



Stadt Sandersdorf-Brehna

**Bebauungsplan
"Am Stakendorfer Busch"**

BEGRÜNDUNG
1. Änderung

Gemarkung Heideloh Flur 1 und 2

INHALTSVERZEICHNIS

0. Verfahren

1. Gesetzliche Grundlagen und übergeordneten Planungen

- 1.1 Gesetzliche Grundlagen
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Flächennutzungsplan

2. Räumlicher Bezug und Geltungsbereich

3. Planungsanlass

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Bisherige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Künftige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

5. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Durchführung des Bebauungsplanes

0. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Stakendorfer Busch“, Gemarkung Heideloh, Flur 1 und Flur 2 wurde vom Zweckverband Gewerkepark Heideloh am 09.01.2008 gefasst.

Der Satzungsbeschluss erfolgte durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „TechnologiePark Mitteldeutschland“ am 04.02.2013, wurde am 08.03.2013 bekannt gemacht und trat damit am 08.03.2013 in Kraft.

Im Mai 2013 ging durch Änderung der Verbandssatzung die Planungshoheit vom Zweckverband „TechnologiePark Mitteldeutschland“ auf die Stadt Sandersdorf-Brehna über.

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat am 26.11.2015 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stakendorfer Busch“ gefasst.

Da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13, Abs. 3 BauGB wird von der erneuten Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a, BauGB abgesehen.

Die Billigung und der Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des B-Planes „Am Stakendorfer Busch“ erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am 24.02.2016.

Die Auslegung erfolgte vom 29.03. – 29.04.2016.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2016 am Verfahren beteiligt.

1. Gesetzliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 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).

1.2 Übergeordnete Planungen

- 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)

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf ist seit dem 06.03.2009 rechtskräftig und gilt auch nach dem Zusammenschluss zur Stadt Sandersdorf-Brehna weiter.

Im FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Räumlicher Bezug und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt

- südwestlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortslage Thalheim,
- nordwestlich der Stadt Sandersdorf-Brehna, Ortslage Sandersdorf sowie
- nordöstlich der Stadt Sandersdorf-Brehna, Ortslage Heideloh

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Seite der B 183 sowie die südliche Grenze der Flurstücke 402, 401 und 346 der Flur 1 Gemarkung Heideloh
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 403, 420, 449, 447 und 445 der Flur 1, die nördliche Grenze des Flurstückes 59 sowie die südliche Grenze der Flurstücke 58 und 70 der Flur 2, Gemarkung Heideloh
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 403, eine entlang der geplanten Straße verlaufende Verbindung zwischen Flurstück 403 und Flurstück 346 der Flur 1 sowie Anschluss an den B-Plan „Sonnenallee-Mitte“ im Bereich der Flurstücke 346, 401 und 402 der Flur 1, Gemarkung Heideloh
- im Osten durch die östlichen Grenzen 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 der Flur 2, Gemarkung Heideloh

3. Planungsanlass

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Flächen im Wesentlichen für die Ansiedlung und Erweiterung von Solarfirmen des TechnologiePark Mitteldeutschlands (TPM) und deren Zulieferern geplant.

Nach den erheblichen strukturellen Änderungen in der Solar-Branche sowie den Änderungen in der Ansiedlung im TPM müssen nun verstärkt Ansiedler anderer Branchen mit Flächenangeboten angesprochen werden. Stellvertretend ist hier z.B. die Logistikbranche zu nennen.

Um die Grundstücke universeller anbieten und ausnutzen zu können, sollen zukünftig keine Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen mehr festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist trotzdem durch die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowie Baumassenzahl begrenzt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet in erheblicher Entfernung der nächsten Ortslagen befindet.

Weiterhin sind von den Ortslagen her, bedingt durch die bereits vorhandenen Industriegebiete bzw. in Richtung Sandersdorf durch den vorhandenen Wald, wenig Sichtbeziehungen vorhanden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Bisherige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher waren neben der Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 10,0 auch max. Gebäudehöhen in den einzelnen Teilgebietsflächen wie folgt festgesetzt:

Gle 1, Gle 5 und Gle 6:	16 m
Gle 2:	50 m
Gle 3:	30 m
Gle 4:	20 m

4.2 Künftige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Für die Teilgebietsflächen wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Auf die Festsetzungen von zulässigen Gebäudehöhen wird verzichtet.

5. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Katastrophenschutz

Teilbereiche der Fläche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn von Tiefbau- oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit vorzulegen. Ein Kampfmittelprüfungsverfahren ist beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

5.2 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Im Plangebiet befindet sich ein Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt- in Magdeburg, Dez. 53, per Mail – nachweis.ffp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de – rechtzeitig zu melden.

5.3 Mitnetz Strom

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH ist Leitungsnetzbetreiber der Energieversorgungsanlagen der Sandersdorf-Brehna Netz GmbH & Co. KG sowie der Energieversorgungs- und Gasversorgungsanlagen der EVIP GmbH. Die festgelegten Abstände, entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken sowie Sicherheitsmerkmale sind zu beachten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Aufgestellt: Sandersdorf-Brehna, im Mai 2016

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Norbert Behler + Partner
Straße der Neuen Zeit 34
06792 Sandersdorf-Brehna
Tel.: 03493 / 809830
Fax.: 03493 / 809840