

STADT SANDERSDORF-BREHNA
BEBAUUNGSPLAN
AM STAKENDORFER BUSCH
4. ÄNDERUNG
SATZUNG

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

25.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	4
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Landesentwicklungsplan	6
2.2 Regionaler Entwicklungsplan	6
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3. PLANUNGSAalternativen	9
4. PLANFESTSETZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"	10
5. GEBIETSABGRENZUNG, ZEICHNUNGSMaßSTAB	11
6. PLANINHALTE	13
6.1 Baugebiete	13
6.1.1 Industriegebiete, eingeschränkt (Gle)	13
6.1.2 Industriestammgleis	14
6.1.3 LKW-Parkplatz (LKW-Wartefläche)	16
6.1.4 Grünflächen	16
6.1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	17
6.1.6 Verkehrserschließung/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
6.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen	18
7. VER- UND ENTSORGUNG/ABFALLRECHT	19
8. IMMISSIONSSCHUTZ	21
9. DENKMALSCHUTZ	24
10. BRANDSCHUTZ	27
11. KAMPFMittel/Altlasten	27
12. BERGBAU	28
13. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT	28
13.1 Einleitung, Grundlagen	28
13.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen	29
13.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	30
13.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
13.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
13.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen	31
13.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	38
13.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	41

13.2.5	Bilanzierung	42
13.3	Zusatzangaben	49
13.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	49
13.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	49
13.4	Zusammenfassung	50
13.5	Quellenangaben	52
14.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	54
15.	FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG	56
16.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	57
16.1.	Allgemeines Vorkaufsrecht	57
16.2	Besonderes Vorkaufsrecht	57
16.3	Kosten	57
16.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	57
16.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	57
17.	VERFAHRENSVERMERK	58

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die 4. 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 erhielt mit Datum vom 14.05.2021 Rechtswirksamkeit, die 3. Änderung wurde am 22.10.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht und an diesem Tage rechtswirksam.

Der Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" schafft Baurecht für industriell-gewerblich zu nutzende Areale. In diesem Sinne hat der Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland vorgesehen, die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Stakendorfer Busch" durch ein Industriestammgleis und ergänzende LKW-Warteflächen zu komplettieren. Neben den beiden vorgenannten Änderungsgegenständen ist ein weiterer Gegenstand der Planänderung eine Flächenerweiterung für industriell-gewerbliche Nutzung im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes und die Umwandlung anteiliger, bislang als Industriegebiet festgesetzter Splitterflächen (nach Einfügung der Gleistrasse) in Grünflächen, da diese als Randflächen im Ergebnis der Integration des Industriestammgleises sich fernerhin einer eigenständigen industrie-gewerblichen Nutzung entziehen. Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage nahe der Autobahnanschlussstelle Bitterfeld-Wolfen der BAB und der Bundesstraße 183 unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, was ihm eine hohe Attraktivität für gewerbliche Nachfrager verleiht.

Die vorgenannten Änderungsgegenstände als Ausdruck dieser Nachfrage tragen zur weiteren Attraktivierung des Plangebietes bei, wie mit der 4. Änderung beabsichtigt, so dass die jeweiligen Flächen eine zügige Vermarktung/Bebauung erfahren dürften. Neben der genannten verkehrstechnischen Erschließung des Industriegebietes durch den Bau von Industriestammgleisen ist der Neubau von ergänzenden LKW-Warteflächen (LKW-Parkplatz) für die vielfältigen LKW-Transporte eine deutliche Qualitätsverbesserung der Gesamterschließungssituation. Durch den Bau neuer Eisenbahninfrastruktur werden die Voraussetzungen geschaffen, die Transportkapazitäten anteilig von der Straße auf die Schiene zu verlagern. Es ist daher vorgesehen, neben den Zuführungsgleisen (s. u.) im hiesigen Plangebiet auch eine Übergabegruppe, bestehend aus 2 parallel geführten Gleisen zur Aufnahme von Ganzzügen sowie (insgesamt) 6 Weichen zu errichten.

Schließlich ist die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung fortzuschreiben, da durch die geänderte städtebauliche Zielstellung auch bislang als Grünflächen festgesetzte Areale durch bauliche Maßnahmen beansprucht werden und hierfür entsprechende Kompensationsleistungen erbracht werden müssen.

Daneben wird das schalltechnische Gliederungsmodell des Bebauungsplanes im Hinblick auf die gegenwärtig gewollte Nutzungskonstellation fortgeschrieben und nicht zuletzt im Rahmen der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes dieser an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, resultierend aus dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018). Hierbei geht es um den Ausschluss von Bauflächen für raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie für den vorliegenden Planungskontext Gegenstand.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" erfolgt eine Anpassung an den aktuell voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Anforderung an die Bauleitplanung sowie Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Für die vorgenannten Änderungserfordernisse wird verbindliches öffentliches Baurecht über einen geänderten Bebauungsplankontext benötigt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich weiterzuführen und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller relevanten (Fachplanung-)Belange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Damit strebt die Stadt Sandersdorf-Brehna die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung in den vorstehend genannten Teilbereichen an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Sandersdorf-Brehna die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ist eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht insbesondere im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Verkehrserschließungsinfrastruktur in Verbindung mit erweiterten Industriegebietsfestsetzungen sowie in Bezug auf die Regelungen zur Zulässigkeit von Fotovoltaikfreiflächenanlagen im Bereich von landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbebeständen.

2.1 Landesentwicklungsplan

Als übergeordnete Planung bestehen für die Stadt Sandersdorf-Brehna die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) 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 2010 LSA) 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 2010 LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit günstigen wirtschaftliche Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Diesem Grundsatz wird hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellung in vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen.

Hinweis der obersten Landesentwicklungsbehörde:

- Gegenwärtig wird das Plangenehmigungsverfahren für das Vorhaben "Erschließung Industriegebiet Am Stakendorfer Busch mit Industriestammgleis und ergänzender LKW-Wartefläche" durchgeführt. Mit Schreiben vom 11.07.2022 erfolgte durch die oberste Landesentwicklungsbehörde eine landesplanerische Stellungnahme mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018). 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 der Grundsatz G 5 Technologiepark Mitteldeutschland anzusprechen. Diese Grundsatzformulierung orientiert auf die prioritäre Inanspruchnahme ungenutzter Areale im Zusammenspiel mit einem effizienten Flächenmanagement, um die Infrastrukturfolgekosten auch zukünftig tragfähig absichern zu können. Darüber hinaus ist das Ziel Z 3 (REP A-B-W) für die vorliegende Planänderung bedeutsam, weist es doch der Stadt Sandersdorf-Brehna den Status eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu.

Im Ziel Z 3 des REP A-B-W 2018 wird festgelegt: "In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Fotovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist.". Hintergrund dieser Festlegung ist das Erfordernis, die Flächen innerhalb dieser Standorte für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder erheblich störenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind.

Da der Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" bisher keine Festsetzungen enthält, die die Errichtung raumbedeutsamer Fotovoltaikanlagen ausschließen, unterliegt der Bebauungsplan der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der nunmehr mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossenen Zulässigkeit raumbedeutsamer Fotovoltaikfreiflächenanlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten wird der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Sandersdorf-Brehna ist seit dem 06.03.2009 rechtswirksam und gilt auch nach dem Zusammenschluss der Stadt Sandersdorf-Brehna mit weiteren Ortsteilen fort. Der Flächennutzungsplan stellt das Plange-

biet der 4. Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Wie unter Kapitel 2.3 ausgeführt, basieren die Entwicklungsziele der 4. Änderung auf der Entwicklungsfestlegung einer landesbedeutsamen Gewerbefläche in hochwertiger, städtebaulicher Lage. Der Ursprungsbebauungsplan stellt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst dar. Diese Anpassung wird auch durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Überzeugung der Stadt Sandersdorf-Brehna sowie gemäß Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde am Planverfahren nicht verletzt. So werden für die Änderungsbereiche hinsichtlich der gewollten industriell-gewerblichen Nutzung Teilflächen festgesetzt, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite erfolgen städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie naturschutzfachliche Erfordernisse, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang der Ursprungsplanung mit den hierfür einschlägigen Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ergab für die 4. Änderung, dass diese nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Sandersdorf-Brehna kann mit dem Vollzug der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geführt.

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung der 4. 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 Nutzungen infrage stellenden Anregungen. Es kann somit aus Sicht der Stadt Sandersdorf-Brehna davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 4. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3. PLANUNGSAalternativen

Alternative Standorte mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen finden sich im Stadtgebiet Sandersdorf-Brehna nur noch wenige. Alternative Standorte, noch dazu für industrielle Nutzungen sind hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte eher problematisch anzusehen. Damit ist vor dem Hintergrund der betrieblichen Interessen der bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmen, aber auch des Zweckverbandes Technologiepark Mitteldeutschland an der Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen Industriegebietes, keine weitere vergleichbar attraktive Fläche als tragfähig aktivierbar für eine schienenverkehrliche Erschließung angesehen worden.

Die Bebauungsplanung für den Standort ist damit im Kontext der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt Sandersdorf-Brehna im Einvernehmen mit dem Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland, die geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich weiter zu entwickeln und die Anforderungen an den Standort unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange, hier insbesondere mit Blick auf die eisenbahnrechtlichen wie auch umweltrechtlichen Belange in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

Dabei spielt die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen für die schienenverkehrliche Erschließung in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen eine Rolle. Des Weiteren sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung am vorliegenden Standort bereits gegeben. Damit soll der Standort "Am Stakendorfer Busch" fernerhin sowohl den Ansprüchen betriebswirtschaftlicher Produktionsabläufe als auch an eine optimale Erreichbarkeit genügen.

In Bezug auf die Liefer- und Abholprozesse, d. h. Zu- und Abfahrtsverkehre, wurde der vorliegende Standort bereits bislang nicht zuletzt durch die Lage nahe der BAB 9 als kostengünstig und in der Erreichbarkeit für die betrieblichen Verkehre konfliktarm bewertet, wenngleich die Ansiedlungen im Plangebiet landwirtschaftlichen Ackerboden beanspruchen. Der potenzielle Verlust des

landwirtschaftlichen Ackerbodens stellte sich jedoch bereits als Abwägungsentscheidung der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des hieraus entwickelten Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" als so in dieser Form gewollt dar.

Neu tritt die schienenverkehrliche Erschließung des Industriestandortes hinzu. Auch hier ist der Standort aufgrund seiner Lagegunst unweit der Eisenbahnstrecke Bitterfeld – Zörbig mit entsprechendem Potenzial anzusehen. Seine Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Verknüpfung mit dem Bahnverkehr zusätzlich an Qualität gewinnen.

Als weiterer Planungsinhalt wird eine Planungsalternative im Hinblick auf die externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen Gegenstand des Änderungsverfahrens. Eine bislang westlich des Plangebietes auf der angrenzenden Feldflur gelegene Ersatzmaßnahme kann entfallen und in anderer Form im Kontext der 2. Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen ihre Umsetzung finden. In diesem Zuge entfällt auch die noch im Vorentwurf enthaltene 5. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann hier weiter fortbestehen.

4. PLANFESTSETZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"

Der Änderungsumfang ist auf der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung geänderten textlichen Festsetzungen finden sich *schwarz* gedruckt, die übrigen, weiter geltenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (bis zur Planfassung der 3. Änderung) sind in *grauer* Schrift ausgeführt. Mit dieser Verfahrensweise wird eine zusammenhängende Betrachtung der Bebauungsplaninhalte ermöglicht und Missverständnissen im Rahmen des weiteren Planvollzuges vorgebeugt.

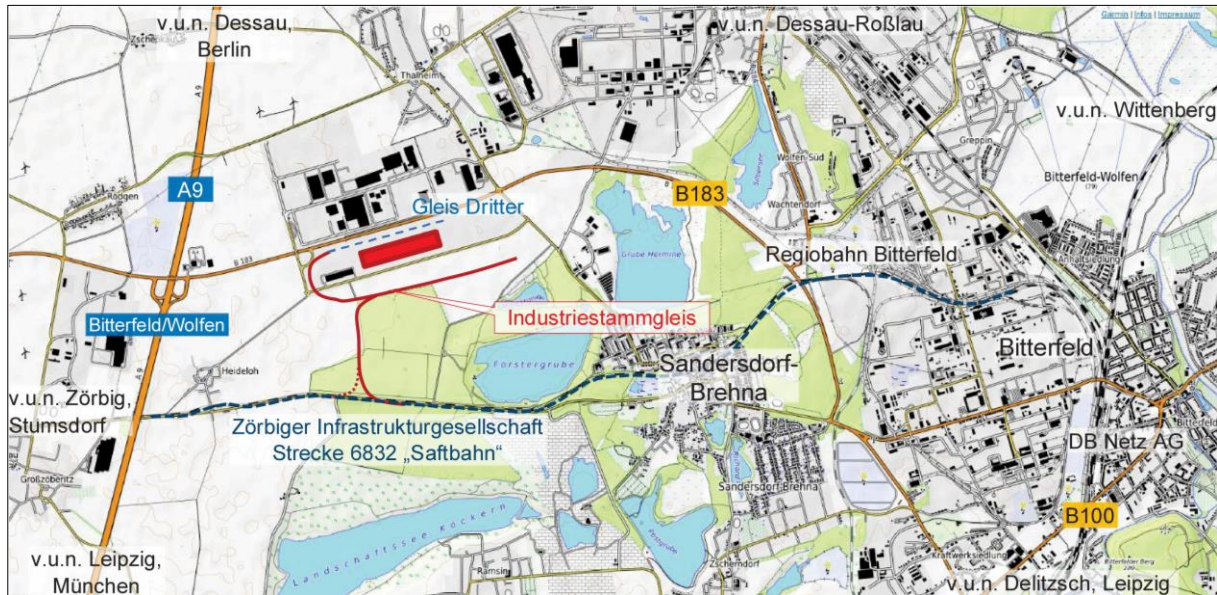
Der Festsetzungsumfang der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" soll den Entwicklungsvorstellungen des Zweckverbandes Technologiepark Mitteldeutschland im Einvernehmen mit der Stadt Sandersdorf-Brehna Rechnung tragen und die Basis darstellen für eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung auf den verfügbaren Flächen, unter Integration der gebotenen Änderungsgegenstände.

5. GEBIETSABGRENZUNG, ZEICHNUNGSMABSTAB

Das nahezu 81 ha umfassende Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" umfasst sämtliche bislang festgesetzte Industriegebiete sowie hieran angrenzende, im Rahmen des Änderungsumfanges mit betrachtete Grünflächen sowie Teile der Verkehrsanlagen. Damit wurde der Geltungsbereich zum Planungsstand Vorentwurf bereits gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Sandersdorf-Brehna vom 29.09.2021 entsprechend der Planungserfordernisse angepasst. Eine weitere Anpassung erfolgte zur Planungsphase Entwurf. Die nachfolgende Abbildung zeigt den von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Anspruch genommenen Änderungsbereich. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 4. Änderung ersichtlich.



Zur besseren Verständlichkeit des Zusammenspiels der Gleisanlagenplanung des Industriestammgleises mit dem hiesigen Bebauungsplankontext wurde die nachfolgende Abbildung, welche dem Fördermittelantrag des Zweckverbandes Technologiepark Mitteldeutschland – Erschließung GI Am Stakendorfer Busch mit Industriestammgleis und ergänzende LKW-Wartefläche – vom 01.02.2022 entnommen wurde, gewählt. Eigentümer und Betreiber der Gleisanlage wird zukünftig der Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland sein.



Aufgrund der Größe des Plangebietes in Verbindung mit einer überschaubaren Festsetzungsichte wurde für die Planzeichnung der 4. Änderung der Zeichnungsmaßstab des Ursprungsbebauungsplanes von 1:2000 beibehalten. Die Planfestsetzungen sind eindeutig lesbar. Ein größerer Maßstab verbessert bei den überschaubaren Inhalten die Lesbarkeit nicht.

Hinweis:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), in der aktuell gültigen Fassung zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe der 1. sowie 3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen Vermessungspunkte (Vermessungsmarken) des Lagepunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Die Standorte der Festpunkte, 4339-0-3400, -1510, 4439-0-6100, -6101, -6152 und -6153 können im Anhang dieser Begründung aus dem Festpunktinformationssystem entnommen (rot unterstrichen) werden.

Für die Festpunkte wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2,00 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht.

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

Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

6. PLANINHALTE

6.1 Baugebiete

6.1.1 Industriegebiete, eingeschränkt (Gle)

Im Bereich der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Industriegebiete bleibt die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl unverändert erhalten. Es ändern sich jedoch die Abgrenzungen der Baugebiete, hauptsächlich durch die Neuintegration der Bahnanlagen und der LKW-Stellplatzfläche in den Bebauungsplankontext. Diesen Sachverhalt nimmt die Stadt Sandersdorf-Brehna u. a. im Rahmen der vorliegenden Änderung zum Anlass, die ehemals für die Baugebiete im gesamten Plangeltungsbereich festgesetzten Baumassenzahlen entfallen zu lassen.

Die städtebauliche Anforderlichkeit der Festsetzung einer Baumassenzahl wird durch die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht mehr gesehen. Sie stellte sich in der Vergangenheit für den Vollzug des Bebauungsplanes eher unhandlich dar. Die Gefahr, dass überhöhte bauliche Anlagen errichtet werden, stellt sich auch ohne die festgesetzte Bauflächenzahl nicht, da im Plangeltungsbereich bei Bauwerken, welche mit Bauhöhen über 139 m NHN errichtet werden sollen, die gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH einzuholen ist, was in etwa einer Bauhöhe von 50,00 m entsprechen würde. Darüber hinaus begrenzt die Auffangregelung in § 21 Abs. 4 BauNVO die zulässige Baumasse, was bedeutet, dass bei Gebäuden, welche Geschosse mit einer Höhe von mehr als 3,50 m haben, eine Baumassenzahl, die das 3½-fache der zulässigen Geschossflächenzahl betragen würde, nicht überschritten werden darf. In Zweifelsfällen ist demgemäß eine entsprechende Nachweisführung für derartige seltene Fälle im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben auf entsprechenden Baugrundstücken zu erbringen.

Mit dem Entfall der Baumassenzahl entsteht auch kein Widerspruch zu den Änderungsgegenständen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch". Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten in Teilen Korrekturen der Verläufe der Baugrenzen aus der Ursprungsbebauungsplanung und nehmen im Wesentlichen Bezug auf die resultierende Flächengeometrie im Ergebnis der eingefügten Gleisanlage, respektive dem LKW-Parkplatzbereich.

Ansonsten wird wie vor das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,8, welche einheitlich unverändert im Rahmen der 4. Änderung für sämtliche Baugebiete festgesetzt wird, stellt keinen Änderungsgegenstand dar. Sie bleibt als Höchstmaßfestsetzung entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan auch im Rahmen der 4. Änderung bestehen. Das gilt ebenso für das Industriegebiet GI 7, welches nach Westen vergrößert wird. Es sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in diesem Bereich des Bebauungsplanes eine Selbstbedienungstankstelle mit 6 Zapfsäulen errichten zu können.

Hinweise:

- Durch den zukünftigen Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen, entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, eventueller Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarte Bebauungen führen könnten. Es obliegt im Bedarfsfall den Bauherren für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Entsprechend § 6 Abs. 1 BauO LSA¹ sind vor Außenwänden von Gebäuden und Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 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).

6.1.2 Industriestammgleis

Das an die Strecke 6832 im Bereich km 8,0 über ein Gleisdreieck angebundene Industriestammgleis (vgl. Abb. auf S. 11) erreicht von Süden das Plangebiet und führt zur sogenannten Übergabegruppe. Dieser Gleisabschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes dient der Bereitstellung von Ganzzügen bzw. Wagengruppen. Deswegen verläuft hier ein zweites Gleis, um entsprechende Rangiervorgänge zu ermöglichen. Westlich der Übergabegruppe schließt sich ein weiteres ca. 1.250 m langes Gleisstück in Richtung Nordwesten an, quert hierbei die Straße "Auf der Sonnenseite" und ermöglicht u. a. den späteren Anschluss der Gleisanlagen der bereits bestehenden Papierfabrik.

¹ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Im Rahmen der Realisierung der Gleisanlagen ist vorgesehen, diese bis auf den Bahnübergang mit der Straße "Auf der Sonnenseite" durchweg als Querschwellengleis auszubilden. Im Bereich des Bahnübergangs ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes der Einbau von Gleistragplatten aus Beton vorgesehen. Zudem erhält der Bahnübergang eine technische Sicherung. Die Gleistrassen werden als (zukünftig) planfestgestellte Gleisanlagen nach Eisenbahnrecht in die 4. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Das Genehmigungsverfahren für den Bau des Industriestammgleises vollzieht sich parallel zu vorliegendem Bebauungsplanverfahren. Die Einreichung der Genehmigungsunterlagen beim Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) erfolgte durch den Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland. Eine positive Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor. Die Gleisplanung erfolgt wie vor nach Planfeststellungsrecht und wird in dieser Form in die Bebauungsplanung nachrichtlich übernommen. Für das Planfeststellungsverfahren sind bereits ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, welche die Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzrecht hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Artenschutzes bewältigen. Die raumorderische Abstimmung zur Lage der Bahnanlagen ist ebenfalls bereits erfolgt, so dass im hiesigen Bebauungsplanänderungsverfahren von einer hinreichend verfestigten Planungskonstellation ausgegangen werden kann. D. h., Alternativenprüfungen zur Gleistrassenführung waren Bestandteil im eisenbahnrechtlichen Verfahren, das Ergebnis wird als fachrechtliche Vorgabe nachrichtlich in die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Hinweis aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan:

- "Es ist zu berücksichtigen, dass sich ein Teil des Vorhabens (Anm. d. Red.: Industriestammgleis) innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan "Am Stakendorfer Busch" befindet.... Für diesen Plan wurde die Bewältigung der Eingriffsregelung bereits vorgenommen. Im Rahmen der derzeit durchzuführenden 4. Änderung des B-Plans, der die Planung des Industriestammgleises und der Wartefläche integrieren wird, erfolgt eine Überarbeitung und Anpassung dieser Bilanzierung. Im vorliegenden LBP werden die Eingriffe des Vorhabens und die artenschutzrechtliche Betrachtung umfassend für das gesamte Vorhaben Industriestammgleis und Wartefläche LKW beschrieben. Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt [dagegen] separat für die Flächen innerhalb und außerhalb des B-Plans. Die Aussagen des AFB gelten ebenfalls auch für die Flächen des B-Plans."²

Für die Gleisanlage ist bereits die am Standort befindliche Papierfabrik als Nutzer avisiert. Des Weiteren entsteht ein Logistikcenter (unmittelbar östlich an den

² Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben "Erschließung des Industriegebiets am "Stakendorfer Busch" – Anlage Industriestammgleis und Wartefläche LKW", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Dessau-Roßlau, Stand: 23.11.2021

Plangeltungsbereich angrenzend), welches ebenfalls den Gleisanschluss benötigt. Die Anbindung der vorgesehenen Gleisanlage erfolgt an das öffentliche Gleisnetz mit der durch die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft betriebenen Strecke 6832 Bitterfeld-Zörbig (-Stumsdorf). In der Betriebsstelle Bitterfeld-Nord erreicht die Bahn dann das öffentliche Netz der Deutschen Bahn Netz AG (vgl. Abb. S. 11).

Hinweis:

- Die geplanten Gleisanlagen im nördlichen Plangebiet der 4. Änderung queren die bestehende Abwasserdruckrohrleitung und im Nahbereich des Kreisels den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße "Auf der Sonnenseite". Die Abwasseranlagen sind so zu sichern, dass eine Beschädigung der Leitungen und damit auch der Gleisanlagen durch Unterspülung auszuschließen ist. Um dies sicherzustellen, sind im Zuge des Gleisbaus besondere Maßnahmen zum langfristigen Leitungsschutz vorgesehen.

Durch die Integration der Gleisanlage in das Industriegebiet wird den Investoren die Möglichkeit gegeben, die benötigten Stoffe/Produkte auf dem Schienenweg zu transportieren. Die Übergabegleise werden so angeordnet, dass zukünftige Kunden die Gleisinfrastruktur direkt nutzen bzw. weitere Gleisanlagen betrieblicher Art anbinden können.

6.1.3 LKW-Parkplatz (LKW-Wartefläche)

Im Zuge der weiteren Optimierung der Erschließung des Industriegebietes wird im westlichen Teil des Bebauungsplanes und unmittelbar angrenzend an das Industriestammgleis, eine LKW-Wartefläche mit einer Fläche von ca. 10.000 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wartefläche wird auf der Südseite der Straße, "Auf der Sonnenseite" angeordnet. Sie besitzt eine Länge von ca. 160 m und eine Breite von ca. 71 m. Sie dient hauptsächlich zur Entlastung der umliegenden Ortslagen vom Lieferverkehr des Industriegebietes und soll mit insgesamt 35 LKW-Stellplätzen ausgestattet werden.

Durch die Integration der LKW-Wartefläche in das Industriegebiet wird der Zwischenhalt und die Vermüllung in den angrenzenden Ortslagen verringert, Geräuschemissionen können reduziert werden und für hygienisch ansprechende Rahmenbedingungen innerhalb des LKW-Parkplatzes soll eine WC-Anlage eingeordnet werden. In diese wird neben den Toiletten für Damen und Herren auch ein Technikraum integriert. Die "LKW-Wartefläche" wird entsprechend ausgeleuchtet, die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Muldenversickerung.

6.1.4 Grünflächen

Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" sind Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen. Die öffentlichen

Grünflächen sind verkehrsbegleitende Grünflächen, welche aus dem Ursprungsbebauungsplan für die Teilbereiche, welche öffentliche Verkehrsflächen im Rahmen der 4. Änderung erfassen, angrenzend an diese übernommen wurden.

Im Rahmen der privaten Grünflächen ist hinsichtlich bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzter privater Grünflächen und neu im Rahmen der 4. Änderung hinzukommender privater Grünflächen zu unterscheiden. Ersteres resultiert aus der hauptsächlich durch die Gleisinfrastruktur anteilig verursachten Inanspruchnahme bislang festgesetzter Grünflächen, zum Teil mit Pflanzbindungen im Sinne der naturschutzfachlichen Kompensation. Weitere Grünflächenanteile werden durch die Erweiterung des Industriegebietes GI 7 beansprucht. Das führt dazu, dass die Aufwertung für diesen Teil der festgesetzten Grünflächen in Folge der baulichen Inanspruchnahme (GI 7) entfällt, womit insgesamt eine Verkleinerung der privaten Grünflächen zu verzeichnen ist. Eine Vergrößerung des Grünflächenanteils erfolgt dagegen durch die Erhaltung der bestehenden Grünzäsur zwischen den Baugebieten GI 5 und GI 6 und durch die gewollte grünräumliche Trennung zwischen den Baugebieten GI 6 und GI 7.

Die infolge der neu geplanten Gleisanlagen hinzukommenden Eingriffe können durch Kompensation auf Flächen, welche bis zur 4. Änderung anteilig als Industriegebiete (Baugebiete) festgesetzt waren, geleistet werden. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist damit aber nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes zu realisieren, weil mit der 4. Änderung eine bisherige externe Ausgleichsmaßnahme westlich des Plangeltungsbereiches entfallen soll. Als Ersatz für diese erfolgen Waldumbaumaßnahmen im dafür erforderlichen Umfang in der Gemarkung Petersroda.

Alle übrigen Festsetzungen zur plangebietsinternen Begrünung der Baugebiete, zur Gestaltung der unversiegelten Grundstücksanteile, zur Oberflächenbefestigung sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den bisher festgesetzten Industriegebieten, haben, von Ausnahmen abgesehen, weiterhin Bestand und werden im Sinne der Grundkonzeption des Bebauungsplanes im Rahmen der 4. Änderung fortgeführt.

6.1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Infolge der Bekanntmachung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) am 27.04.2019 besteht für die Stadt Sandersdorf-Brehna im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Anpassungsbedarf an die hierin neu formulierten Ziele der Raumordnung. Bauleitpläne sind generell gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen anzupassen. Der vorliegende Anpassungsgegenstand wurde mit Ziel Z 3 im REP A-B-W 2018 festgesetzt (s. a. Kapitel 2.2).

Mit dieser Zielfestlegung wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, in welcher Form der vorliegende Bebauungsplan geändert werden soll. Gegenwärtig sind Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt im Planungskontext des

Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" zulässig. Es erfolgt, wie in der Zielformulierung aufgeführt, eine Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 zum Sachverhalt, um die Angepasstheit des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung vollständig im Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens der 4. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes gewährleisten zu können.

6.1.6 Verkehrserschließung/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" grundsätzlich nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr, angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes in einem leistungsfähigen Bestand gegeben. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig wie zukünftig über die Straße "Auf der Sonnenseite" und anbindend an den Knotenpunkt "Reiner-Lemoine-Allee"/B 183.

Für die Erreichbarkeit der LKW-Wartefläche wird die Parkplatz-/Stellplatzfläche mit Zu- und Ausfahrten an die Straße "Auf der Sonnenseite" angebunden. In diesem Bereich sollen fernerhin einmal Schrankenanlagen errichtet werden, was sicherstellen soll, dass die Wartefläche ausschließlich durch die Zulieferer des Industriegebietes genutzt wird. Für den sonstigen ruhenden Verkehr sind ausreichend LKW- und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Hinblick auf die Erschließung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad befindet sich auf der Nordseite des Straßenzuges "Auf der Sonnenseite" ein Fuß- und Radweg. Zur Thematik Gleisquerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.1.2 verwiesen.

Im Bereich der 4. Änderung verlaufen diverse Leitungstrassen. Diese wurden nachrichtlich übernommen und mit entsprechenden Leitungsrechten für die jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Da die Leitungstrassen in der Regel nicht überbaut werden dürfen, wurde der Verlauf der Baufeldgrenzen in diesen Bereichen entsprechend angepasst. Damit verlaufen die Leitungstrassen in ihren gesicherten Rechten, sofern es sich nicht um die Querung von Grünflächen bzw. Verkehrsanlagen handelt, in Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Durch das Teilgebiet Gle 6 verläuft eine Soleleitung. Diese erhält kein Leitungsrecht, da im Zuge der Baufeldfreimachung die Umverlegung geplant ist.

6.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Rahmen der 4. Änderung sind zwei Flächen für Versorgungsanlagen Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Diese wurden in den Plangeltungsbereich aufgenommen da sie im Ursprungsbebauungsplan von Baugrenzenverläufen gequert werden, was die Stadt Sandersdorf-Brehna fernerhin nicht mehr als sachgerecht/erforderlich ansieht. Somit werden die Baugrenzen der unmittelbar angrenzenden Baugebiete außen um die Flächen für Versorgungsanlagen herumgeführt. Im Bereich der im Westen des Plangebietes gelegenen Teilflä-

che entfällt die Baugrenzendarstellung ersatzlos. Einschränkungen in der Nutzung der Flächen für Versorgungsanlagen für die jeweiligen Versorgungsträger resultieren hieraus nicht.

7. VER- UND ENTSORGUNG/ABFALLRECHT

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können auch die geänderten Teilbereiche der Planung direkt über die hergestellten Erschließungsstraßen anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden.

In Bezug auf die medientechnische Infrastruktur ist das Plangebiet der 4. Änderung vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen verlaufen in den das Plangebiet durchziehenden bzw. an es angrenzenden öffentlichen Straßen.

Im Plangebiet der 4. Änderung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten.

Sofern in den Änderungsbereichen des Plangebietes anfallendes Niederschlagswasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist für die Versickerung über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG³ erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 sowie des Anlagenbetreibers ONTRAS (Gasleitungstrassen), wie nachfolgend ausgeführt, verwiesen.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

³ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

Hinweise:

- Die Forderungen der Trinkwasserverordnung⁴ in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten. Eine konstante Trinkwasserversorgung ist nach den anerkannten Regeln der Technik für die Sanitäranlagen etc. zu gewährleisten. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer muss sichergestellt werden. Der Anschluss der geplanten Toilettenanlage auf dem festgesetzten LKW-Parkplatz an den Schmutzwasserkanal ist mittels Einleitantrag beim Abwasserzweckverband Westliche Mulde (AZV) zu beantragen.
- Die Kanalbestandspläne des AZV für die 4 ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zeigen auf der 2. Fläche, entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 244 auf der Flur 1 in Petersroda einen Hauptsammler DN 600, für den ein seitlicher Schutzstreifen von je 3 m einzuhalten ist und der nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf. Auf der 4. Fläche in Zscherndorf befindet sich ein Niederschlagswasserkanal DN 700 und die Niederschlagswassereinleitstelle in das Tagebaurestloch Deutsche Grube. Für den Kanal ist ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5 m einzuhalten, der ebenfalls nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf.
- Das Tagebaurestloch dient als Speicher für das in der Ortslage Zscherndorf anfallende Niederschlagswasser, welches innerhalb des minimalen Zielwasserspiegels von 79,39 m NHN und des maximalen Zielwasserspiegels von 80,30 m NHN in der Grube gestapelt wird. Das überschüssige Niederschlagswasser wird mittels Hebeanlage der LMBV zum Abtransport nach Bitterfeld übergeben. Die Ableitungsmenge ist mit 5,5 l/s bzw. 30.000 m³/a begrenzt. Es ist daher sehr wichtig, die vorhandene Retentionsfläche des Tagebaurestloches zu erhalten und nicht durch Bepflanzung oder andere Maßnahmen zu verkleinern.
- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG LSA⁵ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

⁴ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343)

⁵ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372)

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge von künftigen Bauvorhaben 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. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenrechtlichen Vollzug eingeführt worden, der auch die Technischen Regeln der LAGA (Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Merkblatt 20, beinhaltet. 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/abfallarten/>.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes 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 dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" geplanten Nutzungen soll sichergestellt werden, dass auch fernerhin ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleistet wird. Um dies sicher zu stellen, wurde bereits zum Ursprungsbebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet und die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Emissionskontingentierung vorgegeben. Diese gutachterliche Untersuchung wurde für die vorliegende 4. Änderung fortgeschrieben⁶, um die Einhaltung der maßgeblichen Schutzansprüche im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen nachzuweisen.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf angrenzende bzw. in der näheren Umgebung befindliche schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits wird davon ausgegangen, dass die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Schienenverkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat zur fortschreibenden Bewertung des städtebaulichen Immissionsschutzes eine schalltechnische Untersuchung⁷ beauftragt.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stakendorfer Busch, 4. Änderung der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 10.02.2023

Die schalltechnische Untersuchung ist so angelegt, dass für die Industriegebietsflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt werden. In die Bewertung werden Geräuschvorbelastungen durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen, auch aus benachbart gelegenen Bebauungsplänen heraus beachtet. Im Ergebnis der ermittelten Emissionskontingentierung erfolgen Festsetzungen zu Emissionskontingenten im hiesigen Bebauungsplan.

Nach Vor-Ort-Begehungen und Begutachtungen wird im vorliegenden Gutachten die Situation unter Einbeziehung angrenzender gewerblicher Nutzung, nächstgelegener schutzwürdiger Wohnbebauung und beabsichtigter industriell - gewerblicher Nutzung im Plangebiet beurteilt. Dabei wird der südliche Ortsrand von Thalheim als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eingestuft. Hier behält das Gutachten die zum Ursprungsbebauungsplan getroffene Einschätzung zur Schutzwürdigkeit bei, die in dieser Form im Übrigen auch den nördlich der B 183 gelegenen Bebauungsplänen zugrunde gelegt wurde. Der Umstand, dass sich gegenwärtig hier erkennbar ausschließlich Wohnnutzungen im Bereich der Immissionsorte befinden, tritt hinter die Festlegung/Übernahme des Schutzanspruchs aus der rechtswirksamen Planung zurück. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben in jedem Fall gewahrt.

Das Gutachten kommt unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastung zu einer Gliederung der gewerblichen Nutzungen im Sinne einer Lärmkontingentierung. Dabei kommt dem Gesichtspunkt des Bestandschutzes der im Untersuchungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe (außerhalb des Plangeltungsbereiches) besondere Bedeutung zu. Die Gliederung der Lärmkontingentierung erfolgt unter Anwendung der DIN 45691⁷.

Der Bebauungsplan gibt über zeichnerische sowie textliche Festsetzungen den einzelnen Baugebieten industrieller Nutzung Schallkontingente für die Tag- und Nachtzeiten vor, welche nicht überschritten werden dürfen. Dabei kann unter Bezug auf das Gutachten festgestellt werden, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein dreischichtiger Betriebsablauf im gesamten Plangeltungsbereich möglich sein wird.

Die unterschiedlich vorgegebenen Schallkontingente sind in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Hierdurch wird unter anderem unterschiedlichsten industriell - gewerblichen Anlagen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes die flexible Anordnung eröffnet. Die anlagenbezogene Prüfung der festgesetzten IFSP erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht. Das heißt, auch hier wird mit den im Plangebiet gewährten Emissionskontingenten ein flexibel handhabbares Maß in Bezug auf einzelne, zukünftig entwickelbare betriebliche Nutzungen unterbreitet.

⁷ Emissionskontingentierung

Für die nächstgelegenen schützenswerten Bauflächen (s. Kap. 3 des Gutachtens) lässt sich in Summe unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung durch die benachbart ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gutachterlich konstatieren. Darüber hinaus ist festzustellen, dass im Bereich der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete die für GI/GE-Gebiete maßgeblichen Bezugspegel durch die Zusatzbelastung des hiesigen Plangebietes gerade erreicht bzw. unterschritten werden.

Da sich westlich bzw. südwestlich des Bebauungsplangebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in einem Abstand von deutlich mehr als 800 m befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung für bestimmte Richtungssektoren die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent festgelegt werden. Diese Festlegungen ermöglichen gewerblichen Anlagen mit entsprechenden Eigenschaften die Option der Errichtung in den jeweiligen Industriegebieten. Damit entsteht ein Beitrag zur zusätzlichen Attraktivität im Rahmen der Nutzungsoptionen für dieses landesbedeutsame Industrie- und Gewerbegebiet. Die Richtungssektoren werden, wie im Gutachten aufgezeigt, in den Bebauungsplan mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung übernommen.

Des Weiteren werden die Schienenverkehrslärmimmissionen für das Plangebiet, ausgehend von den geplanten/nachrichtlich übernommenen Bahnanlagen, betrachtet. Hier spielen aufgrund des Ausschlusses der Wohnnutzungen im Plangebiet, insbesondere die anzunehmenden Büronutzungen sowie Nutzungen in sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Blick auf die Schienenverkehrslärmimmissionen des Industriestammgleises eine Rolle. Die Schienenverkehrslärmemissionen wurden mit Blick auf den neu hinzutretenden Erschließungsverkehr (auch außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung), in einem separaten Gutachten zum Plangenehmigungsverfahren bewertet. Dieses ist in der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Bau- und Ordnungsverwaltung einsehbar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Industriegebiete im Bereich der gleiskörpernahen Teilflächen nur innerhalb eines Abstandes von 30 m überschritten werden. Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 – Beiblatt 1, Teil 1⁸, die schalltechnischen Orientierungswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel bei Industriegebiete mit 65 dB (A)/m² und darüber definiert. Unter Beachtung der ohnehin einzuhaltenden Mindestabstände für die Errichtung baulicher Anlagen zur Bahnstrecke wird davon ausgegangen, dass es möglich ist, im Plangebiet künftige Büronutzungen und dergleichen so anzuordnen, dass der gebotene Mindestabstand w. v. eingehalten werden kann. Ohnehin sollte unter Berücksichtigung verschiedener verwaltungsrechtlicher Entscheidungen

⁸ Schallschutz im Städtebau

auf die Errichtung von Büronutzungen in Bereichen, in denen ein Bezugspegel⁹ von 70 dB (A) tags überschritten wird, verzichtet werden.

Unabhängig von Vorstehendem ist es möglich im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der jeweiligen Baukörper zu ermitteln (z. B. aufgrund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper). Diese können für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 anlagenbezogen zugrunde gelegt werden. Da baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nur dann voll wirksam ist, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z. B. Lüfter, Rollladensysteme) verringert wird, ist es dennoch notwendig, bspw. aus hygienischen Gründen für einen entsprechenden Luftwechsel in Büroräumen zu sorgen. Aus gutachterlicher Sicht ist das zeitweise Öffnen der Fenster hierfür die gängige Option, weswegen auf eine Empfehlung zum Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen usw. gutachterlicherseits verzichtet wird. Der Bebauungsplan greift in seinen Festsetzungen zum vorbeugenden städtebaulichen Immissionsschutz die relevanten Ergebnisse des Gutachtens auf.

Das bestehende Industriegebiet befindet sich nicht in der Nähe von Wohngebieten, so dass bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" 1. - 3. Änderung keine i. o. g. S. besonderen Gefährdungspotenziale ermittelt wurden. Die 4. Änderung führt andersherum auch nicht zu Einschränkungen für die Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Umfeld.

Auf die ergänzenden Ausführungen zur Thematik Immissionsschutz unter Kapitel 14. wird hingewiesen. Die schalltechnische Untersuchung wird Anhang und damit Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

9. DENKMALSCHUTZ

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt es neue Erkenntnisse in Bezug auf archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch". Diese wurden gemäß der im Anhang zu dieser Begründung angefügten Karte nachrichtlich im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich hierbei um archäologische Kulturdenkmale aus der Jungsteinzeit, späten Bronzezeit, vorrömischen Eisenzeit in Form von Siedlungen und Gräbern aus der Jungsteinzeit.

⁹ In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) am Tage bzw. 60 - 65 dB (A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB (A) am Tage bzw. 65 dB (A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen. Die Bezugspegel 70/60 dB (A) haben in § 1 (2) der 16. BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung "erheblicher baulicher Eingriffe" gefunden.

Exkurs

"Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert.

Zahlreiche Fundmeldungen von über 30 Steinbeilen und -äxten aus den 1950er Jahren weisen den Bereich nordöstlich von Heideloh als Fundstelle der linienbandkeramischen Kultur (5.500-4.900 v. Chr.) aus (1). Dabei gehen die Meldungen lediglich auf nur einen Landwirt A. Werner zurück, der nach dem Pflügen die Funde erkannte und sie dem Museum in Bitterfeld zukommen ließ. Über 30 Steinbeile, Steinhacken und Schuhleistenkeile der Linienbandkeramik, die sehr weitläufig über die landwirtschaftlich genutzten Flächen nordöstlich von Heideloh bis in den Stakendorfer Busch reichen, lassen in dieser Menge auf ein größeres Gräberfeld schließen. Die Verstorbenen wurden damals meistens in seitlicher Hockerstellung mit Gefäßbeigaben bestattet. Werkzeug- und Waffenbeigaben (Scheibenkeulen) kommen vor, sind aber nicht obligatorisch. Die Menge an gemeldeten Funden, die Herr A. Werner sicher stellte, ganz zu schweigen von den Keramikresten, die er nicht erkannte und sich folglich immer noch auf der Fläche befinden, lassen auf ein großes Gräberfeld schließen, wie sie bislang z. B. aus Aiterhofen in Bayern mit über 200 Bestatteten oder bei Derenburg mit über 40 Gräbern bekannt sind. Während der Linienbandkeramik war auch die Brandbestattung üblich, so dass sich zwischen den Körpergräbern auch Gruben befinden werden, die eine sogenannte Leichenbrandschüttung aufweisen. Die genaue Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist unbekannt.

Infolge der Anhaltspunkte für ein großes Gräberfeld ergibt sich die Frage nach dem Standort der dazugehörigen Siedlung oder Siedlungen. Im Jahr 1996 wurden bei Befliegungen zahlreiche Gruben und womögliche Pfostensetzungen in der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche gleich westlich des Feldweges in den Stakendorfer Busch entdeckt. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit streuen die ehemaligen Siedlungsränder in das Vorhabengebiet. Zwar liefern Luftbilder über charakteristische Baustrukturen nur Anhaltspunkte für eine Datierung, eine Kontinuität der Siedlungen bis in die Stichbandkeramik (4900-4600 v. Chr.) ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Einige der in den 1950ern von Herrn Werner gefundenen Steinbeilen datieren aufgrund ihrer charakteristischen Machart (Facettierung) in die Zeit der Schnurkeramischen Kultur (ca. 2800-2200 v. Chr.) (2). Wie in der Linienbandkeramik üblich, bildeten auch diese Artefakte nach wie vor beliebte und geläufige Grabbeigaben. Die Funde sind folglich Anzeiger ehemals vorhandener Hügelgräber, die spätestens mit Einsetzen hochtechnischer Landwirtschaft aberodiert wurden.

Die Hauptkenntnisse der bislang bekannten Kulturdenkmale im Vorhabengebiet sind Herrn Werner aus den 1950ern zu verdanken. Das lückenhafte Wissen über die Erschließung des Gebietes in vergangenen Epochen geht auf ein geringes Interesse für Bodendenkmäler in der ansässigen Bevölkerung zurück. Bspw. liegen Spuren der Baalberger Kultur (ca. 4.100-3.600 v. Chr.) nord-nordöstlich von Heideloh anhand von Luftbildern vor (Za). Aufgrund von Bewuchsmerkmalen sind mehrere Gruben aber auch Trapezgräben zu erkennen - eine charakteristische Bauform, die als Umhegung für Gräber diente. Direkt östlich von Heideloh befinden sich - durch Bewuchsmerkmale erkennbar - hunderte sogenannter Gewinnungsgruben, die bislang noch nicht zweifelsfrei datiert sind, jedoch vorgeschichtlicher Zeiten angehören. Der hohe Besiedlungsgrad in der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengebiet liefert begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein weiterer, noch unbekannter archäologischer Hinterlassenschaften.

Im Jahr 2006 fanden im Vorfeld des Baus der heutigen Hanwha Q Cell GmbH umfangreiche Ausgrabungen statt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zog die archäologischen Hinterlassenschaften in Mitleidenschaft. Es handelte sich um Gruben und Pfostensetzungen. Trotz des fortgeschrittenen Zerstörungsgrades gelang eine Datierung in die Spätbronzezeit (ca. 1300-

750 v. Chr.) (3). Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist in der Flur nördlich der heutigen FEV eDLP GmbH mit dem Vorhandensein weiterer Hinterlassenschaften aus jener Zeit zu rechnen. Analoge Siedlungskammern wurden im Jahr 2019 südwestlich von Wedringen bei dem Bau der B 71 vorgezogenen Ausgrabungen dokumentiert. Die freigelegten Siedlungsreste, Gruben und Hausgrundrisse, umfassten die gesamte Grabungsfläche von ca. 57 Hektar. Die Grenzen der Siedlungskammer wurden im Süden nicht erfasst. Dieses Beispiel veranschaulicht, welche Dimensionen diverse Siedlungscluster annehmen können.

Neueste Auswertungen von Satellitenbildern führten zu der Entdeckung von Siedlungsgruben im südlichen Vorhabengebiet (4) anhand von Bewuchsmerkmalen, die sich im Negativ abzeichnen. Sie liefern Indizien für eine ehemalige Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit. Zwar ist eine genaue Datierung dieser Bodendenkmäler zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, wegen vergleichbarer Formen mit Gruben östlich von Heidehlo und mit aus der Luft entdeckten Gruben südlich des Autohofs Bitterfeld an der B 183 wird bis auf weiteres eine ältereisenzeitliche Datierung (ca. 750 - 500 v. Chr.) angenommen."

Die Festsetzungen der 4. Änderung führen zumindest in Teilbereichen zu Eingriffen, welche Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales bewirken können. Somit wird aus archäologischer Sicht seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie dem Vorhaben nur unter der Bedingung zugestimmt, dass vorgeschaltet zu Baumaßnahmen entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird. Hierfür sind zusätzliche Kosten durch die jeweiligen Vorhabenträger einzuplanen.

Im Anschluss wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie geprüft, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Somit ist für alle Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde/Genehmigungsbehörde einzureichen.

Hinweise gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA):

- § 9 (1) Erhaltungspflicht: Die Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes. Sie sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Das Land und die kommunalen Gebietskörperschaften sollen die Eigentümer, Besitzer und sonstigen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälen dabei unterstützen. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02). Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip.

- § 9 (3) 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 Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.
- § 14 (1) Genehmigungspflichten: Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal
 1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören will.
- Weitere Nebenbestimmungen, insbesondere Auflagen zum Schutz der historischen Bausubstanz oder der archäologischen Denkmale, die sich aus dem Fortschritt des Vorhabens ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten (§ 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG).

10. BRANDSCHUTZ

An der westlichen Grenze des Änderungsbereiches der 4. Änderung befindet sich eine Löschwasserzisterne mit angeschlossener Pumpstation sowie den hiervon ausgehenden Löschwasserleitungen. Der Löschwasserbedarf wird mit 192 m³/h abgesichert. An dem aus der Zisterne gespeicherten Netz ist die Löschwasserentnahme über Überflurhydranten gesichert. Somit ergeben sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" keine zusätzlichen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz beim Vollzug.

11. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ergeben sich keine neuen Bezüge zur Kampfmittel- sowie Altlastenverdachtsflächen-thematik. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Des Weiteren kann auf die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

12. BERGBAU

Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen zum Planungsgegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" zu vertreten hat, stehen nicht entgegen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die externen Kompensationsmaßnahmenflächen 1, 3 und 4 über bergbaulich beeinflusstem Gebiet in Form rekultivierter Tagebauflächen liegen. Dagegen stellen sich die Flächen 2 und 5 als bergbaulich unbeeinflusst dar.

Durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche, bspw. in Form von Erdfällen, sind dem LAGB im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. In Bereichen der rekultivierten Tagebauflächen können bei Belastungen des Baugrunds ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden.

Zu weiteren Hinweisen der LMBV mbH wird auf Kapitel 14 dieser Begründung sowie auf die im Anhang eingefügten Kartendarstellungen verwiesen.

13. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

13.1 Einleitung, Grundlagen

Die hiesige Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG¹⁰ abschließend im Zuge der Umweltprüfung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in erster Linie als Gegenüberstellung der im Vergleich zum rechtswirksamen Planstand mit der 4. Änderung relevanten Nutzungsoptionen bzw. Bauflächen/Versiegelungsflächen und deren potenziellen Umweltauswirkungen. Die für den rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" mit 1. - 3. Änderung durchgeführten Umweltprüfungen, Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierungen und die daraus entwickelten Maßnahmen gelten fort.

¹⁰ UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

13.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen

Hauptänderungsgegenstand des Bebauungsplanes sind Gleisanlagen und zusätzliche LKW-Stellplätze sowie die Erweiterung eines Industriegebietes (SB-Tankstelle), wofür gegenwärtig ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt wird, diese Änderungen werden in den Bebauungsplan übernommen, dadurch kommt es auch zu Änderungen der Zuschnitte von Baugebieten und Grünflächen.

Im Zuge der vom Landesverwaltungsamt 2021 durchgeführten UVP-Vorprüfung für das Industriestammgleis wurde keine UVP-Pflicht festgestellt.

Für das Planfeststellungsverfahren (Plangenehmigungsverfahren) liegen ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vor, welche die Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzrecht hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Artenschutzes bewältigen. Beide Gutachten dienen auch als Grundlagen für die hiesige planbegleitende Umweltprüfung.

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG berührt, da Teilbereiche infolge der geänderten Planung bezüglich möglicher Eingriffswirkungen neu betrachtet werden müssen. Im Wesentlichen bleibt es aber bei den bekannten Planungsinhalten, was die bisher festgesetzten Industriegebiete und die Haupteinschließung angeht, ebenfalls wird das grünordnerische Konzept und die Anordnung der Freiflächen im Wesentlichen fortgeführt. Die bauliche Entwicklung des Areals und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" mit 1. – 3. Änderung zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt.

Insoweit sich die zukünftigen Gleisanlagen im Bereich bisheriger Industriegebietsflächen befinden, sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen oder Eingriffe i. S. d. BNatSchG zu erwarten. Für den südöstlichen Abschnitt, wo bisher festgesetzte Grünflächen mit Kompensationsmaßnahmen betroffen sind, muss die Eingriffsregelung erneut angewendet werden. Dies gilt ebenso für Bereiche im Westen, wo räumliche Neuordnungen von Grünflächen und Industriegebieten vorgenommen werden, da sich dort auch die Flächenverhältnisse verändern. Neu gegenüber der rechtswirksamen Planung ist auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im bisherigen Industriegebiet, hinsichtlich der Umweltauswirkungen sind damit aber keine zusätzlichen Auswirkungen verbunden. Weiterhin soll eine seit Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes zugeordnete externe Fläche für Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten anderer Nutzungen unbeeinflusst bleiben, so dass die dort geplante Aufwertungsmaßnahme nicht mehr möglich sein wird. Mit der 4. Änderung wird daher als Ersatz eine andere Fläche für Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

13.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Sandersdorf-Brehna berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹¹
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{12, 13}
- Schutz des Bodens ^{14, 15}
- Schutz von Kulturgütern ¹⁶

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich über ein Areal, das im REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-W-B) als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt wurde. Südlich daran schließt sich mit dem Stakendorfer Busch das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft VIII "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" an. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß § 23-29 BNatSchG sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden.

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, verzeichnet für das Plangebiet an sich keine Biotope, Erhaltungs- oder Entwicklungsflächen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Durchgrünung, Aufbau von gebietsinterner Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit vorhandenen Gehölzen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, Eingrünung, Einbindung in die Umgebung
- Immissionsschutz für empfindliche Nutzungen (flächenhaften Schalleisungspegel/Emissionskontingente)

¹¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹² Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹³ DIN 18005

¹⁴ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁶ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

13.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

13.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

In Anbetracht der bereits vorliegenden Nutzungen kann die Situation im Plangeltungsbereich als vollständig anthropogen überprägt bezeichnet werden. Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" 4. Änderung nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, können weiterhin die bisher noch nicht vollständig bebauten Industriegebiete realisiert werden. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes müssen durch die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

- Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Landschaftseinheit Thalheimer Ackerfläche, in der Biotopverbundplanung (für den damaligen Landkreis Bitterfeld) sind keine regionalen oder überregionalen Biotopverbundeinheiten ausgewiesen.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird für das Plangebiet ein Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Übergängen zum Linden-Hainbuchenwald angegeben, tatsächlich ist der Standort durch die landwirtschaftliche Nutzung der Vergangenheit und die industriell-gewerbliche Nutzung stark überformt, eine Naturwaldentwicklung ist unter diesen Bedingungen derzeit nicht abzusehen.

Da bisher noch nicht alle Bauflächen in Anspruch genommen wurden, findet stellenweis noch landwirtschaftliche Nutzung statt, bei ausbleibender Nutzung siedeln sich Ruderalfluren an.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind überwiegend noch nicht realisiert.

13.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen

a) Schutzgut Fläche

Der Ursprungsbauungsplan umfasst rd. 81 ha, wovon ein Teil der Flächen bereits bebaut oder anderweitig durch intensive Nutzung dem Naturhaushalt entzogen ist. Im Bebauungsplan werden hauptsächlich Industriegebiete mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung bleibt leicht hinter den Grenzen des Gesamtplanes zurück, er umfasst insgesamt rd. 85,11 ha. Mit den geänderten Planungsinhalten kommt es zu neuen Versiegelungsflächen im Südosten des Plangeltungsbereichs. Im Westen kommt es zum "Flächentausch" Grünflächen – Gle, und zu zusätzlicher Grünfläche, mit dem Grünzuwachs dort lässt sich der Flächenverlust im Südosten aber nur teilweise ausgleichen.

b) Schutzgut Mensch, Kultur-, Freizeit- und Erholungsfunktionen

Im Plangebiet besteht für die Allgemeinheit keine Erholungs- oder Kulturfunktion, das nächst gelegene Wohngebiet befindet sich im mehr als 800 m Abstand. Das Waldgebiet Stakendorfer Busch südlich des Plangeltungsbereiches ist für die Erholung wegen der Sperrbereiche nur sehr eingeschränkt geeignet. Erholungsfunktionen werden daher nicht betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet Luftbelastungen oder, Schadstoffemittenten in Größenordnungen vorhanden, die die menschliche Gesundheit gefährden. Über schädliche Bodenverunreinigungen ist nichts bekannt. Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Kataster der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld aufgeführt.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden.

Für den rechtgültigen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt, in dessen Ergebnis es für die Industriegebiete zur Festsetzung von Emissionskontingenten kam und Wohnnutzungen ausgeschlossen wurden. Da sich die nächst gelegenen empfindlichen Nutzung, hier Wohnbebauung im Südwesten, erst in mehr als 800 m Entfernung befinden, können die einschlägigen Werte eingehalten werden. Im Plangeltungsbereich kann ein dreischichtiger Betriebsablauf erfolgen ohne dass die nächstgelegenen Wohngebiete (in Thalheim) gestört werden.

Für die 4. Änderung wurden erneut schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die mögliche Lärmeinwirkungen durch das Industriestammgleis sowohl auf die bereits angesiedelten Betriebe im Plangeltungsbereich sowie benachbarter Gebiete als auch auf die nächst gelegenen Wohnnutzungen geprüft hat. Als empfindlichste Nutzungskategorien im Plangebiet wurden Büros und Aufenthaltsräume betrachtet.

Für die nächst gelegenen Wohnnutzungen kommt es mit den neuen Gleisanlagen nicht zu neuen Lärmbelastungen. Für die empfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich kommt die nur in der Nähe zum Tragen bei Abständen von weniger als 30 m. Da ohnehin für die Errichtung von Baukörpers Mindestabstände zu Bahnanlagen einzuhalten sind, gehen die Gutachter davon aus, dass so auch die immissionsschutzseitig gebotenen Abstände eingehalten werden können. Weiterhin gehen die Gutachter davon aus, dass bei Neubauten auch die Anordnung von Räumen für Nutzungen mit höherem Schutzbedarf so vorgenommen werden kann, dass die für den Immissionsschutz einschlägigen Werte eingehalten werden können (s. hierzu auch Kap. 8 Immissionsschutz).

c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum wegen der permanenten Störeinflüsse der vorhandenen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr nur für tolerante Arten geeignet. Mit fortschreitender Bebauung und Nutzungsintensität, wie bereits gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan zulässig, wird die Habitatqualität weiter sinken. In den Bereichen wo neue Grünstrukturen geschaffen werden sollen, kommt es zu Verbesserungen. Dies trifft in erster Linie für die im Westen und Süden vorgesehenen Grün- und Entwicklungsflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen zu.

Für das Plangenehmigungsverfahren wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt¹⁷, für beides erfolgten 2021 mehrere Begehungen und Untersuchungen im Gelände. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden das Gelände erneut 2022 in Augenschein genommen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandene Baumreihe an der Straße "Südseite" und eine Hecke im Süden sind gemäß § 22 NatSchG LSA (in Ergänzung zu § 30 BNatSchG) geschützt. Wenn mit den Baumaßnahmen Zugriffe auf diese Gehölze verbunden sind, muss dafür im Vorfeld eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erwirkt werden. Wahrscheinlich wird das mehrere Bäume (mindestens 2) südlich der Straße betreffen, wenn der LKW-Wartebereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gebaut wird sowie einen kurzen Abschnitt der Hecke, wo zukünftig die Gleise verlaufen werden. Diese beiden Eingriffe sind bereits Gegenstand der Umweltprüfung im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens und werden durch die dafür im LBP Verfahren entwickelte Maßnahmen kompensiert.

Die aktuelle Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt und deutlich bis gänzlich überprägt, eine Naturwaldentwicklung (s. o.) scheint unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht als wahrscheinlich.

Im AFB wurde auch der zukünftige Gleisverlauf außerhalb des Plangeltungsbereiches im Süden des hiesigen Bebauungsplanes betrachtet, die Strecke verläuft dort hauptsächlich durch Wald. Im Plangeltungsbereich sind Offenland und Acker betroffen. Als untersuchungsrelevant wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Insekten eingestuft.

Brutvögel

Für den gesamten Untersuchungsbereich des AFB wurden insgesamt 40 Brutvogelarten nachgewiesen. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden auf

¹⁷ Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben "Erschließung des Industriegebiets am "Stakendorfer Busch" – Anlage Industriestammgleis und Wartefläche LKW", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Dessau-Roßlau, Stand: 23.11.2021

den Änderungsflächen Grauammer und Feldlerche kartiert, wobei die Feldlerche als gefährdet in der Roten Liste LSA eingestuft ist und damit als wertgebende Art gilt. Beide Arten wurden hauptsächlich im westlichen Plangebiet festgestellt. Da es dort mit der 4. Änderung insgesamt zu einer Vergrößerung der geplanten Grünflächen mit geeigneten Habitatstrukturen kommt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Reptilien

Die Gutachter haben für die Zauneidechse eine stabile, reproduzierende Population festgestellt, die "flächendeckend in allen geeigneten Strukturen" auftritt.

Zauneidechsen wurden im Plangeltungsbereich hauptsächlich im Westen und Nordwesten, am Straßenrand der Straße "Auf der Sonnenseite" und im Saum einer Hecke festgestellt, weiterhin am Waldrand im Süden. Die Vorkommen befinden sich auf Flächen, die von der 4. Änderung nicht betroffen sind.

Außerdem werden mit den neuen Gleisanlagen für Zauneidechsen gut geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen. Der AFB kommt daher zu dem Schluss, dass für die Art keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und das Fortbestehen der lokalen Population nicht gefährdet, sondern potenziell verbessert wird. Mit den Gleisanlagen entstehen neue besiedlungsfähige Habitate und Migrationskorridore für die Verbreitung der Art.

Insekten

Das durch die Gutachter erfasste Artenspektrum stellt für den Plangeltungsbereich typische Arten der Agrarlandschaft dar, die allgemein verbreitet sind. Wertgebende Arten sind nur in geringer Artendiversität vorhanden. Daher kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass keine besondere Betroffenheit dieser Artengruppe zu erwarten ist, das kann auch für die Planungsinhalte der 4. Änderung erwartet werden.

Säugetiere (Fledermäuse, Feldhamster)

Im Plangebiet sind für Fledermäuse keine geeigneten Quartiersstrukturen vorhanden. Für Feldhamster besteht im hiesigen Landschaftsraum zwar potenzielle Habitateignung, es liegen aber keine jüngeren Nachweise vor. Wegen der starken Beanspruchung und Fragmentierung der Region durch die Industrie und sonstige intensive Nutzungen und Barrieren wie Autobahn und Bundesstraße schätzen die Gutachter die aktuelle Habitatqualität als sehr ungünstig ein.

d) Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer saalekaltzeitlichen Grundmoränenhochfläche. Im Zuge der Bodengenese haben sich am Standort Fahlerden und Braunerden entwickelt, der Untergrund besteht überwiegend aus sandigen

Substraten, in tieferen Lagen kommen auch Kiese und Schluffe vor. Die Mächtigkeit des humosen Mutterbodens erreicht 0,3 – 0,5 m. Die Ertragsfähigkeit wird mit 45 – 55 Punkten angegeben und im LBP als mittel-bedeutend bewertet.

Die Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktionen des Bodens sind als gut zu bezeichnen.

Die vorkommenden Böden sind in Sachsen-Anhalt häufig, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besitzen sie nur bedingt Bedeutung.

Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen und Bodeneingriffe führten in der Vergangenheit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Das macht sich hauptsächlich dort bemerkbar, wo die Flächen bereits - wie im rechtgültigen Bebauungsplan zulässig – bebaut sind und genutzt werden. Grundsätzlich ist aber die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. Verdunstung über offene Bodenflächen und die Funktion als Standort/Lebensraum für Flora und Fauna im übrigen Gelände gegeben, das bleibt für die bisher festgesetzten Grünflächen überwiegend auch in Zukunft so. Das Abstellen von Fahrzeugen sowie die Anlage einer Tankstelle wäre auch mit dem geltenden Bebauungsplan in Industriegebieten grundsätzlich möglich gewesen. Für deren Anlage und Betrieb gelten die einschlägigen Regelungen zur Verhinderung von Bodenverschmutzungen und zum Schutz vor dem Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen.

Im südöstlichen Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Gleistrasse eine Grünfläche "überplant" und die Wasserhaushaltsfunktionen werden dort gemindert. Dieser Umstand wurde teilweise bereits im LBP im Rahmen der Erstellung der Plangenehmigungsunterlagen für den Neubau des Industriestammgleises behandelt, mit der 4. Änderung kommt für einen Teilabschnitt eine darüberhinausgehende, zusätzliche Bodeninanspruchnahme zustande. Im westlichen Bereich kommt es zu räumlichen Verschiebungen der Grün- und Bauflächen, womit aber keine nennenswerte zusätzliche Bodeninanspruchnahme (i. S. d. Gesamtversiegelungsrate) verbunden ist.

e) Schutzgut Wasser

Die Planung berührt keine Schutzgebiete des WHG und keine Überschwemmungsgebiete oder Überschwemmungsgefährdete Bereiche.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, lediglich entlang der HAUPTerschließungsstraße sind Versickerungsmulden angelegt. Das Plangebiet befindet sich in einer Tagebaufolgelandschaft mit mehreren Tagebaufolgeseen in der Umgebung. Der nächste befindet sich aber mindestens 1.000 m entfernt. Das nächst gelegene Fließgewässer ist die Fuhne im Norden in 4 km Entfernung.

Das gesamte Grundwasserregime ist durch den Braunkohletagebau dauerhaft verändert, die Fließrichtung geht Richtung Nord-Ost. Der LBP benennt unter Bezug auf ein aktuelles Baugrundgutachten Grundwasserflurabstände von 8 – 10 m unter GOK. Das Grundwasser steht tief an und ist durch die geringe Grundwasserneubildungsrate relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers, neue Gefährdungspotenziale sind nicht zu erwarten. Das Abstellen von Fahrzeugen sowie die Anlage einer Tankstelle wäre auch mit dem geltenden Bebauungsplan in Industriegebieten grundsätzlich möglich gewesen. Für deren Anlage und Betrieb gelten die einschlägigen Regelungen zur Verhinderung von Bodenverschmutzungen und zum Schutz vor dem Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen.

Im südöstlichen Bereich wird durch die Gleistrasse eine Grünfläche "überplant" und die Wasserhaushaltsfunktionen werden dort gemindert. Dieser Umstand wurde teilweise bereits im LBP im Rahmen der Erstellung der Plangenehmigungsunterlagen für den Neubau des Industriestammgleises behandelt, mit der 4. Änderung kommen für einen Teilabschnitt darüberhinausgehende, zusätzliche Bodeninanspruchnahmen zustande. Im westlichen Bereich kommt es zu räumlichen Verschiebungen der Grün- und Bauflächen, womit aber keine nennenswerte zusätzliche Bodeninanspruchnahme (i. S. d. Gesamtversiegelungsrate) verbunden ist.

f) Schutzgut Klima

Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum östlichen Bereich des mitteldeutschen Trockengebiets treffen. Die jährlichen Niederschlagsmengen für Sandersdorf-Brehna werden mit 642 mm angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 10,4 °C. Die Januarmittel liegen bei 1,2 °C, die mittleren Juli-Temperaturen bei 19,9 °. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen¹⁸.

Mit der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes - wie bisher bereits zulässig - werden wärmespeichernde Baukörper und Versiegelungsflächen hinzukommen, was einen Erwärmungseffekt und eine spätere nächtliche Abkühlung hervorbringt. Das nahezu ebene Relief bietet für die Durchlüftung aber keine hemmenden Strukturen. Die Ackerflächen in der Umgebung und das Waldgebiet Stakendorfer Busch erfüllen ihre Funktion als Kaltluft- und Frischluftproduzenten.

Mit gesundheitsrelevanten luftbelastenden Immissionen durch das zukünftige Industriestammgleis ist nicht zu rechnen.

¹⁸ Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben "Erschließung des Industriegebiets am "Stakendorfer Busch" – Anlage Industriestammgleis und Wartefläche LKW", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Dessau-Roßlau, Stand: 23.11.2021, S. 44

g) Schutzgut Landschaftsbild

Die Gleisanlagen werden von der umgebenden Landschaft aus kaum wahrzunehmen sein, da die bisher vorgesehene Eingrünung im Westen, Norden und Süden des Plangeltungsbereichs fortgeführt wird. Die räumliche Neuordnung von Grün- und Industrieflächen im Westen und der neue LKW-Wartebereich wirken nicht als zusätzliche Beeinträchtigung "nach außen". Lediglich der südöstliche Trassenabschnitt wird von dem südlich dort angrenzenden Acker aus einsehbar. Weitere Sichtbeziehungen oder Fernsichten sind nicht vorhanden.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Baudenkmal vorhanden. Lagebedingt ist das Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch" von den Ortschaften (Ortsrändern) in der Umgebung nicht einsehbar, Sichtachsen sind nicht betroffen.

i) Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts. Das nächste Landschaftsschutzgebiet Fuhneau befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung, in 4,7 km Entfernung das Biosphärenreservat Mittel Elbe, in 6 km Entfernung das FFH-Gebiet Untere Muldeau und das Naturschutzgebiet Untere Mulde sowie das EU-SPA-Gebiet Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Löderitzer Forst. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete.

j) Vorhaben nach § 50 BImSchG

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes kommen erkennbar keine neuen Vorhaben hinzu, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Havarien können nie gänzlich ausgeschlossen werden, das betrifft die im Erweiterungsbereich des Gl 7 im westlichen Plangeltungsbereich geplante SB-Tankstelle und auch den zukünftigen Bahnbetrieb. Tankstellen waren im bisherigen Rechtsplan aber auch nicht ausgeschlossen. Das bestehende Industriegebiet befindet sich nicht in der Nähe von Wohngebieten, so dass bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" 1. – 3. Änderung keine i. o. g. S. besonderen Gefährdungspotenziale ermittelt wurden. Die 4. Änderung führt andersherum auch nicht zu Einschränkungen für die Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Umfeld.

13.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es teilweise zur Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Flächenzugriffs werden umgesetzt, indem das zukünftige Industriestammgleis so positioniert wird, dass es im Bereich bereits zulässiger Bauflächen verläuft, die LKW-Wartefläche ebenfalls. Zusätzlich Flächeninanspruchnahme kann vermieden werden.

b) Schutzgut Mensch

Durch die Integration der LKW-Wartefläche in das Industriegebiet wird der "ungeordnete" Zwischenhalt von LKW und die Vermüllung in den angrenzenden Ortslagen verringert, Geräuschemissionen können reduziert werden. Um für hygienisch ansprechende Rahmenbedingungen zu sorgen, soll innerhalb des LKW-Parkplatzes eine WC-Anlage eingeordnet werden und der dortige Aufenthaltsbereich wird entsprechend ausgeleuchtet.

Für die nächst gelegenen Wohnnutzungen (in Thalheim) kommt es nicht zu neuen Lärmbelastungen. Für die empfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich - wie Büros und Aufenthaltsräume - kommt dies nur in der Nähe der Gleisanlagen zum Tragen bei Abständen von weniger als 30 m. Da ohnehin für die Errichtung von Baukörpern Mindestabstände zu Bahnanlagen einzuhalten sind, gehen die Gutachter davon aus, dass so auch die immissionsschutzseitig gebotenen Abstände eingehalten werden können. Zur Vermeidung von Lärmbelastungen ist es auch möglich – insbesondere bei Neubauten – die Raumorganisation so vorzunehmen, dass empfindliche Nutzungen auf der der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Die folgenden Maßnahmen wurden als Ergebnis des AFB und des LBP¹⁹ für die Plangenehmigung des Industriestammgleises (unter Berücksichtigung auch der neu geplanten LKW-Warteflächen) entwickelt, darüber hinaus gehende Maßnahmen sind erkennbar mit den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeiten – im Winterhalbjahr – durchgeführt werden. Sollte es zu Einzelbaum-

¹⁹ Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben "Erschließung des Industriegebiets am "Stakendorfer Busch" – Anlage Industriestammgleis und Wartefläche LKW", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Dessau-Roßlau, Stand: 23.11.2021

verlusten "Auf der Sonnenseite" durch Baumaßnahmen für den LKW-Wartebereich kommen, können diese durch Neuanspflanzungen im Straßenverlauf oder im Rahmen der Stellplatzbegrünung ausgeglichen werden. Im Vorfeld ist die ausnahmsweise Zulässigkeit der Eingriffe in den Baumbestand bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel soll der Beginn von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten erfolgen und dann nicht länger unterbrochen werden, damit keine Brutaktivitäten auf der Baustelle stattfinden. Baubedingte Störungen lassen sich so auf die nächstgelegenen Brutplätze beschränken bzw. die Tiere können störungsfreiere Bereiche aufsuchen.

Da im Westen des Plangeltungsbereiches dort, wo die meisten Brutaktivitäten festgestellt wurden, zukünftig mehr Grünflächen mit Habitatpotenzial als bisher geplant sind und im Süden ein Gehölzstreifen erhalten und entwickelt werden soll, können Beeinträchtigungen vermieden werden. Verstärkte Gefahren durch Kollision mit den Zügen auf dem neuen Industriestammgleis können aufgrund der geringen Frequentierung und Fahrgeschwindigkeit sicher vermieden werden.

Beeinträchtigungen der Zauneidechsen können vermieden werden, da im Plangeltungsbereich die stark besiedelten Bereiche nicht von zukünftigen Baumaßnahmen betroffen sind. Lediglich im Straßenrandbereich "Auf der Sonnenseite" könnten einzelne Individuen gefährdet sein, die Population insgesamt aber nicht. Vor Baubeginn sollte als Vermeidungsmaßnahmen eine Besatzkontrolle durchgeführt werden und Tiere dann ggf. abgefangen und umgesetzt werden.

Für Insekten gehen im südöstlichen Plangeltungsbereich geringfügig Habitatflächen verloren. Wenn die Böschungen der Gleistrasse mit Ruderalfluren besiedelt werden, entstehen dort neue geeignete Strukturen, dauerhafte Beeinträchtigungen können somit vermieden werden.

d) Schutzgut Boden

Die bisher festgesetzten Grünflächen im Westen werden teilweise räumlich neu angeordnet und insgesamt vergrößert. Im Südosten wird teilweise bisherige Grünfläche für das Industriestammgleis beansprucht.

Mit der Umwidmung von Industriegebietsfläche zu Flächen für Bahnanlagen wird der dort bereits zulässige hohe Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Was die Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit der Oberflächen und die Bodenfunktionen angeht, stellen sich die Schotterflächen und die Böschungen der Gleistrasse aber günstiger dar.

Dort, wo die Gleise über bisherige Grünfläche geführt werden (im südöstlichen Plangeltungsbereich), werden die Bodenfunktionen vermindert. Indem das zu-

künftige Industriestammgleis so positioniert wird, dass es überwiegend im Bereich bereits zulässiger Bauflächen verläuft, können erhebliche zusätzliche Auswirkungen vermieden werden. Die LKW-Warteflächen werden ebenfalls auf bereits zulässigen GI-Bauflächen errichtet, die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Muldenversickerung.

e) Schutzgut Wasser

Mit der Umwidmung von Industriegebietsfläche zu Flächen für Bahnanlagen wird der dort bereits zulässige hohe Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Was die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen und die Wasserhaushaltsfunktionen angeht, stellen sich die Schotterflächen und die Böschungen der Gleistrasse aber günstiger dar. Dort, wo die Gleise über bisherige Grünfläche geführt werden (im südöstlichen Plangeltungsbereich), vermindert sich die Wasserhaushaltsfunktion. Indem das zukünftige Industriestammgleis so positioniert wird, dass es so weit als möglich im Bereich bereits zulässiger Bauflächen verläuft, ebenso wie die LKW-Wartefläche, können erhebliche zusätzliche Auswirkungen vermieden werden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Der Betrieb des neuen Industriestammgleises führt wahrscheinlich nicht zu nennenswerten zusätzlichen stofflichen Emissionen, die nicht bereits in den bisherigen Industriegebieten zulässig wären. Es kann zu Luft- und Körperschall, Abgasen, eventuell Funkenflug, Abrieb (z. B. durch Bremsstäube, etc.) kommen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauungen führen könnten. Es obliegt im Bedarfsfall den Bauherren für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Es kommt nur zu wenigen täglichen/wöchentlichen Fahrten bei geringer Geschwindigkeit von max. 20 km/h. Mit signifikanten neuen Kfz-Verkehren ist durch die sonstigen Inhalte der 4. Änderung nicht zu rechnen.

Zusätzliche nachteilige Klimaauswirkungen kommen nicht zustande. Mit dem geplanten Gleisanschluss können Transporte von der Straße auf die Schiene verlegt werden, damit kann CO₂ eingespart werden, es kommt zu positiven Klimaeffekten.

g) Schutzgut Landschaft

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im Plangeltungsbereich durch die Gleisanlagen nicht bewirkt. Da die Grundzüge der internen Grünordnung insgesamt weiterverfolgt werden, können auch bei räumlicher Neuordnung von Grün- und Industrieflächen (hauptsächlich im westlichen Plangeltungsbereich) negative Auswirkungen vermieden werden.

h) Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern oder Baudenkmälern kommen – wie bisher – nicht zustande.

13.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangeltungsbereich selbst nicht gegeben, da sich die 4. Änderung des Bebauungsplanes auf ein konkretes Vorhaben bezieht.

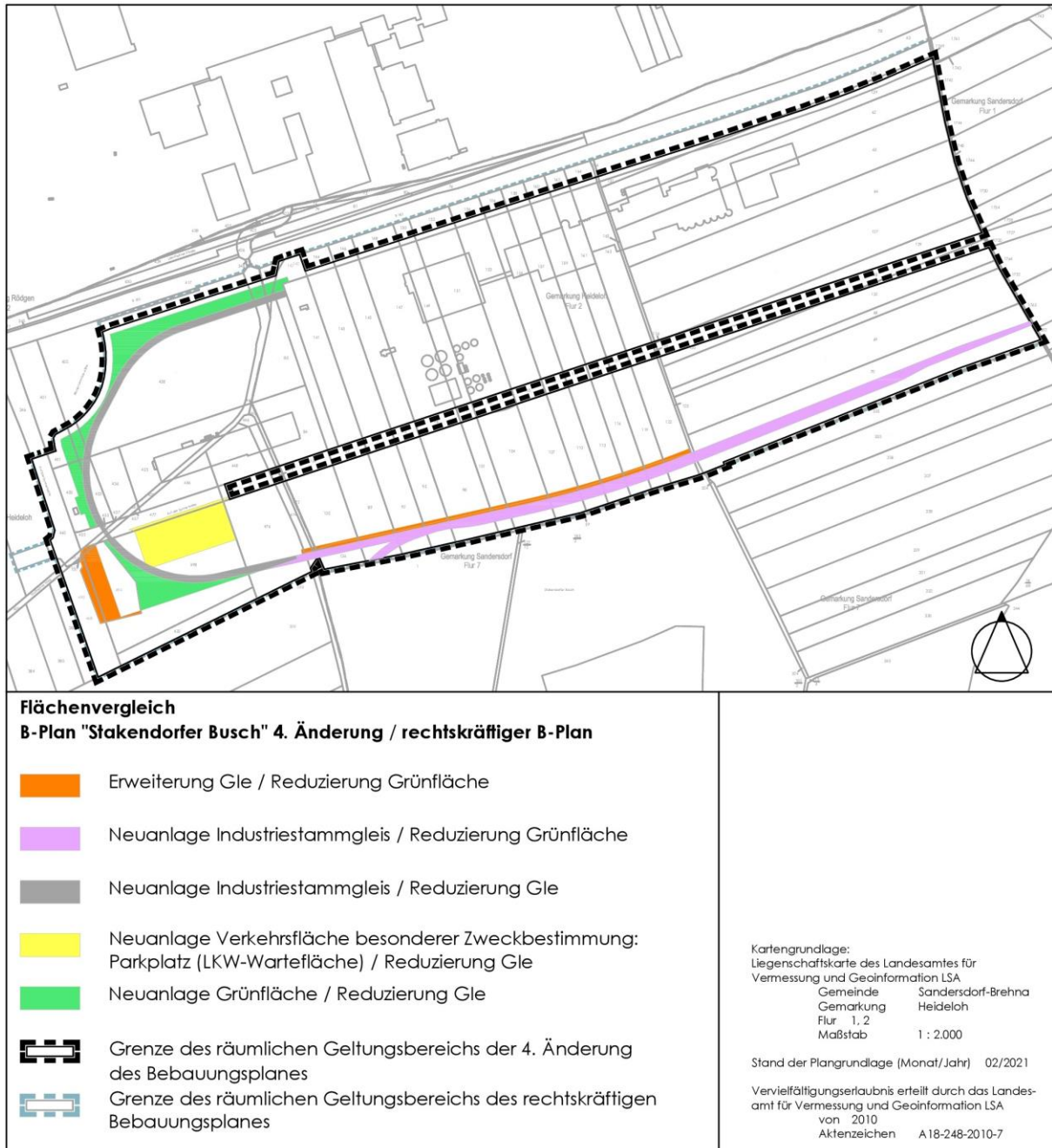
Alternative Standorte für ein Industriegebiet mit Gleisanschluss mit vergleichbar geringen Konfliktpotenzialen finden sich im Stadtgebiet Sandersdorf-Brehna in dieser Größe derzeit nicht. Vor dem Hintergrund der betrieblichen Interessen der bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmen, aber auch des Zweckverbandes Technologiepark Mitteldeutschland an der Weiterentwicklung eines etablierten Standortes, ist der Gleisanschluss im hiesigen Industriegebiet v. a. auch wegen der kurzen Distanz zu den vorhandenen Bahnstrecken attraktiv und tragfähig.

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist auch der Wegfall einer bisher dem Bebauungsplan zugeordneten Fläche für Kompensationsmaßnahmen, für die sich andere Nutzungsvorstellungen entwickelt haben. Die Fläche liegt westlich des Plangeltungsbereiches in der Gemarkung Heideloh. Die dort auf einer Landwirtschaftsfläche geplante Maßnahme wurde noch nicht durchgeführt. Bei Verzicht auf diese Maßnahme kommt es nicht zum Verlust bereits generierter Biotopwerte i. S. d. ökologischen Aufwertung. Als Alternative zur "Erwirtschaftung" der dort nicht mehr zu erwirtschaftenden Kompensationsleistung erfolgt die Zuordnung zu einer anderen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Petersroda. Die Alternativfläche in der Gemarkung Petersroda ist Teil einer größeren Komplexmaßnahme zur Waldumwandlung, aus der bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine (Teil-) Fläche zugeordnet wurde.

13.2.5 Bilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009 und Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020, S.174)



Änderungen im westlichen Plangeltungsbereich

Neuorganisation/Flächentausch Grünflächen – Gle, Zuwachs Grünfläche

Bilanzrelevante Flächen Gle 7 /Reduzierung Grünfläche		Biotopwert- punkte je m ²	Urplan	Biotopwert- punkte (BWP)	B-Plan 4. Ände- rung Planung	Biotopwert- punkte (BWP)
GMA	mesophiles Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterriese)	16	2.645 m ²	42.320 BWP		
HGA	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Feldgehölz	15	2.455 m ²	36.825 BWP		
BW	Gle 7 überbaubar (GRZ 0,8 o. Ü.)	0			4.080 m ²	0 BWP
PYA	Gle 7 unbebaubar	6			1.020 m ²	6.120 BWP
Zwischensumme			5.100 m ²	79.145 BWP	5.100 m ²	6.120 BWP

Bilanzrelevante Flächen Reduzierung von Gle 1-4 + 6 (Urplan) / Neuanlage Grünfläche		Biotopwert- punkte je m ²	Urplan	Biotopwert- punkte (BWP)	B-Plan 4. Ände- rung Planung	Biotopwert- punkte (BWP)
BW	Gle 1 – 4 + 6 überbaubar (GRZ 0,8 o. Ü.)	0	15.420 m ²	0 BWP		
PYA	Gle 1 - 4 +6 unbebaubar	6	3.855 m ²	23.130 BWP		
GMA	mesophiles Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterriese)	16			19.275 m ²	308.400 BWP
Zwischensumme			19.275 m ²	23.130 BWP	19.275 m ²	308.400 BWP

Neu: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anstelle Gle (und Grün)

Bilanzrelevante Flächen Verkehrsfläche: Parkplatz (LKW-Wartefläche) Reduzierung Gle 6 und Grünfläche		Wert- punkte je m ²	Urplan	Biotopwert- punkte (BWP)	B-Plan 4. Ände- rung Planung	Biotopwert- punkte (BWP)
BW	Gle 6 überbaubar (GRZ 0,8 o. Ü.)	0	9.110 m ²	0 BWP		
PYA	Gle 6 unbebaubar	6	2.280 m ²	13.680 BWP		
Grünfläche öffentlich						
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (Straßenränder mit Entwässerungsmulde)	9	870 m ²	7.830 BWP		
VWB	Parkplatz, versiegelt (75 %)	0			9.195 m ²	0 BWP
PYY	Parkplatz, begrünt (25 %)	7			3.065 m ²	21.455 BWP
Zwischensumme			12.260 m ²	21.510 BWP	12.255 m ²	21.455 BWP

o. Ü. = ohne Überschreitung

Erhalt von Biotopstrukturen und Aufwertung

nicht in Anspruch genommene Biotope (Urplan) / Aufwertung (B-Plan 4.Änd.)		Wert- punkte je m ²	LBP zum Urplan	Biotopwert- punkte	B-Plan 4. Ände- rung Planung	Biotopwert- punkte
HYB	sonstiges Gebüsch	15	1.375 m ²	20.625 BWP		
HHB	Aufwertung zu Strauch-Baumhecke	20			1.375 m ²	27.500 BWP
AI	intensiv genutzter Acker	5	1.000 m ²	5.000 BWP		
HHB	Aufwertung zu Strauch-Baumhecke	20			1.000 m ²	20.000 BWP
Zwischensumme			2.375 m ²	25.625 BWP	2.375 m ²	47.500 BWP

Änderungen im westlichen Plangeltungsbereich - Zusammenfassung

	Urplan	Planung	Differenz
Neu Gle 7 / Reduzierung Grünfläche	79.145 BWP	6.120 BWP	- 73.025 BWP
Reduzierung Gle 1-4 + 6 (Urplan) / Neuanlage Grünfläche	23.130 BWP	308.400 BWP	+ 285.270 BWP
Neuanlage LKW-Wartebereich / Reduzierung Gle 6 und Grünfläche	21.510 BWP	21.455 BWP	- 55BWP
nicht in Anspruch genommene Biotope (Urplan) / Aufwertung (B-Plan 4.Änd)	25.625 BWP	47.500 BWP	+ 21.875 BWP
	149.410 BWP	383.475 BWP	+ 234.065 BWP

Änderungen im südöstlichen Plangeltungsbereich

Neu: Fläche für Bahnanlagen/Verlust Grünflächen

Für die Gleisanlagen wird ein separates Zulassungsverfahren geführt, das bereits begonnen wurde. Dafür wurde u. a. ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und es wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen für die Plangenehmigung entwickelt. Bewertet wurde dabei der aktuelle Zustand der betroffenen Flächen. Bei dieser Bilanzierung nicht berücksichtigt wurde, dass im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nur Grünfläche verloren geht, sondern auch die im Bebauungsplan (Urplan) festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Für diese - nicht mehr realisierbare - Aufwertung kommt ein Biotopwertverlust zum Tragen, für den bisher die Kompensation noch nicht geregelt ist. Das erfolgt im Zuge der hiesigen 4. Änderung, die o. g. Verluste von Aufwertungspotenzialen gehen in die Bilanzierung mit ein.

Bilanzrelevante Flächen Verlust von Aufwertungspotenzial aus Urplan durch Überplanung Kompensationsfläche mit Gleisanlage		Aufwertung (BWP/m²)	Flächen- anteil	Verlust
GMA	Aufwertung: intensiv genutzter Acker (auf Sandboden) zu mesophilem Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterwiese)	11	5.385 m²	- 59.235 BWP
	Aufwertung: Fläche selbstbegrünend (befristete Stilllegung) zu mesophilem Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterwiese)	6	10.835 m²	- 65.010 BWP
HGA	Aufwertung: Fläche selbstbegrünend (befristete Stilllegung) zu Feldgehölz (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	5	6.360 m²	- 31.800 BWP
Summe			22.580 m²	- 156.045 BWP

Gesamtbilanz Änderung der Grünflächen im Plangeltungsbereich

Zuwachs West	234.065 BWP
Verlust Südost	- 156.045 BWP
Differenz/Kompensation	+ 78.020 BWP

Im Plangeltungsbereich kann die Kompensation für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe vollständig geleistet werden. Da im Westen mehr Grünfläche festgesetzt wird als ursprünglich vorgesehen, kommt es in der Bilanz zu einem

Überschuss, der als "Reserve" vorgehalten werden soll für heute noch nicht absehbaren zukünftigen Änderungsbedarf.

Änderung externe Maßnahmenflächen

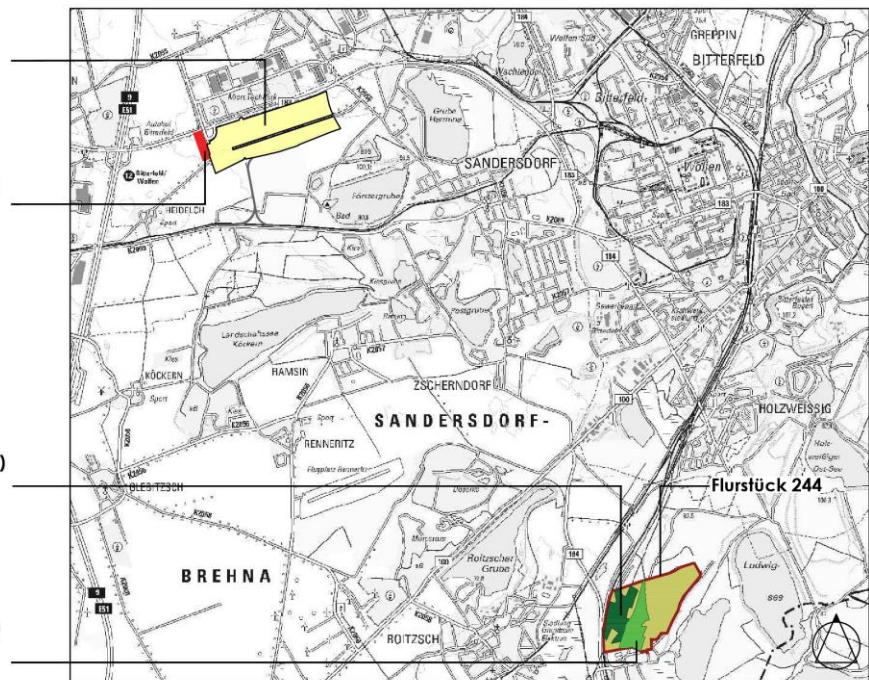
Da eine bisher dem Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" (Urfassung bis 3. Änderung) zugeordnete externe Maßnahme in der Gemarkung Heideloh entfallen soll, entsteht erneut ein Kompensationsbedarf. Als Ersatz für die entfallende Fläche soll die damit verbundene Kompensationsleistung im Rahmen einer Waldumwandlungsmaßnahme in Petersroda erbracht werden.

Bebauungsplan
"Am Stakendorfer Busch" 4. Änd.

externe Maßnahme Urplan (2. Fläche)
Gemarkung Heideloh, Flur 1,
Flurstück 466 (alt 380)

externe Maßnahme 4. Änd. (2. Fläche)
Gemarkung Petersroda, Flur 1,
Flurstück 244

externe Maßnahme 3. Änd. (3. Fläche)
Gemarkung Petersroda, Flur 1,
Flurstück 244



Top. Karte 1:50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-248-2010-7

Wegfall externe Maßnahmenfläche westlich des Plangeltungsbereichs

Aufwertung von Acker mit Gebüschanpflanzungen und Baumgruppen sowie naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterwiese - Gemarkung Heideloh, Flur 1, Flurstück 466 (alt 380)

B-Plan "Am Stakendorfer Busch" (Urfassung vom 08.03.2013)

Gemarkung Heideloh, Flur 1, Flurstück 466 (alt 380)		Wert- punkte je m ²	Vorher	Biotopwert- punkte	Nachher	Biotopwert- punkte
AI	intensiv genutzter Acker	5	29.306 m ²	146.530 BWP		
HGA	Feldgehölz (Gebüsch- anpflanzungen mit Baumgruppen – inter- poliert mit HYA)	15,4			17.215 m ²	265.111 BWP
GMA	Mesophiles Grünland (naturnahe Grünland- einsaat, Kräuterwiese)	16			12.091 m ²	193.456 BWP
Summe			29.306 m ²	146.530 BWP	29.306 m ²	458.567 BWP

Differenz / Verlust der geplanten Aufwertung (Urplan) [458.567 BWP - 146.530 BWP]	- 312.037 BWP
---	---------------

Ersatz: 2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Waldumbau - Gemarkung Petersroda, Flur 1, Flurstück 244 (Teilflächen)

Fläche 1		Wertpunkte je m ²	Vorher	Wertpunkte	Nachher	Wertpunkte
XQY	Mischbestand Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten	11	9.800 m ²	107.800 BWP		
XQV	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten	16			8.000 m ²	128.000 BWP
WR	Waldrand	20			1.800 m ²	36.000 BWP
Summe			9.800 m ²	107.800 BWP	9.800 m ²	164.000 BWP
Aufwertung						56.200 BWP

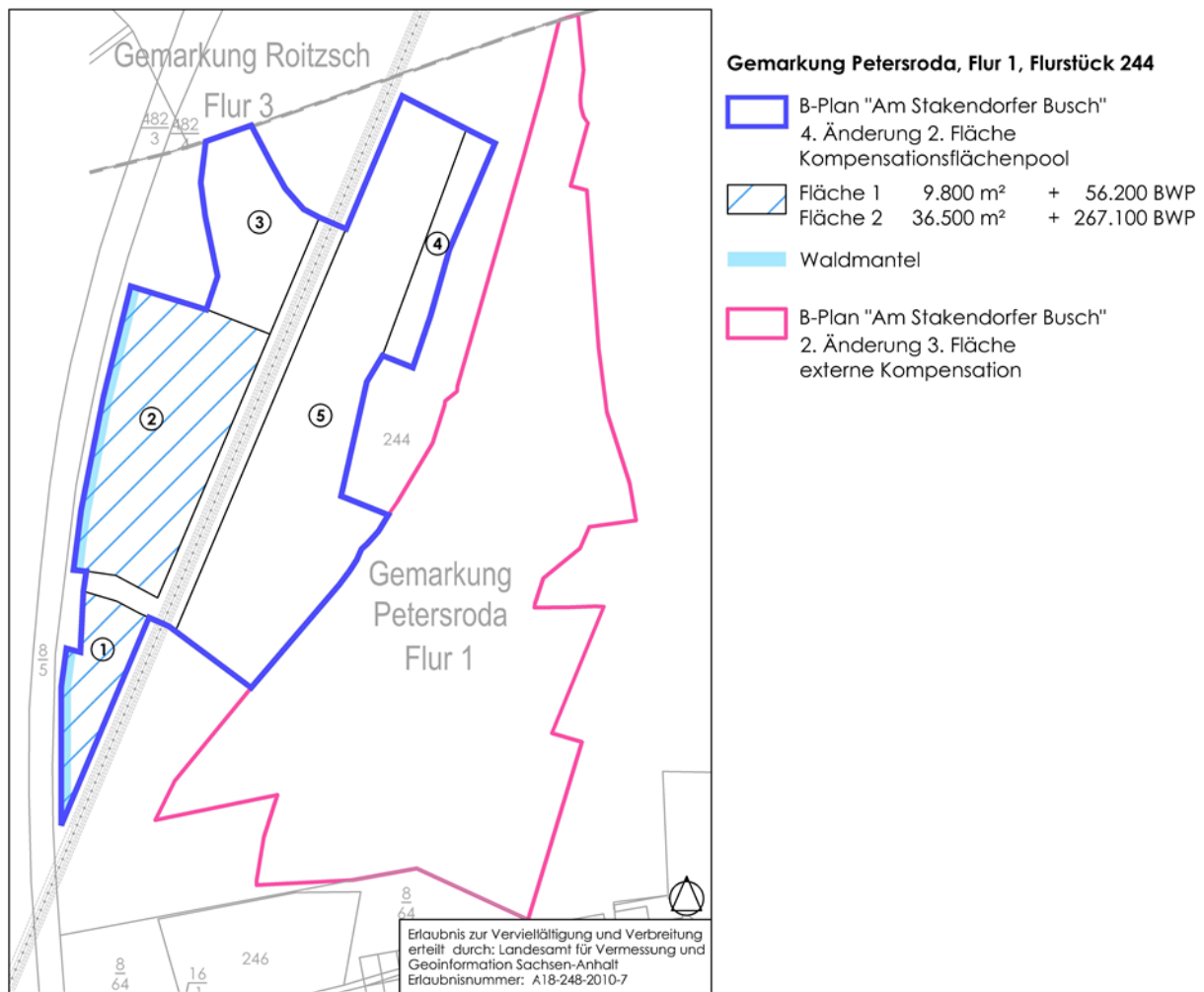
Fläche 2		Wertpunkte je m ²	Vorher	Wertpunkte	Nachher	Wertpunkte
XGY	Mischbestand Nadelholz-Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten	9	36.500 m ²	328.500 BWP		
XQV	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten	16			33.600 m ²	537.600 BWP
WR	Waldrand	20			2.900 m ²	58.000 BWP
Summe			36.500 m ²	328.500 BWP	36.500 m ²	595.600 BWP
Aufwertung						267.100 BWP

Aufwertung / Ersatz [1.872.240 BWP - 1.560.200 BWP]	312.040 BWP
---	-------------

Maßnahme Gem. Heideloh Fl. 1, Flst. 466 (alt 380)	Verlust	- 312.037 BWP
Maßnahme Gem. Petersroda, Fl. 1, Flst. 244	Ersatz	
Teilfläche 1 und 2		323.300 BWP
Differenz		11.263 BWP

Mit der 2. Änderung wurde dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsfläche für Waldumbau in der Gemarkung Petersroda zugeordnet, die weiterhin Bestand hat. Der im hiesigen Verfahren durch die 4. Änderung zugeordnete (neue) Bereich schließt daran westlich an. Er umfasst insgesamt rd. 15,60 ha. Aus diesem Flächenpool werden Maßnahmenflächen in der erforderlichen Größe für den Kompensationsbedarf der 4. Änderung zugeordnet, weitere Flächen verbleiben "ohne" Zuordnung und können zur Abdeckung von Kompensationsbedarfen anderer Vorhaben dienen. Die für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind auf den mit 1 und 2 bezeichneten Teilflächen, die insgesamt rd. 4,63 ha ausmachen, zu realisieren.

Zuordnung: Maßnahmenflächen/ Kompensationsleistung



Übersicht: Aufwertungspotenziale Gesamtbereich Flächenpool

Nr. Größe	Ausgangsbestand	Ziel-Biotop	Aufwertung
1 9.800 m²	Mischbestand Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten (mit Anteil Pappel (Aspe) und Stiel-Eiche) → XQY	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten (Stiel-/Trauben-) Eiche - Winter-Linde – Hainbuche mit Waldrand an der westlichen Außenseite → XQV / WR	+ 56.200 BWP
2 36.500 m²	Mischbestand Nadelholz-Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten mit Pappel (Schwarz-Pappel-Hybriden) – Birke – Kiefer → XGY	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten Trauben-Eiche – Winter-Linde – Hainbuche mit Waldrand an der westlichen Außenseite → XQV / WR	+ 267.100 BWP
3* 16.300 m²	Mischbestand Nadelholz-Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten mit Pappel (Schwarz-Pappel-Hybriden; Aspe) – Birke – Gemeine Kiefer → XGY	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten Trauben-Eiche – Winter-Linde – Hainbuche → XQV	+114.100 BWP

Nr. Größe	Ausgangsbestand	Ziel-Biotop	Aufwertung
4* 7.500 m ²	Mischbestand Nadelholz- Laubholz Überwiegend hei- mische Baumarten (Gemeine Kiefer – Birke) → XGX	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten Trauben-Eiche – Winter-Linde – Hainbuche → XQV	+ 15.000 BWP
5* 60.000 m ²	Reinbestand Birke → XXB	Mischbestand Laubholz nur heimische Arten Trauben-Eiche – Winter-Linde – Hainbuche → XQV	+ 240.000 BWP

* nicht der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" zugeordnet

Die Kompensationsmaßnahmen sollen wie folgt durchgeführt werden:

- Auf einem rd. 15,60 ha umfassenden Flächenpool innerhalb des Flurstücks 244, Flur 1, Gemarkung Petersroda sind sukzessive Waldumbaumaßnahmen vorzunehmen. Dabei ist der teilweise abgängige Bestand aus nicht standortheimischen Laubholzarten, wie Hybridpappeln und Robinien sowie Birken und Kiefern zu standortgerechtem Laubmischwald umzubauen.
- Zielbiotop ist ein Mischbestand mit den Leitarten Traubeneiche, Winterlinde und Hainbuche. Vitale Kiefern werden in der Anfangsphase als Überschirmung auf den Flächen belassen, später entfernt. Im Laubholz soll der Schirmbestand nicht genutzt werden, er soll als Totholz im Bestand verbleiben. Aufkommende Naturverjüngung soll gezielt erhalten/genutzt werden. Die Kulturpflege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Entlang der Bestandsränder, aber auch innerhalb der Flächen werden sich sukzessive Gehölzarten der natürlichen Vegetation, wie Vogel-Kirsche, Spitz-Ahorn, Walnuss, Steinweichsel, Eberesche u. a. einstellen, so dass sich ein strukturreicher Bestand entwickelt. Flächiges Aufkommen von Straucharten, wie Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Hartriegel, Brombeere u. a. ist zu erwarten, so dass sich Waldmantelgebüsche entwickeln werden.
- Um die Pflanzfläche vor Verbiss und Fegeschäden zu schützen, ist um die Flächen ein Wildschutzzaun (2,00 m Höhe, Knotengeflecht) zu errichten. Innerhalb des Schutzzaunes soll sich ein Krautsaum entwickeln. Dieser ist nach Bedarf, mindestens zweimal jährlich, zu mähen.
- Für die Pflanzungen ist eine 5-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen DIN 18915 bis 18919 sowie den ZTV La-StB (gültige Fassung) vorzunehmen.
- Der Eigentümer des Flurstücks 244, Flur 1, Gemarkung Petersroda (Stadt Sandersdorf-Brehna) hat als Träger der Waldumbaumaßnahmen die Waldumbauflächen im jeweiligen anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren im Verhältnis zur beanspruchten Größe des Baugrundstücks aus-

zuwählen und zu betreuen. Die Maßnahmenflächen sind der unteren Naturschutz- und unteren Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zur Bestätigung und Registratur im Ausgleichsmaßnahmenkataster vorzulegen, d. h. im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass durch die Maßnahmendurchführung natur- und artenschutzrechtliche Verbote - ggf. durch Festlegung weiterer Maßnahmen als Nebenbestimmungen der Genehmigung - nicht verwirklicht werden.

- Die externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf der 2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind über städtebauliche Verträge zu sichern.

13.3 Zusatzangaben

13.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und aktuellen Gutachten ausgewertet. Das Gelände wurde 2021 mehrfach in Augenschein genommen. Bis zum Ende des Jahres 2021 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag für das Gleisbauvorhaben erstellt, beides konnte für die hiesige Bebauungsplanänderung genutzt werden. 2022 erfolgte zudem eine schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse in der 2023 aktualisierten Fassung²⁰ ebenfalls Berücksichtigung fanden.

13.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Ausgleich- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

²⁰ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stakendorfer Busch, 4. Änderung der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 10.02.2023

13.4 Zusammenfassung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" wird notwendig, da für Teilbereiche neue Entwicklungsziele umgesetzt werden sollen. Das bestehende Industriegebiet soll einen (neuen) Gleisanschluss erhalten und eine LKW-Wartefläche (Stellplätze und Sanitäreinrichtungen), wodurch es zu Änderungen der Zuschnitte von Baugebieten und Grünflächen kommt. Außerdem soll innerhalb eines Baugebietes ganz im Westen auch die Anlage einer Tankstelle ermöglicht werden. Des Weiteren soll eine dem Bebauungsplan bisher zugeordnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen durch eine andere Kompensationsfläche ersetzt werden. Die weiteren Inhalte und Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" (einschließlich 1. – 3. Änderung) bleiben unberührt.

Für das neue Industriestammgleis wird gegenwärtig ein Plangenehmigungsverfahren geführt, in dessen Vorfeld bereits festgestellt wurde, dass keine UVP-Pflicht besteht. Der geplante Trassenverlauf wurde hinsichtlich seiner Eingriffswirkung auf den Naturhaushalt und besonders auch im Hinblick auf den Artenschutz untersucht, die dazu erstellten Gutachten wurden bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hauptsächlich wirkt sich das Vorhaben außerhalb des hiesigen Plangeltungsbereiches weiter südlich aus, wo die Gleise durch den Wald geführt werden. Dafür erfolgen ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen.

Da im Plangeltungsbereich so gut wie keine empfindlichen Biotopstrukturen bestehen, die neuen Gleisanlagen hauptsächlich über bzw. am Rande von bereits bestehenden Baugebieten verlaufen werden und wegen der vorhandenen intensiven Nutzungen sind in Folge der 4. Änderung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die wahrscheinlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb kompensiert werden.

Durch die Integration der LKW-Wartefläche in das Industriegebiet wird der ungeordnete Zwischenhalt und die Vermüllung in den angrenzenden Ortslagen verringert, Geräuschemissionen können reduziert werden. Für die nächst gelegenen Wohnnutzungen (in Thalheim) kommt es mit den neuen Gleisanlagen nicht zu neuen Lärmbelastungen. Für die empfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich - wie Büros und Aufenthaltsräume - kommt dies nur in der Nähe der Gleisanlagen zum Tragen bei Abständen von weniger als 30 m. Hier greifen die ohnehin für die Errichtung von Baukörpern geltenden Mindestabstände zu Bahnanlagen, weiterhin können bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden.

Die bisher festgesetzten Grünflächen im Westen werden teilweise räumlich neu geordnet, u. a. weil dort ein Baugebiet geschaffen werden soll, in dem auch die Anlage einer Tankstelle möglich ist. Insgesamt werden die westlichen Grünflächen im Vergleich zur bisherigen Planung vergrößert. Im Südosten wird teilweise bisherige Grünfläche für das Industriestammgleis beansprucht. Die LKW-

Warteflächen werden ebenfalls auf bereits zulässigen GI-Bauflächen errichtet, die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher über Muldenversickerung.

Mit der Umwidmung von Industriegebietsfläche zu Flächen für Bahnanlagen wird der dort bereits zulässige hohe Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Was die Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit der Oberflächen und die Bodenfunktionen angeht, stellen sich die Schotterflächen und die Böschungen der Gleistrasse aber günstiger dar. Dort, wo die Gleise über bisherige Grünfläche geführt werden (im südöstlichen Plangeltungsbereich), werden die Bodenfunktionen vermindert. Indem das zukünftige Industriestammgleis so positioniert wird, dass es überwiegend im Bereich bereits zulässiger Bauflächen verläuft, können erhebliche zusätzliche Auswirkungen vermieden werden.

Zusätzliche nachteilige Klimaauswirkungen kommen nicht zustande. Mit dem geplanten Gleisanschluss können Transporte von der Straße auf die Schiene verlegt werden, damit kann CO₂ eingespart werden, es kommt zu positiven Klimaeffekten.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im Plangeltungsbereich durch die Gleisanlagen nicht bewirkt. Denkmalgeschützte Bauten, Bodendenkmale, Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die entlang der Hapterschließungsstraße "Auf der Sonnenseite" angepflanzten Baumreihen sind geschützt und werden erhalten. Sollte es zu Einzelbaumverlusten "Auf der Sonnenseite" durch Baumaßnahmen für den LKW-Wartebereich kommen, können diese durch Neuanpflanzungen im Straßenverlauf oder im Rahmen der Stellplatzbegrünung ausgeglichen werden.

Für die geplanten Gleisanlagen wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, unter suchungsrelevant waren dabei im Plangebiet Brutvögel, Zauneidechsen und Insekten der Lebensräume Offenland und Gehölze/Gebüsche.

Da im Westen des Plangeltungsbereiches, dort, wo die meisten Brutaktivitäten festgestellt wurden, zukünftig mehr Grünflächen mit Habitatpotenzial als bisher geplant sind und ein bestehender Gehölzstreifen erhalten und entwickelt werden soll, können Beeinträchtigungen vermieden werden. Verstärkte Gefahren durch Kollision mit den Zügen auf dem neuen Industriestammgleis können mit geringer Frequentierung und Fahrgeschwindigkeit vermieden werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel soll der Beginn von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten erfolgen und dann nicht länger unterbrochen werden, damit keine Brutaktivitäten auf der Baustelle stattfinden. Baubedingte Störungen lassen sich so auf die nächstgelegenen Brutplätze beschränken bzw. die Tiere können störungsfreiere Bereiche aufsuchen.

Beeinträchtigungen der Zauneidechsen können vermieden werden, da im Plangeltungsbereich die stark besiedelten Bereiche nicht von zukünftigen Baumaßnahmen betroffen sind. Lediglich im Straßenrandbereich "Auf der Sonnenseite" könnten einzelne Individuen gefährdet sein, die Population insgesamt

aber nicht. Vor Baubeginn sollte als Vermeidungsmaßnahmen eine Besatzkontrolle durchgeführt werden, Tiere sind dann ggf. abzufangen und umzusetzen.

Artenschutzrechtlich relevante Insekten wurden nicht festgestellt, wenn die Böschungen der Gleistrasse mit Ruderalfluren besiedelt werden, entstehen dort neue geeignete Strukturen.

Da eine bisher dem Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" (Urfassung bis 3. Änderung) zugeordnete externe Maßnahme in der Gemarkung Heideloh entfallen soll, entsteht erneut ein Kompensationsbedarf. Als Ersatz für die entfallende Fläche soll die damit verbundene Kompensationsleistung im Rahmen einer rd. 15,6 ha großen Waldumwandlungsmaßnahme in Petersroda erbracht werden. Der dafür vorgesehene Flächepool schließt westlich an eine mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnete externe Kompensationsfläche für Waldumwandlung an, die weiterhin Bestand hat. Für die Erbringung der für das hiesige Verfahren erforderlichen Kompensationsleistung wird nur ein Teil der dortigen Flächen beansprucht. Die Maßnahmenflächen werden dementsprechend zugeordnet und festgesetzt.

13.5 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.01.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.06.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. Nr. 88)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 5)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 27.04.2019
- Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- Landespflegerischer Begleitplan B-Plan Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch", Ing.-Büro N. Behler + Partner, Entwurf 10/2009
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben "Erschließung des Industriegebiets am "Stakendorfer Busch" – Anlage Industriestammgleis und Wartefläche LKW", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Dessau-Roßlau, Stand: 23.11.2021

14. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren vom 27.06.2022 nachfolgenden Hinweis:

Vorhaben nach § 50 BImSchG [Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)]:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes kommen erkennbar keine neuen Vorhaben hinzu, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III - Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Havarien können nie gänzlich ausgeschlossen werden, das betrifft die im Erweiterungsbereich des Gl 6 (Anm. d. Red.: neu Gl 7) im westlichen Plangeltungsbereich geplante SB-Tankstelle und auch den zukünftigen Bahnbetrieb. Tankstellen waren im bisherigen B-Plan aber auch nicht ausgeschlossen. Das bestehende Industriegebiet befindet sich nicht in der Nähe von Wohngebieten, so dass bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" 1. - 3. Änderung keine i. o. g. S. besonderen Gefährdungspotenziale ermittelt wurden. Die 4. Änderung führt andersherum auch nicht zu Einschränkungen für die Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Umfeld.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planverfahren vom 14.04.2023 zu den zum Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsflächen folgende Hinweise:

Fläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen

- Es ist ein Altbergbaugebiet betroffen. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Tagebau Vergißmeinnicht.
- Nördlich der Ausgleichsmaßnahme sind einige Böschungs- und Uferbereiche des Restlochs Vergißmeinnicht nicht dauerhaft standsicher. In dem Zusammenhang sind ab ca. 2027 im Norden und Osten des Restlochs Vergißmeinnicht (außerhalb des Bereichs der Ausgleichsmaßnahme) §3-Sicherungsmaßnahmen geplant.
- Die LMBV hat im Rahmen von §3-Maßnahmen für das Restloch Deutsche Grube und das Restloch Vergißmeinnicht Standsicherheitsnachweise erarbeiten lassen. Die Standsicherheitsnachweise liegen dem LAGB vor. Weitere Auskünfte sind bei Bedarf dort einzuholen.
- Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme befinden sich mehrere aktive Grundwassermessstellen der LMBV mbH. Die Messstellen sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Weiterhin ist der ständige Zugang für Mess- und Wartungsarbeiten im Rahmen des montanhydrologischen Monitorings der LMBV mbH zu gewährleisten.

Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen

- Es ist ein Altbergbaugebiet betroffen. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Tagebau Freiheit I.

Fläche 3 für Ausgleichsmaßnahmen

- Es ist ein Altbergbaugebiet betroffen. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Tagebau Freiheit I.
- Der südliche Bereich der Ausgleichsmaßnahme überschneidet die Randstrecke (Strecke 2) im ehemaligen Tagebau Goitzsche. Im Jahr 1997 wurde eine Sicherungs- und Verwahrungsmaßnahme im Bereich der Strecke 2 umgesetzt. Die Strecke 2 wurde mit Braunkohlefilterasche verfüllt und gilt als versetzt. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass Restsetzungen der Tagesoberfläche nicht völlig ausgeschlossen werden können. Dieses Restrisiko stellt im Allgemeinen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte bei einer Bebauung jedoch berücksichtigt werden. Weitere Informationen hierzu sind beim zuständigen LAGB einzuholen.

Fläche 4 für Ausgleichsmaßnahmen

- Es ist ein Altbergbaugebiet betroffen. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Tagebau Deutsche Grube.
- Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme befinden sich Teile der Drainage Zscherndorf und des Ableiters zur Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH.
- Dies betrifft im Wesentlichen das Flurstück 400, Flur 2, Gemarkung Zscherndorf mit:

- einer Zuleitung von der Drainage Zscherndorf zur Hauptpumpstation als Doppelpumpleitung 2 x PE-HD 63,
 - der Hauptpumpstation einschließlich MID-Schacht, Molchschacht, Netzanschlussstelle EWA31 und Schaltschränken,
 - der Übergabestelle einer AZV-Leitung zur Ableitung von Überschusswasser aus der Deutschen Grube in den Ableiter der Drainage Zscherndorf zum Chemiepark; die Übergabestelle befindet sich im eingezäunten Bereich der Hauptpumpstation,
 - einer Doppelpumpleitung 2 x PE-HD 200 von der Hauptpumpstation zum Chemiepark.
- Unter anderem um die Wartung der Leitung zu ermöglichen und um Wurzelschäden an der Rohrleitung zu verhindern, dürfen die Rohrleitungen nicht dauerhaft überbaut bzw. bepflanzt werden.
 - Für die Nutzung der Anlage auf dem Grundstück ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Zuvor wurde mit der Stadt Sandersdorf-Brehna ein Gestattungsvertrag abgeschlossen. Die LMBV mbH ist Eigentümerin der Drainage Zscherndorf sowie des Ableiters zum Chemiepark Bitterfeld-Wolfen. Es ist vorgesehen, die Projektträgerschaft sowie ab ca. 2026 die gesamte Anlage der Drainage einschließlich des Ableiters der Stadt Sandersdorf-Brehna zu übergeben.

15. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", Stadt Sandersdorf-Brehna	85,11 ha	100,00%
Baugebiete:		
- Industriegebiete Gle 1 – Gle 7	70,36 ha	82,67 %
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,89 ha	1,04 %
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	1,23 ha	1,45 %
Bahnanlagen	3,49 ha	4,10 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,16 ha	0,19 %
Grünflächen		
- Grünflächen, öffentlich	0,37 ha	0,43 %
- Grünflächen, privat	8,61 ha	10,12 %

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 4. Änderung nicht vorgesehen.

16.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 4. Änderung nicht beabsichtigt.

16.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren sowie durch ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von der Stadt Sandersdorf-Brehna übernommen. Somit resultieren für die Stadt Sandersdorf-Brehna aus gegenwärtiger Sicht haushaltsrelevante Kosten.

16.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²¹

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

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht.

16.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Sandersdorf-Brehna im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

²¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

17. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", Stadt Sandersdorf-Brehna hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2023 durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Begründung gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den

.....
Bürgermeisterin

Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stakendorfer Busch, 4. Änderung der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 10.02.2023
- Übersichtslageplan zum Bodendenkmalschutz, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stand: 03.06.2022
- Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem/Festpunktübersicht, Stand 20.03.2023, vgl. Kap. 5
- thematische Karten zu den bergbaulichen Gegebenheiten in technischen Anlagen im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmenflächen, Stand 13.04.2023/14.03.2023, bezeichnet mit Anlage 1-4, LMBV mbH (einsehbar bei der Stadt Sandersdorf-Brehna)