau. Es hat sich ein ruderales mesophiles Grünland mit Baugruppen, Einzelbäumen und Gebüschen entwickelt.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Durch die Stadt ist der Erwerb der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (8.500 m²) geplant.

4. Schutzgebiete

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

5. Hochwasserschutz

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

6. Denkmalschutz

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

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

- *§ 9 (3) DenkmSchG LSA*
  Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände. Das Landesamt gibt folgende allgemeinen Informationen zur Kenntnis:

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

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

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

An dem Standort in Roitzsch soll durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine bauliche Nutzung unterschiedlicher Arten ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird dazu in unterschiedliche Nutzungen untergliedert. Die geplanten Nutzungen sehen dabei eine Flächeninspruchnahme wie folgt vor:

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 8.542 m²
Wohnbaufläche	ca. 2.835 m²
Gewerbefläche	ca. 7.547 m²
Sonderbaufläche	ca. 5.984 m²
Private Grünfläche (Hausgarten)	ca. 1.040 m²
Private Grünfläche (Erwerbsgrün)	ca. 10.001 m²
Grünordnerische Maßnahmeflächen	ca. 19.085 m²
Wirtschaftsweg	ca. 126 m²
	ca. 55.160 m²

Es ist ein großes Anliegen, dass in Roitzsch der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung in Bahnhofsnähe ermöglicht wird. In Bezug zum Zentrum von Roitzsch, welches sich ca. 650 nordöstlich befindet, ist der in Rede stehende Standort von besonderer infrastruktureller Lagegunst. Durch die Bahnhofsnähe können Berufspendler schnell die Großstädte per Bahn erreichen und zugleich den Berufsalltag mit der Betreuung ihrer Kinder in Einklang bringen.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung mit dem dazugehörigen Nutzungsportfolio für bis zu maximal 200 Kinder ist das städtebauliche Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna für eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit dem vorliegenden Planverfahren ist ebenso beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Umgebung der zukünftigen Kita zu regeln.

Einen geeigneten Standort für den Kita-Neubau zu finden sowie in einem maßvollen Umfang weitere Wohnbauflächen anzubieten, war für die Stadt genauso wichtig, wie für die Sicherung von Arbeitsplätzen einen Standort für weitere Gewerbenutzungen anbieten zu können.

Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen von Außenbereichsflächen für Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen und die Errichtung einer dringend notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung mit den jeweilig erforderlichen Erschließungsanlagen.

Mit den Darlegungen zum Planungserfordernis ist es unerlässlich in das Verfahren eines Bebauungsplanes einzusteigen.

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

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Eine Teilfläche des Plangebietes ist ausgewiesen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung.

Für die Zielstellung der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung wurde eine Standortuntersuchung vorgenommen. Auf Grund der Planungsabsicht einer eigenständigen, kommunalen Entwicklung sind die in Betracht kommenden Flächen nicht gerade vielfältig. Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in der Ortschaft Roitzsch nur wenige zur Verfügung stehende Flächen in der benötigten Flächengröße und verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit.

Nach aufwendiger Recherchearbeit standen lediglich 3 neue Standorte zur Verfügung. Zusätzlich sollte für den bestehenden Kita-Standort eine Erweiterungsmöglichkeit untersucht werden. Die in Betracht gezogenen drei neuen Standorte liegen an der „Am Sportplatz“, an der „Teichstraße“ und an der „August-Bebel-Straße“.

In der durchgeführten, eigens aufgestellten Bewertungsmatrix schnitt der Standort an der „August-Bebel-Straße“ mit 65 von möglichen 82 Punkten am besten ab. Der Standort überzeugte mit seiner guten verkehrsräumlichen Lage (Bushaltestelle und Bahnhof jeweils ca. 500 m entfernt) und den Voraussetzungen im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur (Straße, Medienanschluss).

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen der Kinderbetreuung für bis zu maximal 200 Kinder sowie die dafür dienenden Gebäude und Nebeneinrichtungen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.

Für die Fläche erfolgt keine Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass für das Grundstück keine Zwänge hinsichtlich der Gestaltung und Anordnung durch den Bebauungsplan vorgegeben sind.

Die Freiflächen sind als Grünflächen und entsprechend der Nutzung mit diversen Spielgeräten (Schaukel, Klettergeräte, etc.) oder mit Vorkehrungen von Freiraumaktivitäten (Verkehrsgarten, Baumhaus, u.dgl.m.) zu versehen.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8, 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Stadt ist eine Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Teilfläche weist nur einen relativ geringen Flächenumfang auf. Es ist beabsichtigt, dass sich maximal 3 bis 4 Einfamilienhäuser etablieren können.

„Allgemeine Wohngebiete“ sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Infolge der Zulässigkeit auch anderer Nutzungsarten können bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten somit häufig gemischt genutzt werden. Jedoch muss der Wohncharakter des Gebietes eindeutig erkennbar sein. Insbesondere darf die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht durch Umfang und Zweckbestimmung der anderen Nutzungen beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Vorrausetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) sind dabei zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO beschränkt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Bebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Für die Wohnbebauung ist die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen, da nunmehr die örtlichen Gegebenheiten der ehemaligen Zuckerfabrik insoweit bekannt sind und unzumutbare Untergrundverhältnisse zu befürchten sind.

Das kleine Wohngebiet ist so angelegt, dass es keiner inneren Erschließung bedarf, das heißt es sind keine Wohngebietsstraßen oder dergleichen erforderlich. Die Wohnbaugrundstücke sollen direkt von der August-Bebel-Straße erschlossen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Stadt ist eine Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) festgelegt.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt beschränkt: Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sollen sich jedoch nur Betriebe mit einer Nutzungseinschränkung ansiedeln dürfen.

Bezüglich der Einschränkungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, wonach im Plangebiet Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zulässig sind.

Damit soll die Ansiedlung UVP-pflichtiger Vorhaben wie z. B. Heizkraftwerke, Verbrennungsanlagen, Heizwerke u.ä. an diesem Standort in der Nähe einer geplanten Kinderbetreuungseinrichtung ausgeschlossen werden. Ergänzend dazu sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls nicht an diesem Standort zulässig. Die Einschränkung erfolgt gemäß § 15 BauNVO, wonach von derartigen Anlagen unzumutbare Belästigungen für die Umgebungsbebauung des Bebauungslanes zu erwarten wären.

Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten stehen dem Charakter der geplanten Bebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Hingegen sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sein.

Ein Nachtbetrieb an dem Gewerbestandort soll von Seiten der Stadt ausgeschlossen werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO Photovoltaik)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen kann grundsätzlich nur über die Bauleitplanung erreicht werden. Freiflächenphotovoltaik-Anlagen können als Gewerbebetrieb oder als Nebenanlage nach § 14 BauNVO errichtet werden. Als zulässige Nutzung werden Freiflächenphotovoltaikanlagen als Gewerbebetrieb in §§ 2-9 BauNVO nicht genannt. Ausdrücklich sind sie jedoch als Nutzungsform für Sondergebiete benannt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einer Größenordnung von >2 ha sind grundsätzlich als raumbedeutsam einzustufen

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, dass der Strom in Deutschland bis 2035 nahezu ausschließlich aus erneuerbaren Energien stammen soll. Dazu liegt derzeit ein Entwurf zur Novellierung des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG 2022) vor.

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang für Erneuerbaren Energien (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna sind folgende Flächen vollständig mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen belegt:

- Nordwestlich der Ortslage von Roitzsch, ca. 24 ha (Solaranlage nördlich der B 100)
- Gemarkung Zscherndorf, ca. 9 ha (Solaranlage Moorgrube)
- Gemarkung Ramsin, ca. 5 ha (Solaranlage Grube Antonie-Ost).

Mit den bestehenden Solaranlagen in den Gewerbegebieten „Glebitzsch“ und „Magna“ sind insgesamt ca. 70 ha Fläche im gesamten Stadtgebiet mit Photovoltaikanlagen belegt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Gemarkung Roitzsch, ca. 7 ha (Solaranlage Roitzsch 2).

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemarkung Roitzsch östlich vom Sportplatz ein ca. 4 ha großes und am östlichen Gemarkungsrand von Ramsin ein ca. 8 ha großes Sondergebiet für erneuerbare Energien ausgewiesen.

Bei einer Gemarkungsgröße von ca. 8171 ha liegt der Anteil derzeit flächenmäßig bei lediglich 1%. Mit der Ausweisung beabsichtigt die Stadt eine schrittweise Erhöhung. Weitere Flächen sollten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und entsprechend ausgewiesen werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Solarmodule einschließlich deren Nebenanlagen und Wirtschaftswege sowie Anlagen zur Energiespeicherung zulässig. Mit einer Flächengröße von 0,6 ha ist das geplante Sondergebiet nicht raumbedeutsam.

Im Rahmen nachgelagerter Planungen ist zu klären, ob der Bahnverkehr durch die Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden kann. Das Erfordernis eines Blendgutachtens ist in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG zu klären (siehe Begründung Pkt. E 2).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung der PV-Anlagen entlang von Bahnanlagen möglichst ein Freihalteraum von mindestens 5 m Breite eingeplant werden sollte, so dass Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen an der Eisenbahninfrastruktur ohne Auswirkungen auf die PV-Anlagen möglich sind.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

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

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die getroffenen Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahlen im Plangebiet sind im Einzelnen in den Textlichen Festsetzungen ersichtlich. Eine Fläche für Gemeinbedarf ist grundsätzlich keine Baugebietskategorie entsprechend der BauNVO. Deshalb wurde auch darauf verzichtet hierfür Regelungen zu treffen, welche unter Umständen den gestalterischen Freiraum insbesondere für das Freigelände der geplanten Kindertagesstätte beschränken würden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet auf I als Höchstmaß begrenzt. Damit liegt die Geschossigkeit in der Planung unter der Geschossigkeit der Bebauung entlang der August-Bebel-Straße, entspricht aber der Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen Bahnhofstraße“. Mit dieser Festsetzung wird vor allem dem Standort bezüglich seiner Vorbelastung durch den Verkehrs- und Schienenlärm Rechnung getragen. Eine mehrgeschossige Bauweise würde das Konfliktpotenzial im Hinblick auf eine zu hohe Schallimmissionsbelastung verstärken.

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet und auf 0,8 für das Gewerbegebiet festgelegt. Eine kompaktere Bauweise soll dadurch vorgebeugt werden. Zugleich ist diese Zahl auch maßgeblich dafür verantwortlich in welcher Höhe der Bedarf an bereitzustellendem Löschwasser sein muss. Dieser muss nicht durch eine theoretisch festgelegte Geschossflächenzahl nicht willkürlich in die Höhe getrieben werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde vorliegend nur für das Sondergebiet festgesetzt. Das Gelände ist relativ eben bzw. unterliegt keinen großen topographischen Bewegungen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird im ausgewiesenen Sondergebiet eine maximale Höhe von 8 m über OK Gelände festgesetzt.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet dürfen untergeordnete, anlagentechnische Aufbauten eine maximale Höhe von 10 m über OK der Nutzebene des Gewerbebetriebes nicht überschreiten. Dies wird begründet mit landschaftsgestalterischen Gründen, aber auch mit möglichen Schallemissionsquellen, die solche anlagentechnischen Aufbauten bedeuten könnten.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ein Einzelhaus zulässig. Somit ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel der Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze für das Allgemeine Wohngebiet und das Gewerbegebiet bestimmt, per Planeinschrieb festgesetzt und vermasst. Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze zulässig sind auch Swimmingpools, wenn sie als selbstständige bauliche Anlage errichtet werden.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu realisieren und herzustellen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Vorgärten

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

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt.

E. Erschließung / Bahnanlagen

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der August-Bebel-Straße. Die Erschließung der einzelnen Nutzungen ist jeweils selbstständig durch die Lage dieser vorhandenen und voll ausgebauten, öffentlichen Straßen sichergestellt.

Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Die zur Absicherung der Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen nach § 45 Abs. 6 StVO sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

2. Bahnanlagen

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Eisenbahnstrecke 6132 Berlin Südkreuz-Halle (Saale) Hauptbahnhof. Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der geplanten Vorhaben weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien als betroffenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bahnrechts der Bahnstrecke Berlin Südkreuz - Halle Hbf (6132) im Bereich ca. Bahn-km 138,63 - 138,98.
  Aktuell wird auf der Strecke 6132, im Projekt VDE 83 Bitterfeld - Halle, die Anhebung der Streckengeschwindigkeit auf v= 200 km/h umgesetzt.
  Im Planungsabschnitt liegt die Verkehrsstation Roitzsch (Bitterfeld). lm unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Planung werden an diesen Bahnsteigen die notwendigen Maßnahmen und Anlagen zur Reisendenwarnung realisiert. Der Realisierungszeitraum wird durch die DB Netz AG definiert. Neben dieser Maßnahme sind keine weiteren Vorhaben geplant.

- Gemäß § 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Eisenbahnen verpflichtet, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten.

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Ober-leitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Erreichbarkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- Es ist zu klären, ob der Bahnverkehr durch die Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden kann. Ein Blendgutachten ist der DB noch vorzulegen.

- Ergänzend und allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn AG sowie die auf den angrenzenden Bahnstrecken verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch lnstandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen sind.

- Die DB Netz AG und von Ihr beauftragte Unternehmen benötigen Zugangswege an die Bahnstrecken, um auch im Katastrophenfall und für Instandsetzungen schnell an die Bahnstrecke zu gelangen. Die Richtlinie „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG“ des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu beachten. Die Zuwegung muss im Ereignisfall für die Zwecke der Fremdrettungskräfte zur Verfügung steht und eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Einbauten sind im Bereich der Rettungswege nicht zulässig.

Temporäre Hindernisse (z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen) sollen vermieden werden (siehe Rettungsleitfaden).

- Bei der Planung von PV - Anlagen entlang von Bahnanlagen sollte möglichst ein Freihalteraum von mindestens 5 m Breite eingeplant werden, so dass Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen an der Eisenbahninfrastruktur ohne Auswirkungen auf das Plangebiet möglich sind.

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

- Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

- Ganz grob gilt für Bepflanzungen an Bahnstrecken Folgendes:
  An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:
  - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
  - Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.
  - Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.

- Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Deshalb sind entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

- Die OSE-Kabel liegen im Kabeltrog entlang der Strecke.
  Die Standsicherheit der Maste und die Betriebsfähigkeit der angrenzenden Oberleitungsanlage ist zu gewährleisten. Sie ist durch einen Graben vor Anfahren geschützt. Lediglich beim Schwenken von beispielsweise Baggern ist auf den nötigen Abstand zu achten.
  Beim Einsatz eines Kranes (mobiler oder Standkran) ist gegebenenfalls eine Kranvereinbarung mit der DB Netz AG zu erstellen. (Abhängig von Standort und Armlänge des Kranes).

Kabel- und Leitungsauskunft

- Für die genaue Lage ist es notwendig Handschachtung durchzuführen oder kostenpflichtig Orten zulassen.

- Der angefragte Bereich enthält keine Kabel der DB Netz AG. Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Der angefragte Bereich enthält keine Kabel der DB Netz AG, die vorhandenen Kabel liegen aber in der Nähe zu diesem. Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne.

F. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

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

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweils angefragte Baugrundstück.

2. Schmutzwasser

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich mit folgenden Auflagen zu:

- Die abwassertechnischen Anlagen (Verbandsanlagen) befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sind vor Beschädigung zu schützen. Bei den Bestandsanlagen handelt es sich um einen alten Mischwasserkanal DN 250.

- Der vorhandene Mischwasserkanal vom Grundstück August-Bebel-Straße 6 entwässerte früher in einen offenen Graben und wurde am Grundstück Lange Straße 29 b an den Schmutzwasserkanal und das anschließende Trennsystem eingebunden. Die Umstellung auf Trennsystem und der Neubau eines Schmutzwasserkanals im Bereich August-Bebel-Straße 6-18 seitens des AZV ist mittelfristig nicht geplant.

- Eine Schmutzwasserentsorgung der geplanten Einfamilienhäuser über den bestehenden Mischwasserkanal in der August-Bebel-Straße ist zum Stand Dez. 2022 **nicht** möglich.

  Der Verband erklärt sich jedoch bereit, im Zuge eines Straßenausbaus durch die Stadt Sandersdorf-Brehna einen neuen leistungsstarken Schmutzwasserkanal zu verlegen, an den auch die geplanten Grundstücke angeschlossen werden können.

- Derzeit kann nur die Einleitung des Schmutzwassers der geplanten Kita und des ausgewiesenen Gewerbegebietes in den Schacht WE-M-006382 am Grundstück August-Bebel-Straße 19 mittels überlanger Hausanschlüsse genehmigt werden.

- Die erforderliche äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger, Grundstückseigentümer oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn eine Kostenübernahmevereinbarung bzw. ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband abzustimmen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

3. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung das Kleinklimas.

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

Gemäß § 69 Absatz 1 Wassergesetz LSA (WG LSA vom 16.03.2011) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Dagegen wird auf die grundsätzliche Erlaubnispflicht für die Versickerung / Einleitung in ein Oberflächengewässer des auf den befestigten Flächen von Nichtwohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) hingewiesen.

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet eine Versickerung durch den anstehenden gering wasserdurchlässigen Geschiebemergel/-lehm jedoch problematisch. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich mit folgenden Auflagen zu:

- Eine Regenwasserentsorgung zusätzlicher Flächen über die bestehende Verbandsanlage ist nicht möglich. Der vorhandene Mischwasserkanal DN 250 und das anschließende Schmutzwassernetz ist für den Anschluss zusätzlicher Flächen unzureichend dimensioniert.

- Sofern eine vollständige Niederschlagswasserbeseitigung auf den ausgewiesenen Bauflächen nicht möglich ist, müssen durch die Stadt Sandersdorf-Brehna bzw. einem privaten Vorhabenträger Anlagen zur Niederschlagswasserableitung /-entsorgung geschaffen werden.

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist ein "naturnaher" Umgang mit Regenwasser anzustreben. Im Rahmen der nachgelagerten Planungen ist der Förderung der Verdunstung und der Verringerung des Oberflächenabflusses besonders Beachtung zu schenken. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind dabei zu verhindern.

Zum naturnahen Umgang mit Regenwasser kommen u.a. in Betracht

- (dezentrale) Rückhaltung (z.B. Gründächer, Regentonnen, entsprechend angelegte Gartenteiche)
- oberirdische Sammlung (z.B. Mulden, Gräben)
- Regenwassernutzung in Haushalt, Garten, Industrie und Gewerbe (z.B. zum Garten gießen, Waschmaschine, für die Toilettenspülung).

4. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld. Die vorhandene Bebauung wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten.

Die MIDEWA GmbH stimmt dem Vorhaben unter Beachtung der folgenden Ausführungen grundsätzlich zu:

- Zur Versorgung der neu ausgewiesenen Flächen ist eine äußere Erschließung notwendig. Die Erschließungsanlagen sind in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zu verlegen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Leitungstrassen inkl. einem 4 m breiten Schutzstreifen auf privatem Grund und Boden, für die auch zukünftig keine öffentliche Widmung als Verkehrsfläche erfolgt, eine dingliche Sicherung zwingend erforderlich ist. Einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung wird nicht zugestimmt.

- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzlern zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

- Insbesondere beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m zu unserer Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der TW-Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. ln beiden Fällen ist die MIDEWA über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

- Für eine ausreichende Versorgung der zu bebauenden Grundstücke ist eine neue Zuführungsleitung von Lindenstraße bis zum Gewerbegebiet erforderlich. Diese Leitung ist vom Erschließungsträger zu planen und zu bauen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit der MIDEWA abzustimmen.

- Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Sandersdorf-Brehna. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA 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 die MIDEWA zugestimmt wurde.

5. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH. Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen. Die MITNETZ Strom wird als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten bzw. Kindertagesstätten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Grundschutz für den Planbereich der Wohnflächen beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Für die Fläche für Gemeinbedarf sowie das Gewerbegrundstück besteht das Erfordernis zur Bereitstellung von Löschwasser von 96 m³ / Std. für 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden.

Die MIDEWA GmbH gibt folgende Auskunft:

- Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung Ecke Poststraße und Lindenstraße (Hydrant 10267) ergab **66 m³/h** bei einem Druckabfall von 3,5 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Nach dem Messergebnis ist der Grundschutz von 48 m³/h für die geplante Wohnbebauung gegeben. Für die Kindertagesstätte und das Gewerbegrundstück ist eine zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestelle vorzuhalten.

Als Einrichtung für eine unabhängige Löschwasserversorgung soll eine künstliche Wasserentnahmestelle auf dem Grundstück der Kita vorgesehen werden. Derzeit wird geprüft, ob die Einrichtung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 möglich ist oder ansonsten ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 verbaut wird.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

7. Abfallentsorgung

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis als untere Abfallbehörde zuständig. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen. Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

8. Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise zum Anlagenbestand:

- lm direkten Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom, die vorhandenen Anlagen enden im öffentlichen Bereich der August Bebel Straße.

- Die vorhandenen 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 Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

- Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Bei der Planung und Baudurchführung sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit der Telekom - durchzuführen.

- Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunftkabel.telekom.de

- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

<u>Hochgeschwindigkeitsnetz</u>

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach 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 vornehmen würden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;

- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

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

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

G. Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBI. I S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfall-arten/. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutz-rechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

  Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

  Aufgrund der Nutzungshistorie sowie der Erfassung des Flurstücks 206 der Flur 6 als (archivierte / passivierte) Altlastverdachtsfläche besteht die Möglichkeit, dass bei erdeingreifenden Arbeiten Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden, die dann ggf. extern entsorgt werden müssen.
  Organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist daher zu separieren und zu beproben. Der abfallrechtliche Untersuchungsumfang für den anfallenden Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II - Technische Regeln für die

Verwertung. Für verunreinigten Bauschutt gibt es das Pendant zu den Vorgaben im Abschnitt 1.4.

Falls der Erdaushub aufgrund von nachgewiesenen, erhöhten Schadstoffgehalten nichtwieder eingebaut werden darf bzw. verunreinigter Bauschutt anfällt, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. L S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil li, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial", einzuhalten.

- Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfall-behörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 (1) Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.

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

- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBI. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Bauordnungsrecht

Der Fachbereich Bauordnung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt aus bauordnungsrechtlicher Sicht nachfolgende Hinweise, welche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

- Entsprechend § 6 Abs. 1 BauO LSA sind vor Außenwänden von Gebäuden und von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden aus-gehen, Abstandsflächen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

- Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. (§ 4 Abs. 1 BauO LSA)

- Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. (§ 4 Abs. 2 BauO LSA)

- Spätestens mit Antragstellung ist die ausreichende Versorgung des jeweiligen Baugrundstückes mit Löschwasser (48 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden) sicherzustellen.

3. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld, als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr, folgende Information gegeben:

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

- Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung. Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

4. Vermessungs- und Katasterwesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

- ln diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitig.

5. Grundwasser

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs liegt.

Die LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH-Sanierungsbereich Mitteldeutschland gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern / Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen. Die aktuellen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, meteorologisch bedingten Schwankungsbereich.

- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen bzw. hat sich bereits eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und von Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

- Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten jedoch spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

H. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Naturdenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

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

Zur Sicherung und zum 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.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

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

- Einbindung der Bebauung 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.

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in keinem Schutzgebiet im Sinne der §§ 23 bis 30, 32, 33 BNatSchG. Das schließt jedoch das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG) zukünftig nicht aus.

Die im Umweltbericht (Anlage 2 der Begründung) geforderten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen sind vor, während und nach der Durchführung umzusetzen.

Insbesondere die Gehölze entlang der August-Bebel-Straße sind durch das Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (§ 21 NatSchG LSA – Schutz der Alleen) gesetzlich geschützt. Die Baumreihen und Alleen befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, müssen aber vor Zerstörung, Beschädigung und nachteiligen Veränderungen geschützt werden. Dazu gehören im Besonderen der Schutz im Wurzel- und Traufbereich gemäß DIN 18920.

2. Darstellung von Art und Umfang des grünordnerischen Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden. Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

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 (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden.

- Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Anlage beigefügt.

I. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Berechnungen im Umweltbericht (Anlage 2 zur Begründung) ergibt sich ein Defizit in der Bilanzierung für die Gemeinbedarfsfläche sowie für die Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbaufläche. Es sind somit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

1. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Berechnungsumfang der Kompensationsmaßnahmen erfolgte auf der gesetzlich vorgegebenen Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Innerhalb des Plangebietes werden grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen (M 1.1) zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs aus der geplanten Wohnbebauung festgeschrieben. Damit sind externe Ersatzmaßnahmen bei Realisierung der Wohnbebauung nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden weiterhin Maßnahmen (M 1 – M 5) zur Kompensation für den Eingriff aus dem Gewerbe- und Sondergebiet festgeschrieben.

Da der Eingriff jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden kann, ist hier zusätzlich ein externer Kompensationsbedarf erforderlich. Das rechnerische Defizit ist an anderer Stelle auszugleichen. Zum vollständigen Ausgleich sind bei Vorhabenrealisierung externe Ersatzmaßnahmen (E 1 bis E 5) im Gemarkungsgebiet von Roitzsch festgesetzt.

2. Externe Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 5

Die externen Kompensationsflächen E 1 bis E 5 für den grünordnerischen Eingriff bei Realisierung des Gewerbe- und des Sondergebietes befinden sich in der Gemarkung Roitzsch und werden wie folgt beschrieben:

Maßnahme E 1	Flur 4, Flurstück: tlw. 33/3
Maßnahme E 2	Flur 4, Flurstück: tlw. 48/2, 48/3, tlw. 46/1, 49, tlw. 33/2, tlw. 94/2
Maßnahme E 3	Flur 4, Flurstück: tlw. tlw. 73/2, tlw. 74, tlw. 46/1, tlw. 47/3
Maßnahme E 4	Flur 7, Flurstück: tlw. 50
Maßnahme E 5	Flur 4, Flurstück: tlw. 264/40, tlw. 264/33

Die Flurstücke der Maßnahmen E 1 bis E 4 sind im Flächennutzungsplan (Vorentwurf, Stand Juni 2022) als Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Schutzgebiete, Denkmale oder Altlastflächen berührt.

Die Maßnahmefläche E 5 grenzt nördlich an den Sportplatz von Roitzsch an und soll die „grüne“ Abgrenzung zum Agrarunternehmen Landgut Dobler ergänzen. Die Flurstücke der Maßnahme E 5 sind im Flächennutzungsplan (Vorentwurf, Stand Juni 2022) als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Schutzgebiete, Denkmale oder Altlastflächen berührt.

Die Lagebeziehung der externen Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 5 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung zum Entwurf (Stand Januar 2023) dargestellt.

Die ausführliche Beschreibung der Ist-Nutzung und Soll-Nutzung der Flächen ist dem Umweltbericht (Anlage 2 der Begründung) zu entnehmen.

3. Ökopool-Maßnahme (Ersatzmaßnahme E 6)

Für den Eingriff aus der Fläche für Gemeinbedarf (KITA) ergibt sich ein Defizit von ca. 130.000 Biotopwertpunkten, welches es auszugleichen gilt. Um einen weiteren Flächenentzug landwirtschaftlicher Nutzfläche zu vermeiden, hat sich die Stadt entschieden, das Defizit über eine Ökopool-Maßnahme der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH abzulösen.

Die Flächen der Ökopool-Maßnahme der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH werden im Liegenschaftskataster wie folgt umschrieben:

Gemeinde: Stadt Südliches Anhalt
Gemarkung: Glauzig Flur: 2
Flurstücke: 163, 164, 165, 167 und 167.

Die Lagebeziehung der externen Ersatzmaßnahme E 6 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung zum Entwurf (Stand Januar 2023) dargestellt.

4. Rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 15 BNatSchG rechtlich zu sichern.

→ Vor dem Satzungsbeschluss ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Absicherung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen abzuschließen.

→ Die Ausführung der Ersatzpflanzungen soll mit dem jeweiligen Baubeginn des Bauvorhabens entsprechend dem Umfang des Bauvorhabens in der jeweiligen Pflanzperiode erfolgen.

J. Artenschutzrechtliche Belange

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.

<u>Streng geschützte Arten</u>

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

<u>Besonders geschützte Arten</u>

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

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

<u>Es gelten folgende Verbotstatbestände:</u>

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

- Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage zum Umweltbericht) beigefügt.

K. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

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

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

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

Gebietscharakter	**Orientierungswert tags in dB (A)**	**Orientierungswert nachts in dB (A)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*
Gewerbegebiet (GE)	60	55/50*

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

2. Schutzbedürftigkeit

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

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

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

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Während der Bautätigkeiten sind die Geräuschimmissionen so weit wie möglich zu verringern.

Sämtliche Abbruch-/Rück -baumaßnahmen und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staub-belästigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

3. Vorbelastung Schienenverkehr

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

Das Plangebiet grenzt im Südosten direkt an die Eisenbahnstrecke Halle (Saale) - Bitterfeld und liegt somit im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm. Somit ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwert nach DIN 189005 überschritten werden.

In einer schalltechnischen Untersuchung gilt es abzuklären, in wie weit schall-schutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

Auf die Forderungen der Deutschen Bahn AG wird zur Einhaltung und Beachtung hingewiesen (siehe Begründung Pkt. E 2).

4. Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Stand Vorentwurf (Juni 2022) wurde für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es galt abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen.

Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschimmissionen erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm durch einen Schallgutachter. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel für Verkehrslärm sollten, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden um die nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können.

Für das Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt und flächenbezogene Emissionskontinente festgelegt. Die ausgewiesenen Flächen „Photovoltaik“ und „Erwerbsgrün“ werden nicht in den Berechnungen zur Ermittlung der Lärmkontingente berücksichtigt.

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung für eine Kinderbetreuung gilt:

- In Blickrichtung August-Bebel-Straße und Bahnhofstraße müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{W, gesamt}$ = 30 dB aufweisen.

- In Blickrichtung Eisenbahntrasse müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{W, gesamt}$ = 34 dB aufweisen.

- Es sind Schallschutzfenster der Klasse II (SSK II - $R'_{W, Fenster}$ = 30 dB, im Labor $R_{W, Fenster}$ = 32 dB) einzubauen. Dabei hat die Massivwand mindestens ein Schalldämmmaß von R'_{w} = 40 dB aufzuweisen.

Eine optimale Anordnung der Räume innerhalb eines Gebäudes - unter Berücksichtigung einer ausreichenden Be- und Entlüftung aller Räume und einer ausreichenden mehrstündigen Besonnung zu allen Jahreszeiten – könnte weiter zur Minimierung der Lärmbelastungen beitragen.

Für das Gewerbegebiet gilt:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ in dB(A) /m² nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$L_{(EK)}$ tags: 62,0 dB(A)/m² $L_{(EK)}$ nachts: 49,5 dB(A)/m²

Ein Nachtbetrieb an dem Gewerbestandort wird von Seiten der Stadt ausgeschlossen.

5. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Rein-haltung 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 – Kleinfeuerungs-anlagenverordnung zu beachten.

L. Landwirtschaftliche Nutzflächen

1. Acker- und Grünlandnutzung

Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirt-schaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen.

Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen an Wegen, Vorflutern und Drainageanlagen infolge der Bautätigkeit durch den Verursacher zu beseitigen sind.

2. Flächenentzug für Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend Grundsatz 114 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die Landwirtschaft in allen Teilen des Landes als raum-bedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Gemäß Grundsatz 115 LEP 2010 sind für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten.

Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Nach § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirt-schaftlichen Nutzung beschränkt werden.

M. Bodenschutz

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

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

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

<u>Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz</u>

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

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

N. Altlasten

1. Allgemeines

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

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

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

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

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen (CIR) 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.

2. Archivierte Verdachtsfläche ALVF 4169

Für das Grundstück der Gemarkung Roitzsch, Flur 6 Flurstück 206 hat der Landkreis folgende schriftliche Auskunft (siehe Anlage 4 zur Begründung) gegeben:

- Für das in Rede stehende Flurstück 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch ist im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises unter der Kataster-Nr. 4169 eine archivierte/passivierte Altlastverdachtsfläche (ALVF) registriert. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Zuckerfabrik Roitzsch. Nach der Sanierung der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik im Jahre 1994 wurde diese aus dem Altlastenverdacht entlassen und im Altlastenkataster aktuell passiviert/archiviert.

Auf Grund der beabsichtigten sensiblen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kinderbetreuung, erfolgte im Jahr 2021 eine ingenieurgeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Volz aus Bitterfeld-Wolfen. Im Ergebnis dessen kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde für den Standort Folgendes festgestellt werden:

- Schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten i.S.d. BBodSchG sind aktuell für das Flurstück 206 der Flur 6 in der Gemarkung Roitzsch nicht bekannt. Lokale Bodenbelastungen können aber aufgrund der Nutzungshistorie nicht ganz ausgeschlossen werden.

- Ein Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen i.S.d. BBodSchG besteht nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht. Durch die aktuellen Untersuchungen in 2021 (außerhalb der im Jahr 1994 sanierten Bereiche) hat sich kein neuer Altlastenverdacht ergeben.

- Gegen eine Nachnutzung des untersuchten Flurstücksbereiches als Standort für eine geplante Kindertagesstätte bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen des o.g. Gutachters kann vollumfänglich gefolgt werden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Forderungen und Hinweise der o.g. schriftlichen Altlastenauskunft für das KITA-Gelände auf dem Flurstück 206 auch auf den Bereich der nun ausgewiesenen Wohnbaufläche (WA) zu übertragen ist. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Auf den Wohnbauflächen (WA) sollten, analog des KITA-Bereiches, Baugrunduntersuchungen (inkl. Bodenanalytik) durchgeführt werden. Diese kann baubegleitend erfolgen.

- Auf den Wohnbauflächen (WA) sind insbesondere in den unversiegelten Bodenbereichen mindestens die Prüfwerte für die Nutzungskategorie „Wohngebiete“ gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV in den oberen 35 cm einzuhalten. Die Einhaltung kann durch analytischen Nachweis oder durch Bodenab- bzw. -auftrag in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (z.B. Altablagerungen), ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).

- Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Weitere detaillierte Hinweise und Schlussfolgerungen zum Bodenschutz können der Anlage 4 zur Begründung entnommen werden.

3. Verdachtsfläche ALVF 4180

Im Jahr 2009 wurde die „1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch aufgestellt.

In dem Plandokument ist im Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Altlastverdachtsfläche aufgeführt:

Kataster Nr.: 4180	**Bezeichnung:** Ehemalige Zuckerfabrik Roitzsch
Beschreibung	Absatzbecken seit 1950, Erdschlämme, vollständig geschoben, Tiefbrunnen, teilweise Ruppert Erdbau Containerverleih
Untersuchungsergebnisse/ Gutachten	Nein
Vorgesehene Nutzung	Teilweise gewerbliche Baufläche, teilweise Grünfläche
Konflikt Altlastverdachtsfläche/ Vorgesehene Nutzung	Nein
Handlungsbedarf bei Nutzung	Brunnen ist bei Bauarbeiten zu beachten; Beprobung Aushub bei Erdarbeiten

Nach vorliegender Einschätzung betrifft die ALVF 4180 Bereiche des vorliegend geplanten Gewerbegebietes und Bereiche der Fläche für Erwerbsgrün.

- Im Rahmen der formalen Beteiligung werden hierzu aktuelle Auskünfte von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde erwartet.

O. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Schutz des Grundwassers vor schädigenden Einflüssen ist zu gewährleisten.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

P. Umweltbezogene Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

lm Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden zum Umweltbericht einige Angaben, Hinweise der Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Es liegen Stellungnahmen zum Vorentwurf mit umweltbezogenen Informationen, Hinweisen und Bedenken zu folgenden Sachverhalten vor:

Obere Immissionsschutzbehörde:	Hinweis auf Vorbelastung
Landkreis Anhalt-Bitterfeld - **Wasserrecht**	Hinweise zur Versickerung /Einleitung des Niederschlagswassers

- **Abfallrecht**	Hinweise zur Verwertung anfallender Abfälle, Erdaushub u. dgl.
- **Altlasten / Bodenschutz**	Hinweise zu Altlasten, Bodenschutz
- **Naturschutz**	Planungshinweise zur Eingriffsbilanzierung, zu externen Kompensationsmaßnahme, zum Artenschutz
- **Immissionsschutz**	Hinweise zur Geräuschvorbelastung
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt	Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen, Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Hinweis auf entstehende Emissionen durch den Bahnverkehr

Q. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen der Fläche zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

R Empfohlene Gehölzarten

Das BNatSchG schreibt vor, dass in der freien Natur kein Pflanzmaterial verwendet werden soll, welches seinen genetischen Ursprung nicht in der jeweiligen Region hat.

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind im vorliegenden Plangebiet ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommengebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden:

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Tillia cordata (Winterlinde)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)

- Sorbus aucuparia Vogelbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

c) Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvense (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec.
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Salix purpurea (Pupurweide)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)