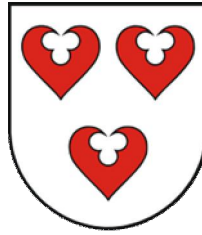


Stadt Sandersdorf-Brehna



Vereinfachte Änderung

nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Parkplatz am Spickendorfer Weg

Begründung

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
066112 Halle/ Saale

Planstand:

April 2015

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
B	Landes- und Regionalplanung	4
C	Verfahren	5
D	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
E	Planungsrechtliche Zielstellung	6
F	Erforderlichkeit der Änderung	7
G	Inhalt der Änderung.....	7
H.	Grünplanung - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
I.	Artenschutz	11
J.	Immissionsschutz	11
K.	Flurbereinigungsverfahren	12
L.	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	13
M.	Äußerungen und Angaben der Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB	16
N.	Abfallrecht	19
O.	Zusammenfassung	20
	Bestandsplan.....	21

Anlage

Stellungnahme zur geplanten Änderung des Zufahrtsweges zum
Parkplatz ~~A~~Spickendorfer Wegó
(erstellt durch Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer vom 16.11.2014)

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hatte am 13.10.2011 in öffentlicher Stadtrats-sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~A~~Parkplatz am Spickendorfer Wegó beschlossen. Der Bebauungsplan entwickelte sich vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.08.2012 in Kraft.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ~~A~~Parkplatz am Spickendorfer Wegó steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna sich für den weiteren Fortbestand des bestehenden Einkaufsparks einzusetzen.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440)

B Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 4.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

Die obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) des Landesverwaltungsamts hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zur Änderung unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Parkplatz am Spickendorfer Wegó der Stadt Sandersdorf-Brehna nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

C Verfahren

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- mit der vorliegenden geplanten Änderung der Straßenanbindung ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit der vorliegend geplanten Änderung des Bebauungsplanes ~~A~~ Parkplatz am Spickendorfer Wegó erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

D Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme vom 16.03.2015 bis einschließlich 22.04.2015 öffentlich aus.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

E Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt westlich der Ortslage Brehna. Der Geltungsbereich schließt sich im Süden direkt an den vorhandenen Einkaufspark an. Südöstlich befindet sich der Gebäudekomplex des Country-Park-Hotels mit zugehörigen Parkflächen (ruhender Verkehr). Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ~~A~~Parkplatz am Spickendorfer Wegó wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 321, 324, tlw. 383, tlw. 323, tlw. 322, 379, tlw. 135, 381 und 138 der Flur 4 und tlw. 42/1 und tlw. 94 Flur 2 der Gemarkung Brehna.

Von der Änderung sind lediglich die Straßenführung der verkehrlichen Anbindung und der daraus erforderliche Grünausgleich betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, deshalb kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren vorgenommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna sich für den weiteren Fortbestand des bestehenden Einkaufsparks einzusetzen.

F Erforderlichkeit der Änderung

Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ~~A~~Parkplatz am Spickendorfer Wegó ist die Erweiterung der Parkflächen sowie deren Anbindung über eine eigene neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße ~~A~~Spickendorfer Wegó

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2011 war die geplante Umstrukturierung des bestehenden ~~A~~PEP Prima Einkaufsparkó zu einem Factory-Outlet-Center. Zeitgleich war jedoch in ca. 10 km Entfernung ebenfalls die Errichtung eines Outlet-Center in Planung. Zwei derartige Center in so geringer Nähe lassen sich jedoch nicht wirtschaftlich führen. Das nahmen die Betreiber zum Anlass sich auf ein Factory-Outlet-Center zu einigen, welches sie nun gemeinsam bauen und betreiben wollen. Die Standortwahl fiel auf Brehna, so dass hier nun auch mit einer zeitnahen Realisierung zu rechnen ist.

Die jetzigen Betreiber des zukünftigen Outlet-Center sehen den bisher geplanten Kreisverkehrsplatz jedoch als ungünstige Variante der Erschließung an und möchten dies entsprechend ihren bisherigen Erfahrungen an anderen Standorten umgestalten.

Die geplante Änderung der Straßenführung erfordert gegenüber dem bisher geplanten Kreisel einen geringeren baulichen Eingriff in die Bestandssituation. Es werden weniger Flächen versiegelt und von den sechs vorhandenen straßenbegleitenden Bäumen können fünf erhalten bleiben. Die Beibehaltung der bisher vorhandenen Straßenführung als Hauptachse bewirkt laut Aussage des Schallgutachters eine effizientere, lärmabschirmende Wirkung des bestehenden Lärmschutzwalles.

G Inhalt der Änderung

Mit der vorliegend geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher vorgesehene Straßenanbindung des Kreisels geändert werden. Der Ausbau der Einmündung soll nicht mehr als Kreisverkehrsplatz erfolgen. Die Zufahrt zum Parkplatz soll nunmehr von der Hauptstraße (Spickendorfer Weg) aus als Abbieger ohne geregelte Lichtsignalanlage erfolgen.

Die geplante Vereinfachte Änderung beinhaltet folgende Sachverhalte:

- Änderung der Straßenführung zur verkehrlichen Anbindung
- Streichung des bisher geplanten Rückbaus der vorhandenen Straße ~~A~~Spickendorfer Wegó innerhalb des Geltungsbereiches, d.h. Beibehaltung des Bestandes
- Abgleich der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen

H. Grünplanung - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bilanz vor Beginn der Baumaßnahmen:

Die Planungsfläche besteht aus mehreren Flurstücken der Flur 2 und Flur 4 der Gemarkung Brehna und hat insgesamt eine Fläche von ca. 38.900 m². Die Fläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m)	BWP (*)
AI	Ackerflächen	5	31.455	157.275
VWA	Unbefestigter Weg	6	2.355	14.130
VWC	Weg, versiegelt	0	255	0
VWC	Weg, versiegelt	0	70	0
VS	Straße, versiegelt	0	730	0
PYY	Sonstige Grünfläche (Fläche östlich der vorh. Straße, einschl. Lärmwall)	10	2.405	24.050
PYY	Sonstige Grünfläche (Grünstreifen)	10	1.185	11.850
HRC	Baumreihe (nicht heimische Arten)	6 ** (10-4)	445	2.670
GESAMT			38.900	209.975

(*) BWP = Biotopwertpunkte (Biotopwert x Fläche)

(**) Baumpflanzung nach Neubau B100n OU Brehna, Ausführungsplanung 02/2007
 Baumart: Platanus acerifolia, Altersstufung 4-8 Jahre deshalb
 Biotopwert = Tabellenwert minus 4 Wertpunkte

Bilanz nach Realisierung der Baumaßnahme:

Code	Biotoptyp	Planwert	Biotopwert	Fläche (m²)	BWP (*)
VSA	Teilversiegelte Fläche (Parkplatz)	2		18.650	37.300
VSB	Straße, versiegelt geplant	0		1.735	0
VSB	Straße, vorhanden	0		730	0
VWA	Unbefestigte Fläche (Bankett)	6		365	2.190
VWA	Unbefestigter Weg	6		1.090	6.540
VWC	Weg, versiegelt	0		255	0
VWC	Weg, versiegelt	0		70	0
VSA	Gehweg, Stellplätze, teilversiegelt	2		1.520	3.040
GSB	Rasenansaat (Böschung Entwässerungsgraben)	7		1.775	12.425
PYY	Sonstige Grünfläche (Erhalt am Lärmwall)		10	2.405	24.050
PYY	Sonstige Grünfläche (südl. Straße)	7		4.200	29.400
HTA	Gebüsch, trocken warmer Standorte (überwiegend heimischer Arten)	17		3.350	56.950
HHB	Strauch-Baum-Hecke (nördl. Straße)	16		2.165	34.640
HRC	Erhalt Baumreihe, überwiegende nicht heimische Arten		6** (10-4)	400	2.400

PYA	Beet/Rabatte (Pflanzgebot Einzelbäume und Bodendecker)	6		190	1.140
GESAMT				38.900	210.075

(*) BWP = Biotopwertpunkte (Biotopwert x Fläche)

(**) Baumpflanzung nach Neubau B100n OU Brehna, Ausführungsplanung 02/2007
Baumart: Platanus acerifolia, Altersstufung 4-8 Jahre) deshalb
Biotopwert = Tabellenwert minus 4 Wertpunkte

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen:

Code	Biotoptyp	Ausgleich	Festsetzung
HHB	Strauch-Baum-Hecke	A 1	Anlage und Erhalt einer Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von 2.165 m ² . Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.
PYY	Sonstige Grünfläche	A 4	Begrünung der verbleibenden Freiflächen südlich der geplanten Zufahrtstraße, nicht parkartig. (4.200m ²)
PYY	Sonstige Grünfläche	A 5	Erhalt der vorhandenen Begrünung östlich der vorhandenen Straße (Lärmschutzwall, Böschung) als sonstige Grünfläche, nicht parkartig. (2.405m ²)
GSB	Scherrasen	A 6	Begrünung (Rasenansaat) der Böschung am Entwässerungsgraben (1.775m ²)
PYA	Beete/Rabatten	A7	Zwischen den Stellplätzen sind Beete/Rabatten in einer Einzelgröße von jeweils ca. 10 m ² anzulegen. (Pflanzgebot für 16 Einzelbäume und 4 Stück Bodendeckern je m ²). Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.
HRC	Erhalt Baumreihe	A 8	Erhalt der Baumreihe am Straßenrand.
HTA	Gebüsch, trocken warmer Standorte	A 9	Auf der Grünfläche (A4) sind Gebüsche trocken warmer Standorte aus überwiegend heimischen Arten auf einer Fläche von 3.350m ² anzulegen. Die Gebüsche sind in mehreren voneinander abgetrennten Pflanzgruppen von mind. 20m ² Flächengröße anzupflanzen. Dabei sind Gehölze entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen anderweitiger Vorhaben

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Ortsumfahrung Brehna im Zuge der B 100 wurden an der kommunalen Straße Richtung Thiemendorf landschaftspflegerische Ausgleich- bzw. Gestaltungsmaßnahme realisiert. Dazu gehören straßenbegleitende Pflanzungen von 9 hochstämmigen Bäumen (Platanen).

Für die mit der Realisierung der Planänderung erforderliche Fällung von einem Baum ist mit dem Pflanzgebot von Einzelbäumen (Maßnahme A 7) ein Ersatz geschaffen.

I. Artenschutz

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2 zum Umweltbericht vom 30.05.2012) in dem die potenziellen Auswirkungen auf die streng und die besonders geschützten Arten betrachtet wurden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass keine Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben sowohl bau- als auch anlagentechnisch zu erwarten sind.

Es wird eingeschätzt, dass von der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagentechnisch zu erwarten sind.

Die textliche Festsetzung zum Artenschutz (Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen) bleibt von der Änderung unberührt.

J. Immissionsschutz

Der geplante Parkplatz einschließlich der vorgesehenen Anbindung stellt im immissionsschutzrechtlichen Sinne den Neubau eines öffentlichen Verkehrsweges dar. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen enthält die 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (1Verkehrslärmschutzverordnung ñ 16.BImSchV) Immissionsgrenzwerte. Danach ist bei dem Bau von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel folgenden Immissionsgrenzwert nicht überschreitet:

Allgemeine Wohngebiete : tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A)

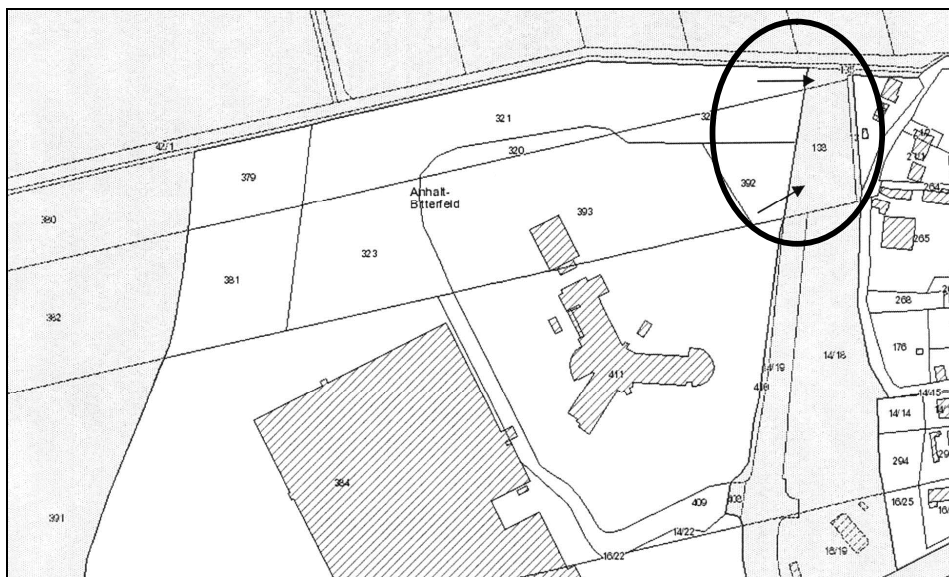
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Lärmsituation durch ein fachlich fundiertes Gutachten abgeklärt (Bericht zur schalltechnischen Untersuchung vom 05.04.2012). In dem Lärmgutachten wurde die derzeitige Situation mit den Prognosewerten ermittelt und untersucht. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV am Tage und in der Nacht eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Satzungsunterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zur vorliegenden, geplanten Änderung wurde eine gutachterliche Überprüfung der Situation im Hinblick auf die nunmehr geplante Verkehrsanbindung durchgeführt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde durch den Gutachter festgestellt, dass durch die Verlagerung der Trassenführung die Geräuschbelastung gegenüber der Wohnbebauung geringfügig abnimmt. Durch die nahe Lage der Straßenführung am Lärmschutzwall nimmt die Effizienz des Walles zu. Andere Lärmemittenten als der Straßenverkehr des Spickendorfer Weges bleiben von der geplanten Änderung unberührt. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung zur Änderung als Anlage beigefügt.

K. Flurbereinigungsverfahren

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt weist in seiner aktuellen Stellungnahme darauf hin, dass gegenwärtig Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) von der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind und gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Der B-Plan befindet sich teilweise im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens zur "Ortsumgehung Brehna" (611/1-8T1 032). -> Flurstücke Brehna - 4 - 135 und 138



- Mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses treten bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes zeitweilige Einschränkungen des Eigentums nach § 34 FlurbG in Kraft. In diesem Zeitraum bedürfen Errichtungen / Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, an Anpflanzungen sowie die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Diese Zustimmung ist durch den Vorhabenträger bei der Flurneuordnungsbehörde zu beantragen. Die Zustimmung oder Ablehnung dieses Antrags ist ein selbständiger Verwaltungsakt der Flurneuordnungsbehörde neben der Erteilung der notwendigen Genehmigungen anderer Behörden (z. B. Baugenehmigung).
- Eventuell notwendige Vermessungsarbeiten u. ä. Arbeiten und Planungen sind mit der Flurbereinigungsbehörde frühestmöglich abzustimmen.

L. Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts ñ und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht (Anlage 2 der Begründung vom Juni 2012) in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, analysiert und bewertet wurden. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass mit der Realisierung der Erweiterung der Parkflächen einschließlich der Zufahrt geringfügig nachteilige Umwelteinwirkungen erkennbar sind, es sich hierbei jedoch nicht um erhebliche Auswirkungen handelt.

Im Rahmen der geplanten Änderung werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene gewerbliche Nutzung des angrenzenden Nahversorgungszentrums vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden.

Östlich des Planbereiches befindet sich Wohnbebauung, deren Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme (Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe) ist generell sehr hoch einzuschätzen. Jedoch ist insgesamt bereits eine hohe Vorbelastung des Gebietes durch die vorhandene B 100 und A 9 vorhanden.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt (Bericht vom 05.04.2012). Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV am Tage und in der Nacht eingehalten werden.

Zur vorliegend geplanten Änderung wurde eine gutachterliche Überprüfung der Situation im Hinblick auf die nunmehr geplante Verkehrsanbindung durchgeführt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Verlagerung der Trassenführung die Geräuschbelastung in der Prognose geringfügig abnimmt.

-> Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit dem geplanten Änderungsinhalt (Veränderung der Straßenführung) werden ca. 500 m² Fläche weniger neu versiegelt. Somit kann dieser nicht überbaute Anteil an Grund und Boden weiterhin in seiner Bodenfunktion bestehen bleiben.

-> Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Durch die vorliegend geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer geringeren Versiegelung des Bodens, was sich positiv auf die Oberflächenversickerung auswirkt.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Änderung der Straßenführung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

-> Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

-> Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Straßenanbindung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

M. Äußerungen und Angaben der Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

Die örtlichen/überörtlichen Versorgungsträger haben zum rechtskräftigen Bebauungsplan ~~A~~Parkplatz am Spickendorfer Wegó im Jahr 2011/2012 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die teilweise jedoch nur eine Gültigkeit von 2 Jahren besitzen.

Im Rahmen der Aufstellung des Änderungsverfahrens wurden die Versorgungsträger deshalb nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die gegebenen Hinweise werden hiermit nachrichtlich in die Begründung zur Änderung aufgenommen.

Die Stellungnahmen mit den Bestandsplänen sind Bestandteil der Verfahrensdokumentation zum vorliegenden Änderungsverfahren.

HINWEIS

Die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Leitungsbestände der einzelnen Versorgungsträger in der Planzeichnung erfolgt i.d.R. aus Gründen der Übersicht gebündelt. Das heißt, es wird wenn mehrere Leitungen in der Straße verlaufen nur eine Leitung eingetragen, jedoch durch die Symbole nach der Planzeichenvorschrift gekennzeichnet.

Vor Baubeginn bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung ist deshalb vom beauftragten Erschließungsplaner der genaue Verlauf des örtlichen Leitungsbestandes beim zuständigen Versorgungsträger direkt abzufordern.

Telekom

- Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.
- Es ist trotzdem erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eine Trassenauskunft einholt. (Schachtgenehmigung). Die Kabelschutz-anweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Trinkwasser (MIDEWA GmbH)

- Die im südlichen Parkplatzbereich befindliche Trinkwasserleitung ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt.
- Eine Bebauung mit betriebsfremden Gebäuden oder Masten im Nahbereich der Trinkwasserleitung ist nicht ersichtlich und hat zu unterbleiben.

Abwasser (AZV Westliche Mulde)

- Die Abwasserdruckrohrleitung PE-HO 180 verläuft nördlich des Spickendorfer Weges. Bei Baumpflanzungen entlang des Weges ist ein Mindestanstand von 3,0 m zur Druckrohrleitung einzuhalten. Des Weiteren muss die Zugänglichkeit des Belüftungsschachtes gewährleistet bleiben.

Gasleitungen (MITNEZ Gas mbH)

Gashochdruckleitungen

- Im Planbereich befinden sich die Gashochdruckleitungen TN 227.04 (DN 200/DP 16) und TN 227.04.06 (ON 100/DP 16) sowie stillgelegte Gashochdruckleitungen. Die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- Für diese Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Gasmitteldruckleitungen

- Im Planbereich befinden sich weiterhin Gasmitteldruckleitungen. Auch für diesen Leitungsbestand besitzt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" Gültigkeit. Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Gasmitteldruckleitungen.
- Sofern in den übergebenen Bestandsplänen nicht anders angegeben, wurden die Rohrleitungen der MITNETZ GAS in einer Regeltiefe von
 - 1,2 m bei klassifizierten Straßen
 - 1,0 m bei sonstigen Straßen und
 - 0,8 m bei Fußwegen verlegt.

Allgemeingültige Hinweise und Forderungen

- Während der Durchführung von Bauarbeiten muss eine Mindestüberdeckung der MITGAS-Anlagen von 0,5m gewährleistet werden. Ist ein Überfahren der unterirdischen Versorgungsanlagen mit schweren Baufahrzeugen (Achslast >7,5t) unumgänglich, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz dieser Anlagen (z. B. Einsatz von Stahlplatten) erforderlich.
Die MITGAS ist über diese zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens zu informieren (siehe Merkheft Seite 5).
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage (siehe Merkheft Seite 12 und 14).
- Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.
- Sofern Umverlegungsmaßnahmen an unseren Anlagen erforderlich sind, bitte rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der MITNETZ Gas, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.
- Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Grundwasser (LMBV mbH)

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche.
- Prognostisch wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner (> 2 m unter Geländeoberkante) Grundwasserstand einstellen. Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells (Stand August 2014 Modellierung Lupe Brehna) ist im Untersuchungsbereich für den Hauptgrundwasserleiter 1.5 von Grundwasserflurabständen > 2 m auszugehen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden dabei nicht berücksichtigt. In inhomogen gelagerten Schmelzwassersanden innerhalb der im Bereich Brehna vorhandenen bindigen Deckschichten können sich unabhängig vom Niveau des Hauptgrundwasserleiters 1.5 lokal niederschlagsbedingt höhere Schichtwasserstände einstellen.
- Für geplante Baumaßnahmen wird daher die Durchführung ortskonkreter Baugrunduntersuchungen empfohlen.

N. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde sind folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG- vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeits-gemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen , Merkblatt 20 verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997. Ggf. anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen. Zur Abstimmung des konkreten Untersuchungsumfanges sollte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde vorgenommen werden.

3. Bei der Durchführung von Entsiegelungs- bzw. Straßenaufbrucharbeiten im Zuge der Baumaßnahme, ist die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau in Sachsen-Anhalt vom 7.10.2005 in der aktuellen Fassung bezüglich der Bewertung und Verwertung von Ausbaustoffen zu berücksichtigen.
4. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschutzschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.
Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der Aufbau von ggf. herzustellenden straßenbegleitenden Mulden).
5. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungs-/ Kabelgräben bzw. zur Geländeprofilierung(ortseigener/ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde zulässig.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV (Anzeige- und Erlaubnisverordnung, Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043)) geregelt.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

O. Zusammenfassung

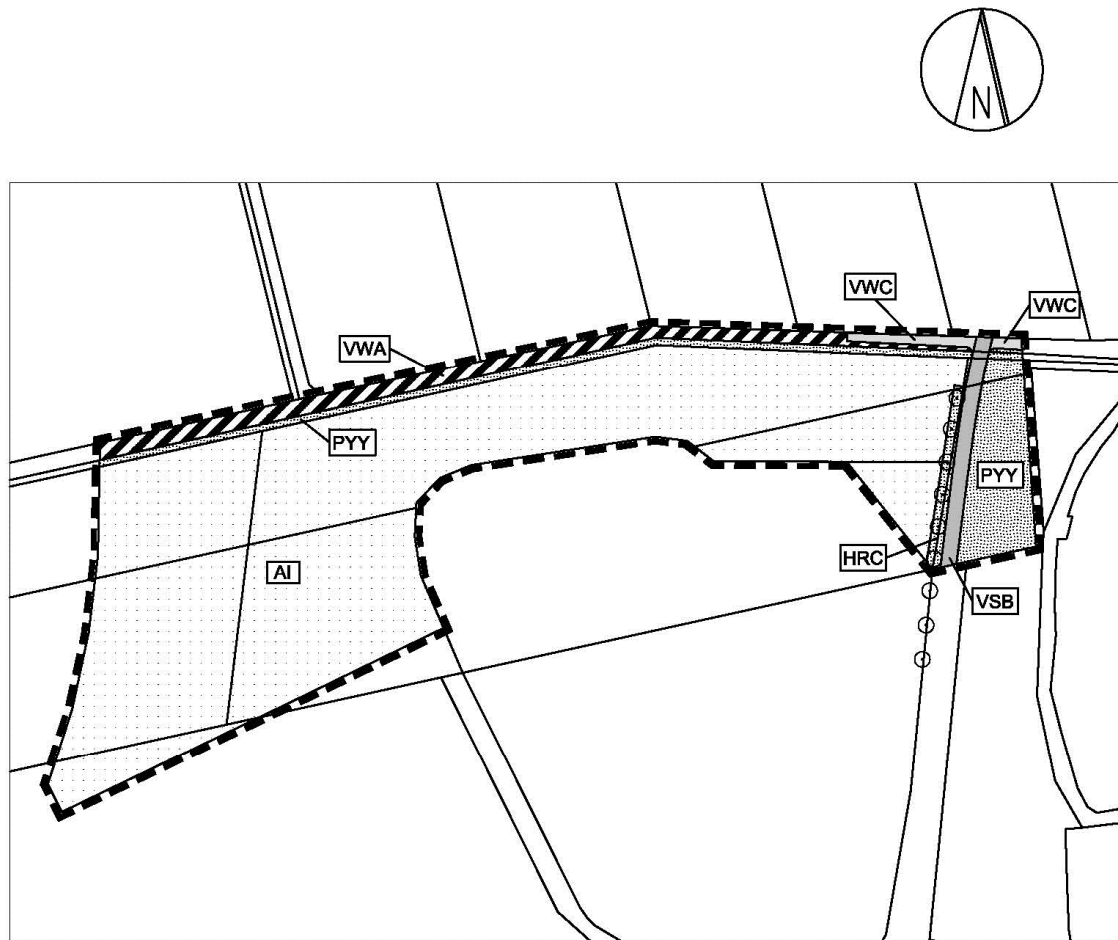
Inhalt der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist die Veränderung der bisher vorgesehenen Straßenanbindung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war der Ausbau der Einmündung als Kreisverkehrsplatz geplant. Die jetzigen Betreiber des zukünftigen Outlet-Center sehen den bisher geplanten Kreisverkehrsplatz jedoch als ungünstige Variante der Erschließung an und möchten dies gern entsprechend ihrer bisherigen Erfahrungen an anderen Standorten umgestalten. Zur Abklärung der Zulässigkeit dieses Anliegens wird das hier in Rede stehende Planverfahren zur Vereinfachten Änderung vorgenommen.

Das Anliegen wurde an die Stadt Sandersdorf-Brehna herangetragen. Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über ein Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Parkplatz am Spickendorfer Wegó zu befinden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna sich für den weiteren Fortbestand des bestehenden Einkaufsparks einzusetzen.

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

Bestandsplan



unmaßstäblich
11/2011

AI	landwirtschaftliche Nutzfläche
VWA	landwirtschaftl. Zuwegung, unversiegelt
VWC	Zuwegung, versiegelt
VWC	Weg, versiegelt
VSB	Straße, versiegelt
PYY	begrünter Lärmschutzwall, sonstige Grünfläche
PYY	Grünstreifen, sonstige Grünfläche
HRC	Baumreihe aus nicht-heimischen Arten