

Stand: Mai 1998

Begründung

zum geänderten Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet östlich der
Thalheimer Straße

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Verfahren zum Bebauungsplan bis 1992

Der 1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde in Eigenverantwortung entsprechend den verfahrensrechtlichen Bestimmungen für die Aufstellung von Bauleitplänen aufgestellt.
(§ 1, 2, 3, 4 BauGB)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 bildete die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Bürger wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt (frühzeitige Beteiligung).

Die Verfahrensübersicht für die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wurde als Anlage beigelegt.

Die Erarbeitung einer landesplanerischen Zielstellung war innerhalb einer Beratung mit dem Landratsamt Dez. VI durchgesprochen worden.

Die von den Trägern vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Auflagen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Weitere Einwände und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung von Bürgern und Anliegern in schriftlicher Form dargelegt werden konnten, wurden nicht angezeigt.

Da die vorgenommenen Änderungen nur von geringer Bedeutung waren, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Daraufhin wurde von der Gemeindevertretung die abschließende Beschlußfassung mit Billigung der Begründung getroffen.

Der Bebauungsplan wurde bei der Bezirksregierung Dessau im Mai 1992 zur Beantragung des Genehmigungsverfahrens eingereicht. Daraufhin wurde der Plan mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8. Juli 1992, Aktenzeichen: 25.2-21102-Bi 3360/3/91 genehmigt.

Die Genehmigung wurde vom 19.8 bis 27.8.1992 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan trat am 28. August 1992 in Kraft.

Erforderlichkeit der Aufstellung bis 1992

Die Gemeinde besaß keine Gewerbeflächen, die zur geordneten Ansiedlung von mittelständischen produzierenden Gewerbebetrieben dienen. Deshalb war die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet am Ortsrand erforderlich geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung einer rechtlichen Grundlage für sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Gebiet
- Anbieten von Bauflächen für Investoren zum Neubau von Handels- und Gewerbeeinrichtungen an klein- und mittelständischen Unternehmen
- Einleiten von grünordnenden Maßnahmen
- Planung und Erschließung des gesamten zur Verfügung stehenden Baulandes

Eine Entscheidung über die Aufteilung der Bauflächen obliegt der Gemeinde in Eigenverantwortung und ist abhängig vom Flächenbedarf der Antragsteller.

Die Aufstellung der Änderung ist erforderlich geworden aufgrund eines Ansiedlungsantrages eines Gewerbetreibenden.

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes bis 1995

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.1993 wurde für ein Grundstück des Bebauungsplanes eine Ausnahmeregelung bezüglich der Gewerbeansiedlung beschlossen. Da dieser Beschluß jedoch den Kompetenzbereich einer Ausnahmeregelung übersteigt wurde im Änderungsverfahren hinsichtlich der inhaltlichen Gestaltung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Frühjahr 1994 wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt, welches im Nachhinein vom Regierungspräsidium Dessau als unrechtmäßig dargestellt wurde. Am 24.11.94 wurde ein Aufhebungsbeschluß gefaßt, der das Verfahren heilt. Ebenfalls am 24.11.94 wurde die Änderung und die Auslegung der Änderung beschlossen. Daraufhin erfolgt erneut die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Inhalt der Änderung war im wesentlichen die Ausweisung des nördlichen Grundstückes (Flurstücke 22/2; 22/4; 29/21; 101/10 und 101/15) als Industriegebiet mit der Nutzungseinschränkung für Bauschuttrecycling und Mikrobiologie. Der geänderte Bebauungsplan Nr. 3a wurde durch den Gemeinderat am 30.03.1995 als Satzung beschlossen.

Erforderlichkeit der Änderung 1994/95

Auf der nördlichen Parzelle hatte die Firma Heistner Tiefbau GmbH (HTG) eine mobile Bauschuttaufbereitungsanlage auf Zeit betrieben. Jedoch möchte sich die Firma beständig niederlassen. Eine Genehmigung wurde durch das Staatliche Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg versagt aufgrund von § 20 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung vom 22.05.1990 (BGBl. I, S. 881) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 (2) BauGB war nicht möglich, da es sich um einen erheblichen Eingriff in die Satzung des Bebauungsplanes handelt. Deshalb wurde das Änderungsverfahren durchgeführt. Gleichzeitig sollte anderen ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden ein größerer Spielraum für die Durchführung ihres Gewerbes gegeben werden (z.B. Arbeit im Schichtbetrieb). Deshalb wurde für zwei weitere Baufelder, die dem Mischgebiet durch ein weiteres Baufeld am entferntesten liegen, die Möglichkeit eingeräumt, Anlagen, die eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 19 BImSchG (Anlagen der Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV in der Fassung vom 24.07.1985, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.03.1993) bedürfen, ausnahmsweise zuzulassen. Diese Baufelder sind in der Planzeichnung mit einem "a" gekennzeichnet.

Aus diese Weise sichert sich die Gemeinde die Notwendigkeit des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund § 36 in Verbindung mit § 31 (1) BauGB. Der Bezug auf das genaue Datum der Verordnung ist für die Eindeutigkeit der Festsetzung wichtig.

Erforderlichkeit der Änderung 1998

Die Firma HTG Bitterfeld hat sich in dem ausgewiesenen Industriegebiet niedergelassen. Sowohl für die Anlage zur mikrobiologischen Behandlung kontaminierter Böden als auch für die Bauschuttrecyclinganlage liegen Genehmigungen entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vor. (1. Sept. 94 bzw. 8. Nov. 94 und zur Änderung der Anlage 30.11.95 bzw. 10.03.97)

Desweiteren wurde am 30.11.1995 die Errichtung und Betreibung einer Versuchsanlage zur Vorbehandlung von 2000 t Holzabfällen pro Jahr auf dem Grundstück (Flurstücke 22/2; 22/4; 29/21, 101/10 und 101/15) genehmigt.

Ein Antrag zur Erweiterung der Tonnage der Holzabfälle wurde der Firma 14.11.1997 vom STAU versagt, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Für die Errichtung von Anlagen zur Vorbehandlung von Holzabfällen ist keine planungsrechtliche Grundlage gegeben.

In der textlichen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden in dem Industriegebiet nur Gewerbebetriebe und Einrichtungen für zulässig erklärt, die das Bauvorhaben Bauschuttrecycling oder Mikrobiologie betreffen. Die damals durchgeführte Änderung wurde in enger Abstimmung mit dem STAU und den zulässigen Richtlinien praktiziert.

Es sollte verhindert werden, daß sich ein allgemeines Industriegebiet entwickelt, welches im Interessenkonflikt mit den nahe gelegenen Altstandorten von Bitterfeld und Wolfen steht. Weiterhin sollte mit der damaligen Einschränkung vermieden werden, daß eine negative Entwicklung des Gewerbegebietes, d.h. eine erschwerte Ansiedlung von Gewerbetreibenden die ansonsten in einem Gewerbegebiet zulässig sind, eintritt. Das STAU stimmte der Änderung damals nur mit der eingeschränkten Nutzung zu.

Mittlerweile haben sich die großen Ansiedlungsprozesse geordnet und die regionalen Entwicklungsinteressen haben im Raumordnungsgesetz ihren Niederschlag gefunden. Die positive Haltung des STAU zum Betreiben des Sortier- und Behandlungszentrums der Firma HTG kommt in der Vielzahl der bisher erteilten Betriebsgenehmigungen zum Ausdruck, da seitens der Firma HTG auch die Bestimmungen des BImSchG eingehalten werden.

Verfahren zur Änderung ab 1998

Um eine betriebliche Erweiterung der Fa. HTG von gemeindlicher Seite her zu fördern, wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für die Realisierung der Änderung war es erforderlich, das Verfahren zum Bebauungsplan wieder aufzunehmen. Dies bedeutet:

1. Beschluß über die Aufhebung
2. Beschluß über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
3. Beschluß über den Entwurf und die Auslegung des geänderten Bebauungsplanes Nr. 3

Der geänderte Plan (Januar 1998) hat öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden eingeholt. Die von den Trägern vorgebrachten Anregungen wurden am 30.04.98 durch den Gemeinderat öffentlich abgewogen.

Das Staatliche Amt für Umweltschutz äußerte in seiner Stellungnahme Bedenken zum Abstand der Gebietsausweisung von Misch- zum Industriegebiet.

Mit den ausgewiesenen Industrieflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Mischgebietsflächen ist der Schutzanspruch entsprechend dem Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt für die in MI-Gebieten zulässige Wohnbebauung nicht gewährleistet.

Zwischen Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse IV und Wohnnutzungen soll laut Abstandserlaß LSA ein Schutzanspruch von 500 m Abstand eingehalten werden. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zwischen Industrie- und Mischgebiet nur ca. 150 m.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde also deutlich, daß zur Konfliktvermeidung noch einmal eine wesentliche Änderung zum Bebauungsplan erforderlich ist. Inhalt der Änderung ist die Ausweisung der zwei Mischgebietsflächen im Süden bzw. Südwesten als Gewerbeflächen mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der Immissionsbelastung.

Da sich auf der bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche noch keine Wohnbebauung im Sinne des § 6 Abs. 2 (1) BauNVO befindet, stellt sich die Änderung der Gebietsausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet als nicht problematisch dar.

Um den Bürgern die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben, ist die geänderte Fassung der Planzeichnung und die Begründung öffentlich auszulegen.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist die Änderung anzuzeigen. Von Ihnen ist eine Stellungnahme zu dem jetzt geänderten Inhalt abzufordern.

Im Anschluß sind die Stellungnahmen der Bürger und Träger zum geänderten Plan abschließend öffentlich auszuwerten. Danach ist das Abwägungsverfahren abzuschließen.

B Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 vom Sandersdorfer Gewerbegebiet, östlich der Thalheimer Straße liegen im Süden entlang des Garagenkomplexes Sandersdorf Nord I, im Osten entlang der Rückstaugrube "Hermine" (Tagebaurestloch) und den Abschluß nach Westen und Norden bilden die Kreisstraßen nach Wolfen und Thalheim.

Gegenüber der Thalheimer Landstraße befindet sich der Wald zum Sandersdorfer Strandbad.

Das Gebiet ist am Ortsausgang Richtung Wolfen gelegen und umfaßt ca. 24,1 ha Grundfläche. Es handelte sich bis Ende 1992 um unbebautes Land.

Das Gelände war somit auch noch nicht erschlossen. Wobei man aber davon ausgehen konnte, daß relativ günstige Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer gewerblichen Infrastruktur gegeben waren. Mit Stand März 1994 ist das Gelände vollständig verkehrstechnisch und medientechnisch erschlossen.

2. Geologie, Baugrund

Das entstandene Gewerbegebiet liegt im Randbereich einer Altkippe. Es kann nicht von einheitlich gekippten Untergrund ausgegangen werden. Für tiefergehende Gründungsarbeiten und Bauwerksteile ist eine hydrologische Prognose für den Wasserstand erforderlich.

Prinzipiell sind bei der Bebauung des untersuchten Geländes 3 Bereiche zu unterscheiden:

- Gewachsener Baugrund
- Übergangsbereich
- Kippe

Während im Bereich des gewachsenen Baugrunds von hoher Tragfähigkeit und geringem Setzungsverhalten ausgegangen werden kann, ist bei Kippe eine Bebauung meist erst nach einer Baugrundverbesserung und in jedem Falle nur mit zusätzlichen konstruktiven Maßnahmen möglich, da mit wechselndem Tragfähigkeits- und Setzungsverhalten gerechnet werden muß.

Der Übergangsbereich erfordert bei einer Überbauung in jedem Falle ebenfalls zusätzlichen Gründungsaufwand, um ungleiche Bauwerkssetzungen, die zu Gebäudeschäden führen, auszuschließen. Es wurde empfohlen, hier Park- oder Grünflächen vorzusehen. Der Übergangsbereich wurde aus den bergtechnischen Unterlagen unter der Annahme ermittelt, daß 15 m Abraum unter 1:1,5 abgeböschert waren.

Die orientierte Untersuchung des Baugrunds auf eine Kontamination durch Schadstoffe lieferte keine Anhaltspunkte dafür, daß eine Bebauung der Kippe mit einem Gewerbegebiet aus diesen Gründen neu überdacht oder gar abgelehnt werden müßte.

Auch ist dem Umweltamt des Landratsamtes Bitterfeld für die ausgewiesene B-plan-Fläche keine Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Baudenkmale und archäologische Bodenfunde sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden bzw. bekannt. Dennoch ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Beginn der Erdarbeiten vorher anzuzeigen. Im Falle unerwartet auftretender Bodenfunde besteht gem. § 9 Abs. 3 DSchG LSA Meldepflicht, die Funde sind unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen, wissenschaftliche Untersuchungen sind zu ermöglichen.

C Bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in der Satzung bereits ausführlich dargelegt.

Die überbaubaren Flächen sind mit max. 60 % ausgewiesen, um eine großzügige Durchgrünung des Gewerbegebietes in Form eines Gewerbeparks zu erreichen und einer überproportionalen Versiegelung entgegenzuwirken.

Der Zuschnitt der Grundstücke ist so konzipiert, daß eine Umsiedlung, der im Kerngebiet von Sandersdorf befindlichen Gewerbebetriebe, hier einen optimalen Ansiedlungsstandort finden.

Bevorzugt sollen in diesem Bereich produzierende bzw. handwerkliche Betriebe angesiedelt werden.

D Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Thalheimer und Wolfener Landstraße. Es gibt 2 Einfahrten, jeweils mit Linksabbiegerspur.

Die innere Erschließung wurde durch eine Planstraße "An der Hemine", die flächenmäßig im Bebauungsplan ausgewiesen ist, realisiert.

Im Kreuzungsbereich sind zu den Grundstücken 80 m von Ein- und Ausfahrten freizuhalten, um einen ungestörten Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Beidseits der Planstraße wurde ein verkehrsberuhigter Streifen mit Geh- und Radwegen, evtl. Stellplätzen und Grünzonen angelegt.

2. Ver- und Entsorgung

Seitens der Medien Trinkwasser und Strom bestanden seit dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Probleme. Dazu liegen die Stellungnahmen in der Urschrift Punkt 4.6.2 im einzelnen vor.

Das Abwasser, daß in rel. geringer Größe aufgrund der angestrebten Ansiedlungsstruktur resultiert, wird in einem Sammelbecken in Richtung Sandersdorf abgeführt. Es wird in das Abwassersystem des Neubaugebietes Nord I eingeleitet.

Regenwasser wird auf den Grundstücken selbst durch Versickerungsanlagen wie z.B. Versickerungsgräben, nicht versiegelte Bodenbeläge entsorgt. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen versickert das Regenwasser ohne weitere Maßnahmen. Von den Versickerungsgräben besteht ein Notüberlauf zur Rückstaugrube "Hermine" für Sturzregen.

Das Tiefbauprojekt zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes wurde durch das Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Behler erarbeitet.

E Grünplanung

Für die Grünplanung wurde 1992 ein Grünordnungsplan mit Pflanzgeboten erarbeitet.

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes wurden die dortigen Darstellungen in die Festsetzungen des B-planes übernommen.

Prinzipiell ist geboten nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Auf Koniferen ist zu verzichten.

Die Grünflächen sind vor Mißbrauch z.B. PKW-Stellplatz - zu schützen.

Flächen, die für die Stellplatzordnung benötigt werden, sind keinesfalls zu versiegeln.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Begrünung durch die im öffentlichen Verkehr zulässigen und sinnvollen Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Hölzern zu gewährleisten.

F Immissionsschutz

Nach §. 2 der 16. BISchV vom 12. Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche:

	Tag	Nacht
in GE(e)	64 dB (A)	54 dB (A)
in GE	69 dB (A)	59 dB (A)
in GI	74 dB (A)	64 dB (A)

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Lärm vom 16.07.86
- der VDI 2058 Bl. 1
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
Beiblatt 1

Immissionsgrenzwerte (IGW) nach DIN 18005:

	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Gewerbelärm
GE(e)	60 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)
GE	65 dB (A)	55 dB (A)	50 dB (A)
GI	70 dB (A)	70 dB (A)	65 dB (A)

Das Prinzip der Abwägung der Belange ist als Planungsgrundsatz bei der Entscheidungsfindung einzusetzen.

Für die Funktionsfähigkeit des eingeschränkten Industriegebietes wurde durch die Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH im April 1993 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der HTG wurde auftragsgemäß eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf rechnerischer Basis wurde mit vorgegebenen Ausgangsdaten die zu erwartende Lärmsituation an den Grenzen der unmittelbar anbindenden fremden Werksgelände innerhalb des Gewerbegebietes ermittelt und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt. Weiterhin wurde die Schallabstrahlung der geplanten Bauschuttzubereitungsanlage flächenmäßig dargestellt.

In Beurteilung des Untersuchungsergebnisses ist festzustellen, daß den Prognoseberechnungen des Gutachtens zufolge an den Grenzen der benachbarten Werksgelände eine zulässige Schallimmissionssituation zu erwarten ist. Eine lärmtechnische Zulässigkeit des Bauvorhabens ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern gleichermaßen bezüglich der möglichen Maximalpegel, verursacht durch das Abkippen des Bauschutts von den liefernden Lastkraftwagen.

Weiterhin wurde der TÜV Ostdeutschland Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Regionalbüro Halle beauftragt einen Bericht über die Geräuschemission der Bauschuttzubereitungsanlage der Firma HTG in Sandersdorf anzufertigen.

Der Bericht des TÜV vom November 1993 sagt aus, daß in der Nähe der Anlagen Geräuschemissionsmessungen der Bauschuttzubereitungsanlage und des Fahrverkehrs des Radladers durchgeführt wurden sowie eine orientierende Geräuschemessung an einem Immissionspunkt erfolgte.

Unter Berücksichtigung der Meßwerte und Erfahrungswerten der TÜV Rheinland Gruppe hinsichtlich des LKW-Fahrverkehrs und der Entladung des LKW's sowie den Angaben der Betreiberfirma wurde mit Hilfe einer Schallausbreitungsberechnung nach VDI 2714 der Gesamtimmissionspegel an zwei Immissionspunkten für zwei Immissionspunkthöhen (1,2 und 5 m) ermittelt.

Die ermittelten Immissionspegel wurden nach den gültigen Richtlinien beurteilt.

Der Vergleich der Beurteilungspegel an den beiden Immissionspunkten in den Immissionshöhen 1,2 und 5 m mit dem Immissionsrichtwert von 65 dB (A) (nach Absprache mit dem STAU Dessau/Wittenberg) zeigt, daß an den Immissionspunkten der Immissionsrichtwert von 65 dB (A) in beiden Höhen deutlich unterschritten wird.

Aufgrund dieser gutachterlichen Untersuchungen und dem Aspekt, daß der Abstand zur Dorfrandbebauung mehr als 1000 m beträgt, kann eingeschätzt werden, daß eine negative Beeinträchtigung der Umwelt nicht vorliegen wird.

Mit der Neuausweisung der ehemaligen Mischgebietsflächen als Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung ist auch innerhalb des Plangebietes ein mögliches Konfliktpotential ausgeräumt.

Stand: Mai 1998

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sandersdorf

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich Festsetzungen zur Baugestaltung, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
2. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 29/21, 22/2, 101/10, 22/4, 101/15, 101/16, 101/17, 101/18, 101/19, 101/20, 101/21, 29/15, 22/9, 22/5, 22/8, 22/6, 22/7, 22/10, 101/22, 101/23, 101/24, 101/26, 101/27, 101/28, 101/29, 101/30, 242/28, 101/25, 27/8, 27/5, 20/7, 27/6, 20/5, 11/14, 11/12, 20/9, 27/10, 27/9, 20/8, 20/6, 27/7, 11/13, tlw. 11/10 der Flur 1 der Gemarkung Sandersdorf (vormals 29/14, 101/9, 101/10, 22/2, 22/3, 27/4, 20/4, tlw. 27/3 - Stand 1997).

Die Grenzen des Geltungsbereiches liegen im Süden entlang des Garagenkomplexes Sandersdorf Nord I, im Osten entlang der Rückstaugrube "Hermine" (Tagesbaurestloch) und den Abschluß nach Westen bildet die Kreisstraße nach Thalheim und nach Norden die Straße nach Wolfen.
3. Das maßgebliche Planexemplar wird in der Verwaltungsgemeinschaft Sandersdorf zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
4. Die Änderungen ab 1994 sind **fettgedruckt (kursiv)** gekennzeichnet.

Teil B

Textliche Festsetzungen bestehend aus:

§ 1

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist vier verschiedene Bauflächen aus. Das betrifft die nördlichen Bauflächen als Industriegebiete (Flurstücke 29/21, 22/2, 22/4, 101/10, 101/15 und 101/16, 101/17, 22/10). Daran anschließend ist das Flurstück 101/18 als Gewerbegebiet mit Ausnahme für vereinfachtes Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Die südliche und südwestliche Baufläche sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (Flurstücke 101/21, 27/7, 20/6, 11/13 sowie 27/6, 20/5, 11/14, 101/24, 101/23, 101/22, 27/10, 20/9 und 11/12).

Die dazwischenliegenden 3 Bauflächen sind als Gewerbefläche ausgewiesen.

Gewerbeflächen:

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. (**Satz 2 - Lärmschutzzone - entfällt**) Es sind nur Gewerbebetriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig, die nicht nach § 4 BImSchG i.V.M. der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4 BISchV-I einer Genehmigung bedürfen.

Für die Baufläche des Flurstückes 101/18 können Anlagen, die eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 19 BImSchG (Anlagen der Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV in der Fassung vom 24.07.1985, zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.1993) bedürfen, ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gemeinde sichert sich dadurch die Notwendigkeit des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund § 36 i.V.m. § 31 (1) BauGB. Diese Fläche ist in der Planzeichnung mit einem "a" gekennzeichnet.

Für die als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzten Bauflächen im Süden bzw. Südwesten des Geltungsbereiches gilt folgende Nutzungseinschränkung:

Nach § 1 (4) BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 (1), (2) außer Nr. 1 und (3) BauNVO nicht wesentlich stören. Es sind die Orientierungswerte zur Lärmimmissionsbelastung entsprechend einem Mischgebiet zuzuordnen.

Die Flächen sind in der Planzeichnung mit einem "e" gekennzeichnet.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke

(**Satz 1 - Lärmgrenzwerte - entfällt**) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl ist zulässig bis maximal 1,2.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist zulässig *bis II. (Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß I entfällt)*

Wobei bei der Herleitung der Grundflächenzahl als Nutzfaktor die nachzuweisenden Stellplätze eliminiert werden können.

(Festsetzung gem. § 20 (3) BauNVO - Ermittlung Geschoßfläche - entfällt)

Gem. § 16(4) BauNVO wird festgesetzt:

(Festsetzung der Traufhöhe entfällt)

Die Firsthöhe wird mit 15,00 m festgelegt. Etwaige Überschreitungen für technische Aufbauten im Teilbereich des Baukörpers sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.

"Firsthöhe" ist das Abstandsmaß von Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstückes, gemessen in der Straßenmitte zwischen den Fluchten der beiden seitlichen Gebäudewände und der Oberkante Dachhaut des Firstes.

Industriefläche:

Die Baufläche im Norden des Geltungsbereiches sowie die angrenzende Baufläche (Flurstücke 101/16, 101/17 und 22/10) sind nach § 9 BauGB und § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung für diese Fläche im Bebauungsplan wird nach § 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl ist zulässig bis 1,2
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist zulässig bis maximal II.
4. Die Baumassenzahl ist zulässig bis 6,0 (§ 21 BauNVO).

(§ 1 Nr. 2 - Bauweise - entfällt)

(§ 1 Nr. 3 - Maß des Baugrundstückes - entfällt)

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind **auch außerhalb der Baugrenze** zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nicht zulässig.

(Absatz 2 Einfriedungen und Absatz 3 Werbeanlagen - entfällt)

(§ 1 Nr. 5 - Besonderer städtebaulicher Nutzungszweck - entfällt)

6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 BauGB (1) Nr. 10)

Die Freihaltung von Flächen ist neben den bemessenen Abstandsflächen zwischen Gebäuden erforderlich.

(Absatz 2 und 3 entfällt)

Die Flächen entlang des Korridors, der mit Leitungsrechten der Leuna AG belegt ist, sind von Bebauung freizuhalten.

Auch an anderen, im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zu beachten und einzuhalten.

Entlang der Kreisstraße nach Thalheim ist eine Fläche von 20 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB (1) Nr. 11)

(Absatz 1 - 3 entfällt)

Im Mündungsbereich der Haupteerschließungsstraße an die **Thalheimer- bzw. Wolfener** Straße besteht ein Gebot für mind. 80 m ohne Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken.

Pro Grundstück werden nur 2 Zufahrten über den straßenbegleitenden Grünstreifen gestattet.

(§ 1 Nr. 8 - Versorgungsflächen - entfällt)

(§ 1 Nr. 9 - Führung von Versorgungsanlagen - entfällt)

10. Entsorgungsanlagen (§ 9 BauGB (1) Nr. 14)

(Absatz 1 - 3 entfällt)

Die Regenwasserentsorgung erfolgt mittels Versickerungsanlagen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (z.B. Versickerungsgraben, nicht versiegelte Oberflächenbefestigungsarten).

Alle belasteten - Öle, Fette, Chemikalien und sonstige toxische Stoffe - Abwässer sind am Anfallort soweit zu säubern bzw. zu behandeln, daß sie der SW-Leitung zugeführt werden dürfen.

11. Grünflächen (§ 9 BauGB (1) Nr. 15)

Es handelt sich um öffentliche und private Grünflächen.

Um das gesamte **Plangebiet** wird ein 20 m breiter Grüngürtel angelegt. Diese Pflanzanlage ist mit standortheimischen Gehölzen und Gewächsen zu begrünen. (**siehe Anlage - Pflanzliste**)

Ebenso trifft das für die private Grünfläche von ca. 10 m Breite zwischen den einzelnen **Bauflächen** zu.

Jedem Bauantrag ist ein aussagekräftiger Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

In den Grünflächen sind keine Nutzungen wie z.B. Lager und Abstell- oder Parkflächen zulässig. Ungegliederte und große Wandflächen (**größer als 200 m²**) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

(§ 1 Nr. 12 - Wasserflächen - entfällt)

(§ 1 Nr. 13 - Landwirtschaft und Wald - entfällt)

14. Tierhaltung (§ 9 BauGB (1) Nr. 19)

Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

(§ 1 Nr. 15 - Natur und Landschaft - entfällt)

16. Rechtsbelastete Flächen

Entlang der Grenze zwischen Gewerbe- und eingeschränktem Gewerbegebiet verläuft der Trassenkorridor der Chemieproduktionsleitung für CH₄; NH₃; CO₂ sowie Sole einschließlich der zugehörigen Steuerkabel.

Die Fläche ist mit Leitungsrechten der Leuna AG; Stickstoffwerke AG bzw. Chemie AG belegt.

Als Sicherheitsabstand zur Rohrleitungstrasse werden gegen Hochbauten mind. 20 m festgelegt, der Schutzstreifen, der z.B. auch für Parkplatzflächen genutzt werden darf, beträgt mind. 4 m. Auf der Trasse selbst darf keine Bepflanzung mit Tiefwurzlern erfolgen.

(§ 1 Nr. 17 - Immissionsschutz - entfällt)

(§ 1 Nr. 18 - Grünordnungsplan - entfällt)

§ 2

Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen (§ 87 BauO LSA)

1. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Hinsichtlich des Minimal- bzw. Maximalwertes der Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen.

2. Fassade

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind stark reflektierende Metallbleche nicht zulässig.

3. Freiflächen

Die Freiflächen sind als gärtnerische gestaltete Flächen anzulegen. Als Abgrenzung der Baugrundstücke zum Außenbereich sind nur Zäune innerhalb von Bepflanzungen zugelassen.

Neben dem zu bepflanzenden Grüngürtel (20 m - Breite) und den Grundstücksinnengrenzen (je 10 m - Breite) sind bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ebenfalls die nicht überbaubaren Flächen anteilig zu gestalten).

4. Werbeanlagen - entfällt

§ 3

Grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

Die vorgegebene Begrünung der einzelnen Grundstücksteile ist nach den folgenden Festsetzungen durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Gebietsgrenzen an der Kreisstraße nach Thalheim und der Straße nach Wolfen sind freiwachsende Pflanzungen anzulegen.

Die Pflanzstreifen an den Erschließungsstraßen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen.
Die festgesetzten Pflanzstreifen dürfen für den Bereich notwendiger Zufahrten, jedoch nur eine pro Grundstück, aufgehoben werden.

Baumpflanzungen, die innerhalb befestigter Flächen vorgesehen sind, müssen mit allen technischen Möglichkeiten und Versorgungseinrichtungen durchgeführt und versehen sein.

Nebenflächen sind aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien-Verbundstein, wassergebundene Wegeflächen zu erstellen.

Die Pflanzen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Betriebsaufnahme anzulegen.

Die Pflanzflächen sind fachgerecht zu pflegen, abgestorbene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode durch neue gleichwertige zu ersetzen.

Für die Bepflanzung sind regionaltypische Bäume und Sträucher vorzusehen.

Für die Bepflanzung sind Nadelgehölze und Koniferen nicht empfehlenswert.

2. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der zeichnerisch dargestellten Flächen sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung des BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25 (a) die Anpflanzungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in folgender Verteilung vorzunehmen:

Am Rand des Baugebietes zur Kreisstraße ist ein etwa 20 m breiter Pflanzstreifen, mit einer Strauchzone, als wirkungsvollste Form der Vernetzung anzulegen. Vorgeschlagen wird eine stufige Heckenform mit Gehölzen und Sträuchern standorttypischer, einheimischer Gehölzarten, die bodendeckend gepflanzt werden

3. Pflanzungen an Erschließungswegen

Straßen, Wege und Plätze bilden zusammen mit den Grünflächen die Freiräume des bebauten Gebietes. Ihre Gestaltung trägt erheblich zum Erlebniswert bei. Straßenbäume (Pflanzliste s. Anhang) sollen Plätze und Bauten gliedern, Maßstäbe für Größen geben und Merkmale des Planungsgebietes sein. Weiterhin spendet die Straßenbepflanzung Schatten, filtert Staub und gleicht Extreme des Siedlungsklimas aus.

Entlang der Erschließungsstraßen des Bebauungsgebietes sind beidseitig Alleebäume auf 5 m breiten Grünstreifen anzupflanzen bzw. beidseitig öffentliches Verkehrsgrün anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie standorttypischen Sträuchern und Stauden vorzunehmen (siehe Anhang Pflanzliste). Für die Erschließungsstraßen sind unterschiedliche Arten zu pflanzen. In der Ringstraße sollten großkronige Bäume eingebracht werden (siehe Pflanzliste).

4. Pflanzabstände und Lichtraumprofil

Um die notwendige Übersicht im Straßenverkehr zu gewährleisten, müssen die neu zu pflanzenden Straßenbäume einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m (Mitte des Stammes) haben, die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,5 m einzuhalten. Bei zunehmendem Abstand zur Fahrbahn kann geringer aufgeastet werden. Unterirdische Leitungen sollen grundsätzlich 2,5 m Abstand zu den Bäumen erhalten.

Für die Reihenbepflanzung an den Fahrbahnen soll der Abstand von Baum zu Baum bei 20 m liegen, für kleinkronige Bäume oder aus gestalterischen Gründen kann der Abstand geringer sein.

Bäume an Parkstreifen bedürfen eines Schutzes gegen Rindenverletzungen. Stahlrohrstützen oder Holzpfähle verhindern das Überfahren der Baumscheibe.

Baumscheiben sind grundsätzlich offen zu halten. Da in den Parkbuchten die Gefahr des Überfahrens der Baumscheibe nicht zu vermeiden ist, muß die Fläche mit Eisengittern (mit darunter liegendem Hohlraum oder Kiesbett) befestigt werden.

5. Stellflächen

Je angefangene 8 Stellplätze ist auf den Grundstücken ein hochstämmiger, kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden. Die Baumscheiben sind durch Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen.

6. Erschließungsflächen

Für sämtliche befestigte Flächen wie Erschließungswege, Einfahrten (einschl. Feuerwehrzufahrten), Stellplätze und Eingangswege sind Materialien mit möglichst geringem Abflußbeiwert, z.B. wassergebundene Wege, Natursteinpflaster und -platten, diese großfugig verlegt, Schotterrasen und Rasengittersteine u.ä. verwenden.

PFLANZLISTEN

Großkronige Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Betula pendula	- Sand- bzw. Hänge-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche (als Kletterbaum)
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus glabra "Pendula"	- Lauben-Ulme (als Baumlaube)

Unterpflanzungen

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Prunus avium	- Wildvogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cercidiphyllum	
japonicum	- Judasblatt <i>entfällt</i>
Corylus colurna	- Baumhasel
Crataegus "Carrierii"	- Apfel-Dorn
Crataegus crus-galli	- Hahnendorn
Crataegus laevigata	- Rotdorn
"Paul's Scarlet"	
Crataegus lavalleyi	- Hagedorn
Crataegus prunifolia	- Pflaumen-Dorn
Gleditsia triacanthos	- schmalkronige Gleditschie <i>entfällt</i>
"Skyline"	
Gleditsia triacanthos	- gelbe Gleditschie
"Sunburst"	
Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus decora	- Schmuck-Eberesche

Sträucher:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne	} entfällt
Aralia elata	- Aralie	
Buddleia davidii	- Schmetterlingsstrauch	
in Sorten		
Corylus avellana	- Haselnuß	
Cornus sanguinea	- Hartriegel	
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Cytissus scoparius	- Besenginster	
Deutzia in Arten	- Maiblumenstrauch	entfällt
und Sorten		
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	
Forsythia intermedia	- Forsythie	entfällt
Genista tinctoria	- Färberginster	
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch	} entfällt
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie	
Ligustrum vulgare	- Liguster	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	
Philadelphus virginialis	- Duftjasmin	
Prunus spinosa	- Schlehe	
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere	} entfällt
Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere	
Rosa canina	- Hundsrose	
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose	

Niedrige Gehölze:

Chaenomeles japonica	- Scheinquitte	entfällt
Hedera helix	- Efeu	
Hypericum patulum i.S.	- Johanniskraut	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere	} entfällt
Ribes aureum	- Goldjohannisbeere	
Symphoricarpos chenaultii	- Schneebeere	

Stauden:

Astilbe chinensis	- Prachtspiere
Convalaria majalis	- Maiglöckchen
Digitalis purpurea	- Fingerhut
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Lamium galeobdolen	- Goldnessel
Ligularia dendata	- Greiskraut
Lithospermum officinale	- Steinsame
Lunaria rediviva	- Mondviole
Matteuccia struthiopteris	- Straußfarn
Omphalodes verna	- Gedenkemein
Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
"Azurea" -	
Sedum hybridum	- Fetthenne
Solidagio caesia	- Goldrute

Stachys grandiflora
Vinca minor
Waldsteinia geoides

- Ziest
- Immergrün
- Waldenstein

Kletterpflanzen:

Aristolochia
Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis,
Wildarten und Sorten
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera in
Arten und Sorten
Parthenocissus
quinquefolia
Parthenocissus
tricuspidata "Veitchii"
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

- Pfeifenwinde
- Trompetenblume
- Baumwürger

- Clematis
- Efeu
- Hopfen
- Kletterhortensie
- Winterjasmin

- Heckenkirsche

- Wilder Wein

- Wilder Wein
- Schlingknöterich
- Blauregen