

Satzung und Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch"
der Stadt Sandersdorf-Brehna
in der Fassung vom 22.12.2020

STADT SANDERSDORFER-BREHNA
BEBAUUNGSPLAN
"AM STAKENDORFER BUSCH"
3. ÄNDERUNG ALS TEXTBEBAUUNGSPLAN
ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

22.12.2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
TEIL I – SATZUNG		3
TEIL II – BEGRÜNDUNG		6
1.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	6
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Landesentwicklungsplan	7
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.	ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"	10
4.	GEBIETSABGRENZUNG	11
5.	PLANINHALTE	11
5.1	Baugebiete	11
6.	PLANUNGSALTERNATIVEN	12
7.	UMWELTBELANGE	12
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
9.	VERKEHRSERSCHLISSUNG	13
10.	VER- UND ENTSORGUNG	13
11.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
12.	DENKMALSCHUTZ	14
13.	BRANDSCHUTZ	14
14.	KAMPFMITTEL/ALTLASTEN	14
15.	FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG	14
16.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	14
16.1.	Allgemeines Vorkaufsrecht	14
16.2	Besonderes Vorkaufsrecht	15
16.3	Kosten	15
16.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	15
16.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	15
TEIL III – VERFAHRENSVERMERKE		16

TEIL I – SATZUNG

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" der Stadt Sandersdorf-Brehna als Textbebauungsplan (Textsatzung)

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" für das Gebiet des Geltungsbereiches erlassen:

§ 1 Gegenstand

Der am 08.03.2013 in Kraft getretene Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" wird für das in § 3 näher bestimmte Teilgebiet geändert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Das Teilgebiet des unter § 3 definierten räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", einschließlich seiner in diesem Teilbereich wirksamen und im § 4 näher bestimmten textlichen Festsetzungen sowie der nachrichtlichen Übernahmen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes der 3. Änderung erstreckt sich auf folgende Flurstücke als Teilflächen der Flur 2, Gemarkung Heideloh: 70, 89, 92, 95, 98, 101, 104, 107, 110, 113, 116, 119, 122, 125 sowie die Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Heideloh: 68, 69, 130 und 132.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist auf der als Anlage beigefügten Plan-darstellung zur Textsatzung¹ ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 19,73 ha.

¹ Sämtliche hier abgebildeten, vom Änderungsgegenstand gem. § 4 nicht berührten Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung (gegenwärtig noch im Änderungsverfahren) sind weiterhin Satzungsbestandteil.

§ 4 Änderungsgegenstand der Satzung

- (1) ursprüngliche (außer Kraft getretene) zeichnerische und textliche Festsetzung der 1. Änderung²:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

Zulässig sind im Industriegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Schallschutztechnische Festsetzungen

In folgenden GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) am Tage (6–22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag $\leq 65,0$ dB (A)/m²: Gebiete Gle 1 bis Gle 6

FSP Nacht $\leq 50,0$ dB (A)/m²: Gebiet Gle 6
 $\leq 53,0$ dB (A)/m²: Gebiete Gle 1 bis Gle 5

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u. U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingents eingerechnet werden können.

- (2) textliche Festsetzung der 3. Änderung:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

Zulässig sind im Industriegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

² 2. Änderung gegenwärtig noch im Änderungsverfahren

Die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet Gle 6 zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Innerhalb des abgegrenzten Teilbereichs des Industriegebietes Gle 6 sind Logistikbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art unzulässig.

Schallschutztechnische Festsetzungen

In folgenden GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) am Tage (6–22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag $\leq 65,0$ dB (A)/m²: Gebiete Gle 1 bis Gle 6

FSP Nacht $\leq 50,0$ dB (A)/m²: Gebiet Gle 6
 $\leq 53,0$ dB (A)/m²: Gebiete Gle 1 bis Gle 5

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u. U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingentes eingerechnet werden können.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt "Der Lindenstein" in Kraft.

Sandersdorf-Brehna, den __.__.2021

.....
Andy Grabner
Bürgermeister

TEIL II – BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" basiert auf der von der Stadt Sandersdorf-Brehna am 08.03.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung. Seit Mai 2013 gehört das Plangebiet zur Planungshoheit der Stadt Sandersdorf-Brehna und wird durch den Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland betreut. Bereits am 17.07.2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam. Eine 2. Änderung befindet sich weit fortgeschritten im Planverfahren und soll noch vor Rechtswirksamkeit der hiesigen 3. Änderung Rechtskraft erlangen. Die 3. Änderung basiert somit auf dem Ursprungsbebauungsplan und den über die 1. und 2. Änderung in den Planungskontext überführten Planungsinhalten.

Der Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" schafft Baurecht für industriell-gewerblich zu nutzende Areale. Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage nahe der Autobahnanschlussstelle "Bitterfeld-Wolfen" der BAB 9 und der Bundesstraße 183 durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für gewerbliche Nutzungen gut geeignet. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der bevorzugten Lage so gut, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere Vorhaben angesiedelt haben, darunter eine Papierfabrik, welche große Teile des Plangeltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes in Anspruch nimmt. Auch für die weiteren Flächen im Bebauungsplangebiet rechnet die Stadt Sandersdorf-Brehna mit einer zügigen Vermarktung/Bebauung.

Der Schwerpunkt liegt, wie bereits genannt, auf industriell-gewerblicher Entwicklung. Der Bebauungsplan, wie auch der hiesige Änderungsbereich desselben, fügt sich im Rahmen der kommunalen Entwicklungskonzeption zu den gewerblichen Bauflächen entsprechend der für den vorliegenden Standort gegebenen regionalen Bedeutsamkeit ein. Jedoch zeichnet sich aufgrund der Nachfragesituation für die Stadt Sandersdorf-Brehna gegenwärtig ab, dass die verbleibenden, noch unbebauten Teilflächen nahezu ausschließlich durch Betriebe der Logistikbranche nachgefragt werden, welches zwar für den Standort raumordnerisch grundsätzlich befürwortet wird, jedoch in dem über die verfügbaren Baurechte vorgehaltenem Ausmaß nicht auf ungeteilte Zustimmung der Stadt Sandersdorf-Brehna stößt.

Zwar erhofft sich die Stadt Sandersdorf-Brehna mit der Vermarktung der noch nicht bebauten Flächen eine weitere Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes mit regionaler Bedeutung. Jedoch sieht sie neben ausreichenden Flächenpotenzialen für die Ansiedlung von Logistikbetrieben entsprechend den raumordnerischen Grundsätzen es ebenso wichtig an, arbeitsplatzschaffendes, produzierendes Gewerbe für ein ausgewogenes Portfolio am industriell-gewerblich zu entwickelnden Standort vorzuhalten. D. h., die bislang im Bebauungsplan uneingeschränkt vorgehaltene Ansiedlungsflexibilität soll mit vorliegender 3. Än-

derung im Hinblick auf Betriebe des Logistikgewerbes eine Feinsteuerung erfahren, verbunden mit dem Ziel der Ansiedlung weiterer, die Arbeitsplatzintensität erhöhender Betriebe im öffentlichen Interesse zu begünstigen.

Mit der vorliegenden planerischen Steuerung im Hinblick auf ein differenziertes Arbeitsplatzangebot im Plangebiet verspricht sich die Stadt Sandersdorf-Brehna insgesamt eine wirtschaftliche Stärkung des Standortes allgemein und möchte im öffentlichen Interesse gewerblich-industrielle Monostrukturen im Zuge zukünftiger Ansiedlungen vermeiden. Für die vorgenannten Änderungserfordernisse wird verbindliches öffentliches Baurecht über einen geänderten Bebauungsplankontext benötigt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich weiter zu führen und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller relevanten (Fachplanungs-)belange in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ist keine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Stadt Sandersdorf-Brehna sieht die mit dem Plan beabsichtigte Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an.

2.1 Landesentwicklungsplan

Als übergeordnete Planung bestehen für die Stadt Sandersdorf-Brehna die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019. Im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) des Landes Sachsen-Anhalt ist aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung das Plangebiet des Bebauungsplanes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche (Standort Bitterfeld-Wolfen einschließlich Thalheim Z 58) dargestellt, welche entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist.

Darüber hinaus befindet sich Sandersdorf-Brehna gemäß Grundsatz G 8 Nr. 2 LEP ST 2010 als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit günstigen wirtschaftliche Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Sandersdorf-Brehna das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung zu unterstützen. Dieser Zielstellung wird in vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).³ Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 20.09.2013 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" neu aufzustellen. Dieser Regionale Entwicklungsplan wurde mit Beschluss am 14.09.2018 zur Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung erfolgte am 21.12.2018, in Kraft trat der Regionale Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 27.04.2019.

Während des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 wurden die Sachlichen Teilpläne "Daseinsvorsorge" und "Wind" aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt.

Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Die vorgenannten Aussagen zum Landesentwicklungsplan werden im Regionalen Entwicklungsplan weiterentwickelt. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Grundsatz G 5 Großöberitz/Heideloh anzusprechen, welcher zum Ausdruck bringt, dass dieser Standort überwiegend für Logistiksiedlung vorgehalten werden soll. Für Industrie- und Gewerbeflächen, wie die vorliegenden, wurden in Tabelle 4.16 des REP A-B-W 2018 Kriterien zugrunde gelegt, die eine Bevorzugung der Ansiedlung von Logistikunternehmen nahelegen. Die Grundsatzformulierung orientiert auf die prioritäre Inanspruchnahme ungenutzter Areale im Zusammenspiel mit einem effizienten Flächenmanagement, um die Infrastrukturfolgekosten auch zukünftig tragfähig absichern zu können.

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Die Stadt Sandersdorf-Brehna sieht im Ergebnis der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" als mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Anmerkung:

Entsprechend der gebotenen Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist sich die Stadt Sandersdorf-Brehna bewusst, dass aus dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) die Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Ausschlusses von Bauflächen für raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regionalbedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie im vorliegenden Planungskontext Gegenstand, zu erfolgen hat.

Da der Änderungsgegenstand vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nur eine Teilfläche eines bereits festgesetzten Industriegebietes berührt, erfolgt die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, wie vor, in einem gesonderten Bebauungsplanänderungsverfahren, welches die Gesamtheit aller Industriegebiete im hiesigen Bebauungsplan zum Gegenstand hat.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Sandersdorf-Brehna ist seit dem 06.03.2009 rechtswirksam und gilt auch nach dem Zusammenschluss zur Stadt Sandersdorf-Brehna fort. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet der 3. Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorbenannt bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz einer stärkeren gewerblich-industriellen Diversifizierung des Bebauungsplangebietes Stakendorfer Busch. So wird die 3. Änderung städtebaulich so ausgestaltet, dass Festsetzungen erfolgen, die den zukünftig beabsichtigten Nutzungen auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße auferlegt werden, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet als erforderlich angesehen werden.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" gemäß § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) auf. Er wird gemäß § 13 Abs. 2, 3 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Die Änderungsinhalte sind auch keine, welche nach Landes- oder Bundesrecht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daran gemessen begründet die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Das Plangebiet liegt ferner weder innerhalb europäischer Schutzgebiete, noch berührt es deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck.

Darüber hinaus liegt die Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor (Nichtbeeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB benannten Schutzgüter). Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Gewerbe- und Industrienutzungen zu sehen. Sie berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" aus dem Flächennutzungsplan kann vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna ist durch Bekanntmachung am 06.03.2009 wirksam geworden. Er stellt für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

In bislang seitens der Stadt Sandersdorf-Brehna durchgeführten Recherchen im Hinblick auf das geänderte Planungsziel im vorliegenden Geltungsbereich ergaben sich keine generell die Ausgestaltung der beabsichtigten Nutzung infrage stellenden Anregungen. Es kann somit aus Sicht der Stadt Sandersdorf-Brehna davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 3. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan)	geänderter Planungsgegenstand (3. Änderung)
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Ziffer 1.01	Ausschluss von Logistikbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art

Der Festsetzungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" soll den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sandersdorf-Brehna für das in Rede stehende Teilareal Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit dem hiesigen Änderungsgegenstand an.

4. GEBIETSABGRENZUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" umfasst einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes mit den unter § 3 der Textsatzung genannten Flurstücken. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung des Änderungsbereiches ist auf der Plandarstellung gemäß § 3 des vorliegenden Textbebauungsplanes (Textsatzung) ersichtlich.

5. PLANINHALTE

5.1 Baugebiete

- Industriegebiet, eingeschränkt (Gle)

Im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes mit der Bezeichnung Gle 6 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, resultierend aus dem Ursprungsbebauungsplan, angepasst. Die bislang zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ohne Nutzungseinschränkungen werden vorliegend dahingehend eingeschränkt, dass für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung Betriebe der Logistikbranche als unzulässig festgesetzt werden. Dieses Erfordernis der Einschränkung mit Blick auf die Gewerbebetriebe aller Art dokumentiert sich entsprechend der Nachfrage, welche nahezu ausschließlich Logistiktungen beinhaltet und bei Verwirklichung zu einer monostrukturierten Industriegebietsentwicklung führen würde.

Dies steht für die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht im öffentlichen Interesse. Dieses besteht in einem diversifizierten, arbeitsplatzschaffenden, gewerblich bzw. industriell ausgerichteten Nutzungsmix im Sinne der städtebaulichen Weiterentwicklung im Bebauungsplangebiet. Mit der vorgenannten Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.01 möchte die Stadt Sandersdorf-Brehna ein bodenrechtlich verträgliches Angebot planungsrechtlich ausgestaltet unterbreiten und damit in Ergänzung zu bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen, aber auch Logistiktungen im Bebauungsplangebiet, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen in adäquater Weise ausnutzen.

Damit steht die vorliegende 3. Änderung nur scheinbar in Widerspruch zur 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes, welche noch darauf abstellte, im Wesentlichen für die Ansiedlung und Erweiterung von Solarfirmen des Techno-

Logieparks Mitteldeutschlands Flächenangebote für die Logistikbranche bereitstellen zu müssen. Nach den erheblichen strukturellen Änderungen in der Solarbranche stellt sich das ursprünglich unter dem Gesichtspunkt zu etablierender Nutzungen geplante Flächenausmaß heute nicht mehr in dieser Form als erforderlich dar. Die verbleibenden Flächen im hiesigen und weiteren Bebauungsplänen des Gemeindegebietes, welche Ansiedlungsoptionen für Logistikbetriebe offerieren, bieten ein immer noch ausreichendes Flächenportfolio, um der Nachfrage in adäquater Form Rechnung tragen zu können. Wie aber bereits oben stehend ausgeführt, ist es das städtebauliche Ziel, Flächenbevorzugungen für Logistiktutzungen nicht im Übermaß zu betreiben.

Einen Widerspruch zu den regionalplanerischen Grundsätzen kann mit der Ausgestaltung des industriell-gewerblichen Nutzungsumfangs im Rahmen des vorliegenden Änderungsgegenstandes die Stadt Sandersdorf-Brehna jedenfalls nicht erkennen.

6. PLANUNGALTERNATIVEN

Das Ausführen von weiteren Überlegungen zu Planungsalternativen kann entfallen, da es sich bei vorliegender Bebauungsplanänderung um die eines bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt. Der Änderungsgegenstand zeigt sich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Er trägt zur weiteren Erhöhung der Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes bei und fügt sich in die bereits bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ein.

Schädliche Auswirkungen auf bestehende Nachbarschaften können ausgeschlossen werden.

7. UMWELTBELANGE

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht berührt. Die bauliche Entwicklung des Areals und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt.

Die mit dem aktuellen 3. Änderungsverfahren beabsichtigte Aussteuerung der Nutzungen soll der Vermeidung monostrukturierter (Gewerbe- und) Industriegebiete durch einschränkende Festsetzungen bezüglich der Logistikbranche dienen. Für die Umweltschutzgüter ergeben sich daraus erkennbar keine negativen Folgen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die bisherigen Regelungen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht berührt und gelten weiter.

Auf die Regelungsgegenstände der zwischenzeitlich erfolgten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes hat die 3. Änderung in Bezug auf die Umweltbelange keine Auswirkungen. In der 2. Änderung wurde eine bislang externe Kompensationsfläche/Maßnahme (Nr. 3) aufgegeben und durch Maßnahmen auf Flächen an anderer Stelle ersetzt. Auf diese "neue" Kompensationsfläche/ Maßnahme Nr. 3 ergeben sich durch die hiesige 3. Änderung keine Auswirkungen.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im Planverfahren ergänzt

9. VERKEHRERSCHLISSUNG

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange der Verkehrserschließung über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange der Ver- und Entsorgung des eingeschränkten Industriegebietes Gle 6 über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung im Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie aus sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Immissionsschutzbelange über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

12. DENKMALSCHUTZ

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

13. BRANDSCHUTZ

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz beim Vollzug derselben. Insofern kann an dieser Stelle auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

14. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ergeben sich keine neuen Bezüge zur Kampfmittel- sowie Altlastenverdachtsflächenthematik. Insofern kann auf die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

15. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch"	19,73 ha	100 %
- Baugebiete		
Industriegebiet, eingeschränkt - Gle 6	19,73 ha	100,00 %

16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

16.1. Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 3. Änderung nicht vorgesehen.

16.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 3. Änderung nicht beabsichtigt.

16.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren durch ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Einvernehmen mit der Stadt Sandersdorf-Brehna übernommen. Somit resultieren für die Stadt Sandersdorf-Brehna aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten.

16.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁴

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

16.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Sandersdorf-Brehna im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

Sandersdorf-Brehna, den

.....
Bürgermeister

Anlage: Plandarstellung zur Textsatzung des Bebauungsplanes

⁴ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

TEIL III – VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom __.__.____, folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" der Stadt Sandersdorf-Brehna vom __.__.____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein" Nr. __/____ vom __.__.____ erfolgt.

....., den
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, hat in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein" Nr. __/____ vom __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom __.__.____ von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

....., den
Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am _____. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

....., den
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, wurde am _____. vom Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Die Begründung zum Textbebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom _____. gebilligt.

....., den
Bürgermeister

5. Die Bebauungsplansatzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am _____. bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

....., den
Bürgermeister

6. Die Stelle, bei der der Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein Nr. __/___ vom _____. gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die in Kraft getretene 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

....., den
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplan-satzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

....., den
Bürgermeister