

Stadt Sandersdorf-Brehna

2. Sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- in der Gemarkung Roitzsch -



Begründung

Planungshoheit

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

**Entwurf und
Verfahrensbetreuung**

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

Stand

Dezember 2015

1	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND WEITERE RECHTLICHE	1
	RAHMENBEDINGUNGEN	
1.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	1
1.2	LANDSCHAFTSPANUNG	3
1.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN	3
2	STAND DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3	BISHER DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGSVERFAHREN	5
4	ERFORDERLICHKEIT DER 2. SACHLICHEN TEILÄNDERUNG	6
5	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
6	GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	7
7	HINWEISE UND ANGABEN AUS DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB.	8
7.1	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	8
7.2	IMMISSIONSSCHUTZ	9
7.3	GRUNDWASSER UND ZWANGSWASSERHALTUNG	10
7.4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
8	VERFAHREN	12
9	QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	13

1 Planerische Ausgangssituation und weitere Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010, in Kraft getreten am 12.03.2011, GVBl. LSA S. 160),
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013)
Am 21. Oktober 2015 hat das OVG Magdeburg den Sachlichen Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" für unwirksam erklärt. Eine Begründung steht noch aus. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Sachlichen Teilplans "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (1. Entwurf vom 20.02.2015, Abwägungsbeschluss vom 18.09.2015) sind jedoch als unbenannter öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die obere Landesplanungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass das geplante Vorhaben der 2. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbespruchend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus seiner räumlichen Ausdehnung.

In o.g. Raumordnungsplänen wurden für das Verfahrensgebiet keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung bestimmt, der Vorentwurf der 2. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

Die obere Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den geplanten Änderungsbereich, folgende Hinweise:

- Schadensgefährdetes Gebietes (ehemaliger Braunkohlentagebau)
- Altlastenverdachtsfläche Müllkippe Roitzsch
- Archäologisches Bodendenkmal
- Nördlich der B 100: abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren zur Errichtung und den Betrieb einer Deponie der Deponieklasse II

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

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

Seit mehr als 50 Jahren wird das Gebiet am Roitzscher Südufer zur Naherholung genutzt. Ziel der vorliegend geplanten Änderungsabsicht ist es, das Gebiet nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung auszuweisen. Die Nutzer der Wochenendparzellen haben u.a. auch mit dem Zusammenschluss zu einem Verein ihren engen Bezug zu dem Naherholungsgebiet und der weiteren Bestandssicherung bekundet. Die geplante Änderung der Gebietsausweisung steht dem Grundsatz 12 nicht entgegen.

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 13 LEP 2010).
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstruktur (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es handelt sich um ein bestehendes Gebiet, die Nutzung von Bau-landreserven, Brachflächen und leer stehender Bausubstanz ist hier nicht gegeben. Diese Vorgaben (G 13 und Z 22) der Raumordnung sind für den Geltungsbereich der Änderung nicht zutreffend.

- Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Der Ortslage Roitzsch wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Es gilt aber auch, kleine Ortschaften am Fortbestand bzw. Erhalt der Siedlungsstruktur zu unterstützen. Die Änderung der Gebietsausweisung ist auch als Bestandssicherung der Wochenendhaussiedlung zu betrachten.

1.2 Landschaftsplanung

Zur planerischen Ausgangssituation und zu den weiteren rechtlichen Rahmenbedingungen gehören auch die Inhalte des Landschaftsprogramms sowie der Landschaftsrahmenpläne.

Für den Planungsraum sind das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994) und der Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Bitterfeld (1993) relevant.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden Belange der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden hierzu weitere Angaben abgefragt. Im Ergebnis dessen wurden keine Belange vorgebracht.

1.3 Überörtliche Fachplanungen

Fachplanungen, ob im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in dessen Nähe, können sich auf das Plangebiet auswirken. Grundsätzlich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer nachfolgenden Bauleitplanung die Festlegungen, die durch eine bestehende privilegierte Fachplanung getroffen worden sind, zu respektieren und darf sie nicht anderweitig überplanen.

Die Fachplanungen gehören auch zu den nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmenden nachrichtlichen Übernahmen.

Überörtliche Fachplanungen im Planungsraum selbst bzw. Fachplanungen in der näheren Umgebung, die sich auf den Planungsraum auswirken können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Hierzu wurden weitere Informationen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gesammelt.

2 Stand der Flächennutzungsplanung

Innerhalb der freiwilligen Phase der Gemeindegebietsreform haben sich am 01.07.2009 die Gemeinden Glebitzsch, Petersroda, Roitzsch und Sandersdorf sowie die Stadt Brehna zur Stadt Sandersdorf-Brehna zusammengeschlossen.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Brehna wurde bereits 1990 begonnen. Im Verlauf der folgenden Jahre wurden mehrere Entwürfe zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Zwischen 1998 und 2006 ruhte das Verfahren. Im Jahr 2006 wurde das Verfahren komplett wieder aufgenommen und am 24.10.2008 mit der Erteilung der Genehmigung zu Ende gebracht. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21.11.2008 im Bitterfelder- Wolfener Amtsblatt.

Für die Gemarkung Sandersdorf, Heideloh, Ramsin, Renneritz und Zscherndorf wurde die Flächennutzungsplanung in den Jahren 2005 bis 2008 durchgeführt. Die im Flächennutzungsplan Stand Dezember 2008 dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wurde am 12.02.2009 durch das damals zuständige Landesverwaltungsamt genehmigt und hat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.03.2009 Rechtswirksamkeit erlangt.

Für das Gemarkungsgebiet Petersroda wurde das Planverfahren in der damals noch selbständigen Gemeinde zum Flächennutzungsplan bereits vor mehreren Jahren durchgeführt. Die Erteilung der Genehmigung ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde erfolgt.

Die Erarbeitung der Ersten Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch wurde im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist am 25.11.2011 per Beschluss (SR-SB 078-2011) der Maßgabe der Genehmigungsbehörde vom 24.08.2011 (Az.: 63-01180-2011-50) beigetreten. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt ~~Der~~ Lindensteinó Nr. 23/2011 am 02.12.2011 ist die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch rechtswirksam geworden.

3 Bisher durchgeführte Änderungsverfahren

Für sämtliche Gemarkungen der Stadt Sandersdorf-Brehna liegen rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung wurden jedoch Änderungen der Flächenausweisung erforderlich, die im jeweils im Rahmen von Teiländerungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurden.

Gemarkung Zscherndorf, Ramsin und Sandersdorf

Inhalt der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2011 war die Umwidmung von zwei Konversionsstandorten in zwei Sondergebiete zur Gewinnung von Solarenergie in der Gemarkung Zscherndorf und Ramsin sowie die Umwidmung von Waldflächen in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportplatz und die Erweiterung einer waldbestandenen Uferbesäumung in der Gemarkung Sandersdorf.

Die von der Genehmigungsbehörde mit Verfügung vom 23.07.2012 erteilte Genehmigung wurde öffentlich im Amtsblatt am 17.08.2012 bekanntgemacht. Am Tage der Bekanntmachung wurde die 1. Sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Gemarkung Roitzsch

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat am 01.03.2012 in öffentlicher Stadtratssitzung die Aufstellung der 1. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Roitzsch beschlossen.

Anlass der Teiländerung waren die Entwicklungen und Anfragen von Investoren für ein Planungserfordernis um die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik- Anlage in der Gemarkung Roitzsch zu ermöglichen. Inhalt der Teiländerung war demgemäß die Ausweisung von Sondergebieten für die Gewinnung von Solarenergie in der Gemarkung Roitzsch.

Die 1. Sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Gemarkung Roitzsch wurde am 07.01.2013 genehmigt, mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 01.02.2013 der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde diese rechtswirksam.

4 **Erforderlichkeit der 2. Sachlichen Teiländerung**

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt für die Gemarkung Roitzsch seit Dezember 2011 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna). Vorliegend erfolgt nunmehr als 2. Sachliche Teiländerung für einen Teilbereich eine Änderung der Ausweisung.

Das Gebiet südlich der Roitzscher Grube wird seit mehr als 50 Jahren zur Naherholung genutzt. Mitte der 1960iger Jahre wurde damit begonnen auf der ehemaligen Spülkippe Südufer kleine Bungalowhäuschen zu errichten. 1967 wurde erstmals durch den damaligen Rat des Kreises Bitterfeld der Ausbau der Grube Freiheit II als Naherholungsgebiet beantragt. Für diese angestrebte Anerkennung des Südufers als Naherholungsgebiet wurde jedoch keine Entscheidung getroffen bzw. Bescheid erstellt.

Dennoch wurden Nutzungsverträge zwischen den damals zuständigen Stellen geschlossen, um das Gebiet zum Zwecke der Naherholung für die werktätige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das Gelände wurde parzelliert und mit kleinen Bungalows bebaut.

Im Laufe der Jahre hat sich das Freizeitverhalten jedoch grundlegend geändert. Der Funktionswandel vom Grünland hin zum Wohngarten als Freizeitbeschäftigung und zur Erholung machte sich auch auf dem Gelände am Südufer der Roitzscher Grube bemerkbar. So entstand gerade bei jungen Nachfolgennutzern mehr und mehr der Wunsch ihre Freizeit außerhalb des Wohnortes in gewohnter Weise mit dem entsprechenden Komfort zu verbringen. Die ehemals kleinen Gartenhäuser wurden durch Anbauten, Umbauten oder Neubauten zu größeren Freizeitwohngelegenheiten. Mit den Jahren entstand so am Südufer der Roitzscher Grube eine große Wochenendsiedlung mit Bungalows zur Wochenendnutzung.

Die Nutzer der Parzellen haben sich zu dem Verein Roitzscher Südufer e.V. zusammengeschlossen. Der Verein ist Eigentümer an Grund und Boden.

Das Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna ist es nunmehr, das Gebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung darzustellen und eine Korrektur im Flächennutzungsplan herbeizuführen. Für die betroffenen Flächen in der Gemarkung Roitzsch wurde daher die 2. Sachliche Teiländerung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Roitzsch durchgeführt.

Parallel zur vorliegenden, geplanten 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet Wochenendhausgebiet Roitzscher Südufer. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat dazu bereits in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung beschlossen.

5 Beschreibung des Plangebietes

Das Südufer der ehemaligen Braunkohlegrube Freiheit II in Roitzsch wird seit ca. 1969 intensiv zur Naherholung nachgenutzt. Auf dem Gebiet der ehemaligen Spülkippe wurden zunächst kleine Gartenlauben zum Zwecke der Naherholung errichtet. Mit den Jahren entstand eine Garten- und Wochenendhaussiedlung, deren Bebauung zur Wochenendnutzung in ihren Ausmaßen immer größer wurde. Es entstanden Wohnbungalows. Gartenlauben wurden zum Teil wesentlich erweitert. Weiterhin entstanden Freizeiteinrichtungen wie das Anglerheim oder der Marineclub Delitzsch.

Das Gelände selbst ist Vereinseigentum des Vereins ~~A~~Roitzsch Südufer e.V. welcher am 18.08.1991 gegründet worden ist als Rechtsnachfolger der Interessengemeinschaft Südufer. Vorbesitzer war die Chemie AG.

Die einzelnen Parzellen sind an die Strom- und Brauchwasserversorgung angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird auf den jeweiligen Parzellen in geschlossenen Behältern gesammelt und durch den zuständigen Entsorgungsträger (AZV Westliche Mulde) nach Bedarf mehrmals im Jahr abgepumpt. Die Abfallentsorgung erfolgt über Sammelstützpunkte an den Enden der Wege durch den zuständigen Entsorger (ALBA).

Die Darstellung in der vorliegenden Flächenplanung basiert auf Topographischen Karten, ohne Bezug zu Flurstücks- und Grundstücksgrenzen bzw. Eigentumsverhältnissen. Der dargestellte Änderungsbereich umfasst ca. 20 ha.

6 Geplante Flächennutzung

Im Geltungsbereich der 2. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist folgende Flächennutzung nach § 10 BauNVO geplant:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen
hier: Wochenendhausgebiet

Das Gebiet wird als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Wochenendhäuser dienen ihrer Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten Aufenthalt und der Erholung in landschaftlich bevorzugter Gegend. Grundsätzlich dürfen alle Bauten im Vereinsgelände nicht ständig als Hauptwohnsitz bewohnt werden. Die perspektivische Entwicklung ist auch zukünftig darauf ausgerichtet.

7 Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

7.1 Altlasten und Bodenschutz

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

In der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist der in der 2. Teiländerung des FNP eingegrenzte Bereich als unklassifizierte Aufschüttung ausgewiesen. Im südlichen Teil der Fläche ist außerdem eine verfüllte Hohlform registriert, welche nur teilweise den Änderungsbereich berührt.

In der zweiten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist nur noch dieser Müllablagerungsbereich mit der Kataster-Nummer 04137 relevant. Dieser Ablagerungsbereich (Hanglage) wurde oberflächlich beräumt, Kenntnisse zur genauen Abgrenzung der Hohlform/des Ablagerungsbereiches liegen nicht vor.

Gegen die Änderung der Gebietsausweisung gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände wenn bei Erdarbeiten bzw. Rückbauarbeiten Folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Material haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05. November 2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06. November 2003, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06. November 1997 für Bauschutt, zu erfolgen.
- Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung von Kippengelände wird verwiesen.
- Bei der Nutzung der Flächen für Freizeit und Erholung bzw. einer sensiblen Nutzung sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Park- und Freizeitanlagen, in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen zu beachten.

Ergänzend dazu gibt das Sachgebiet Abfallrecht folgenden Hinweis:

- Es ist jedoch anzumerken, dass sich der Geltungsbereich im Bereich der ehemaligen Tagebauböschung befindet. Aufgegebene Tagebaue wurden i. d. R. mit Kippsanden oder ähnlichen mineralischen Reststoffen verfüllt. Aufgrund dieser bekannten Standorthistorie ist das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht auszuschließen.
- Daher sollte der, bei Baumaßnahmen anfallende, organoleptisch (geruchlich, visuell) auffällige Erdaushub entsprechend den Maßgaben der Technischen Regeln der LA-GA (Merkblatt 20) in der Fassung vom 05.11.2004 (Boden) zur abfallrechtlichen Deklaration untersucht werden.

7.2 Immissionsschutz

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

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

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen in Wochenendhausgebieten Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten werden. Diese Werte entsprechen der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes.

Die untere Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass auf das geplante Sondergebiet für Wochenendhäuser Immissionen einwirken, die in der Summe weder den Orientierungswert für den Tages- noch für den Nachtzeitraum einhalten können.

Ein Abweichen von den o.g. Orientierungswerten ist nach Ziffer 1.2 Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, mit plausibler Begründung möglich.

Für den Planbereich ist eine Abweichung erforderlich, da die bestehende Vorbelastung eine Einhaltung der genannten Orientierungswerte nicht ermöglicht. In der Nähe der auszuweisenden Fläche befinden sich folgende Anlagen, die nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) genehmigt wurden.

- in ca. 1.500 m Entfernung die Rost- und Kesselascheaufbereitung der STRABAG AG,
- in ca. 550 m Entfernung die Bauschuttrecyclinganlage der GP Günter Papenburg Gesellschaft für Baustoffe und Transport mbH Halle,
- und die Deponie der Günter Papenburg AG,
- in ca. 750 m die Motorsportanlage des MSC Roitzsch
- und die Windkraftanlagen innerhalb des Eignungsgebietes II Brehna/Roitzsch.

Für diese Anlagen besteht ein Bestandsschutz, eine Einschränkung im Immissionsverhalten kann für diese Anlagen nicht gefordert werden.

Die Sicherung eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG für das Sondergebiet für Wochenendhäuser soll dadurch erreicht werden, dass der Schutzcharakter dem eines allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von tagsüber 55dB und nachts 45/40 dB gleichgesetzt wird. Die Schutzziele, weitgehend ungestörte Nachtruhe und Sicherung der Erholungsfunktion, finden damit ausreichend Berücksichtigung.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist durch eine entsprechende Textliche Festsetzung bezüglich der Schutzbedürftigkeit dem Belang Immissionsschutz Rechnung zu tragen.

7.3 Grundwasser und Zwangswasserhaltung

Die untere Wasserbehörde, das Landesamt für Geologie und Bergbau sowie die LMBV mbH gaben folgende Hinweise:

- Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern / Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Der Wasserspiegel im Tagebaurestloch bestimmt direkt den Grundwasserstand und somit den Grundwasserflurabstand im Bereich des Flächennutzungsplanes. Für den mittleren stationären Strömungszustand wird sich prognostisch ein flurnaher Grundwasserstand (0,2 m unter Geländeoberkante) einstellen.
- Um die Wochenendhausgrundstücke vor Überschwemmung und Vernässung durch das angrenzende Oberflächengewässer zu schützen, sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für das Bestehen der Wochenendhaussiedlung sind deshalb ein permanenter Pumpenbetrieb und das Halten eines Zwangswasserspiegels notwendig. Der Wasserspiegel im Tagebaurestloch Freiheit II wird derzeit durch die Zwangswasserhaltung auf einem mittleren Niveau von +72,5 m NHN gehalten.
- Bei Einstellung der Wasserhaltungen würde sich der Grundwasserspiegel bei einem Niveau von 86 mNN einpegeln, d.h. rund 14 m über der heutigen Seeoberfläche und damit fast die gesamte Siedlung überschwemmen.
- Die untere Wasserbehörde hat dem Verein Roitzsch - Südufer e.V. eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme von Oberflächenwasser aus dem Tagebaurestloch Freiheit II zur Einhaltung des Zwangswasserspiegels und die Ableitung des geförderten Wassers in den Strengbach erteilt.

7.4 Nachrichtliche Übernahme

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld teilt nach Überprüfung der Änderungsfläche anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse folgendes mit:

- Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Für zukünftige Baumaßnahmen wird die Erstellung eines objektkonkreten Baugrundgutachtens einschließlich einer Betrachtung deren Auswirkungen auf die Böschungssandsicherheit durch einen Sachverständigen für Geotechnik empfohlen.
- Im Bereich des Flächennutzungsplanes gibt es 2 Grundwassermessstellen in Verantwortung der LMBV (KOE 298/29 und 1268/1269). Diese sind zu schützen und zu erhalten. Die Zugänglichkeit für Kontrollmessungen und Beprobungen ist zu gewährleisten.
- Der Flächennutzungsplan befindet sich im ehemaligen Tagebau Freiheit II. In dem Bereich liegt eine Mundlochstrecke. Die Sohle der Mundlochstrecke liegt bei ca. +52 m NHN in der überkippten Randböschung des ehemaligen Tagebaues Freiheit II (Geländeoberkante zwischen ca. +73 m NHN und ca. +80 m NHN). Die Mundlochstrecke wurde 1998 mit Braunkohlenfilterasche verfüllt.
- Unabhängig von bisher erfolgten Sicherungsmaßnahmen können hängende Brüche in den Deckgebirgsschichten über der Strecke vorhanden sein. Diese führen zukünftig ggf. zu Tagesbrüchen und Einsenkungen. Daraus können sich in Bereichen mit bebauten Erholungsflächen Gefährdungen für die öffentliche Sicherheit / Sachgüter ergeben.
- Ein Teil der Mundlochstrecke (ca. 10m) verläuft unterhalb des Restlochwasserspiegels. Für diesen Bereich können beim Eintreten von Tagesbrüchen lokale Rutschungen und Deformationen der Böschungen nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich hierbei um Bergbau ohne Rechtsnachfolger.

8 Verfahren

Der Stadtrat Sandersdorf-Brehna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung der 2. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Gemarkung Roitzsch beschlossen.

Da die geplante Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf (Stand 07/2015) öffentlich ausgelegt. Die erforderliche formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich Begründung, Umweltbericht und bereits vorliegender umweltrelevanter Stellungnahmen auf Dauer eines Monats durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend über die Offenlage benachrichtigt und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Stand Juli 2015) aufgefordert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

9 Quellen und Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. 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 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09. 2013 (GVBl. LSA S. 477)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Verordnung vom 2.5.2013 (BGBl. I S. 973)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 802)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 I 212
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in Kraft seit 01.07.2015
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 und Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)