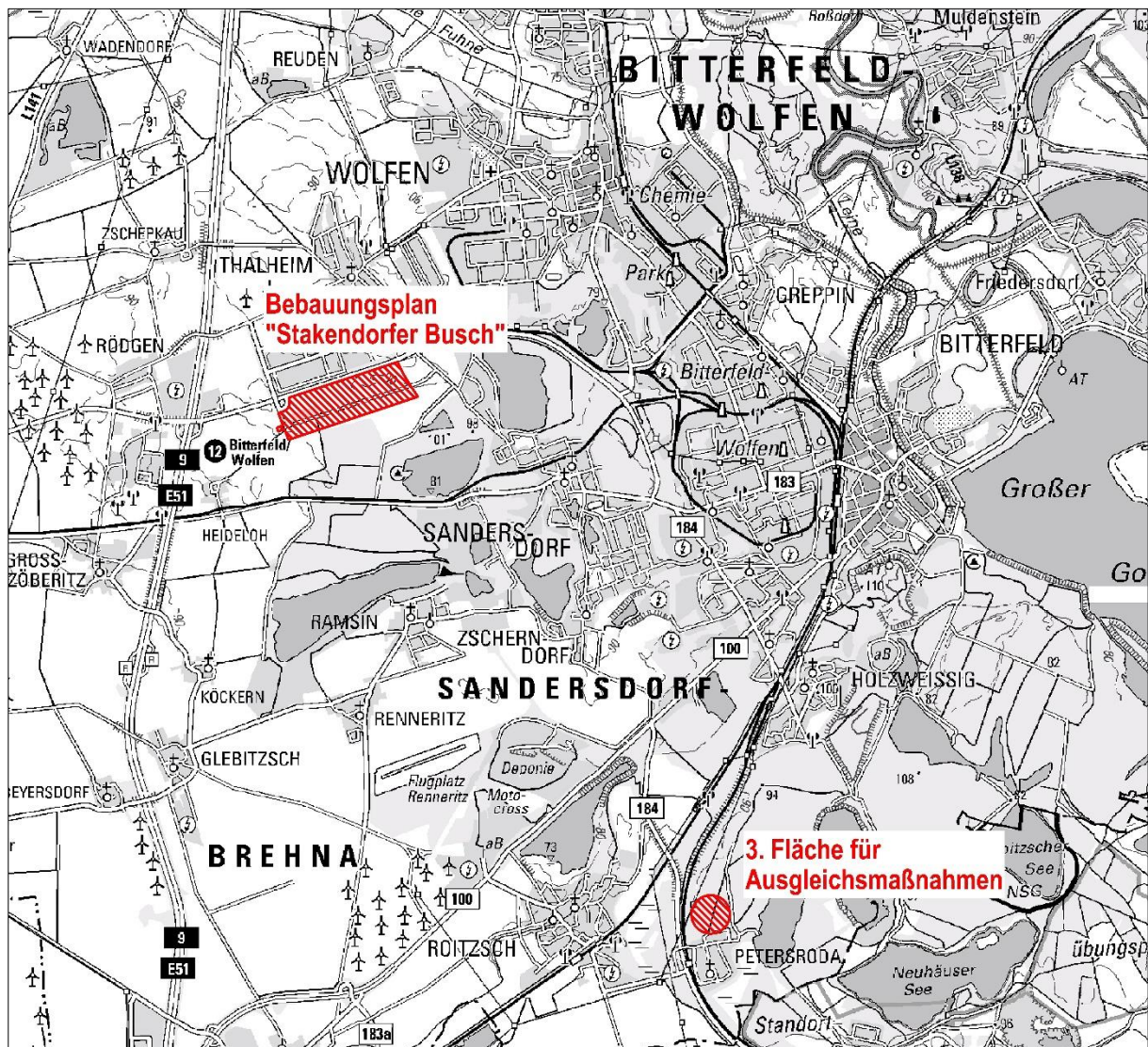


**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch"
der Stadt Sandersdorf-Brehna
in der Fassung vom 18.01.2021**



STADT SANDERSDORFER-BREHNA

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"AM STAKENDORFER BUSCH"

SATZUNG

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

18.01.2021

Ingenieurbüro N. Behler + Partner * Straße der Neuen Zeit 34 * 06792 Sandersdorf-Brehna
Tel.: 03493 / 809830 * E-Mail: Behler-Partner-Ingenieurbuero@t-online.de

ab Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB:
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ANLASS UND ZIELE DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.	VERFAHREN	3
3.	ANGABEN ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "AM STAKEN-DORFER BUSCH"	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG	5
5.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	5
5.1	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	5
5.2	LMBV mbH	6
5.3	Eisenbahn-Bundesamt	7

1. ANLASS UND ZIELE DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung, Billigung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" weist Ausgleichsmaßnahmen außerhalb seines eigentlichen Plangebietes aus; darunter mit der 3. Fläche auch eine Fläche, die sich innerhalb des Plangebietes des angrenzenden Bebauungsplanes Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch - Ost" befindet.

Das Bebauungsplanverfahren zum Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch - Ost", das mit Aufstellungsbeschluss von Februar 2008 durch den Technologie-Park Mitteldeutschland eingeleitet, allerdings nicht beendet wurde, ist am 28.03.2019 zum Abschluss gebracht worden. Im Rahmen der erforderlichen umfangreichen Überarbeitung der Planunterlagen wurde auch beschlossen, den eigentlich als externe Kompensationsfläche für den angrenzenden Bebauungsplan "Stakendorfer Busch" vorgesehenen Bereich in die Ausweisung "Industriegebiet" mit einzubeziehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" soll eine gleichwertige Kompensation für die im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Am Stakendorfer Busch - Ost" entfallende 3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" betrifft Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Bebauungsplangebietes und hat keine Auswirkung auf die Darstellung/Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch".

2. VERFAHREN

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde, wenn *"durch die Änderung (...) eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (werden) (...) das vereinfachte Verfahren anwenden."*

Diese Möglichkeit ist an drei Bedingungen geknüpft:

1. dass *"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"*. Da es sich bei der Änderung lediglich um eine gleichwertige Kompensation der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen handelt, ist dieser Punkt erfüllt.

2. dass "keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen". Durch die Verlagerung der Kompensationsfläche ist kein Natura 2000-Gebiet betroffen.
3. dass "keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind". Da es sich bei der Änderung lediglich um eine gleichwertige Kompensation der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen handelt, ist dieser Punkt erfüllt.

Somit kann das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. ANGABEN ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "AM STAKENDORFER BUSCH"

Der Bebauungsplan bildet - zusammen mit dem sich anschließenden Bebauungsplan Industriegebiet „Am Stakendorfer Busch - Ost“ eine Ergänzung zu den sich nördlich der B 183 anschließenden Bebauungsplangebietes Thalheim TH 1.5 „Gewerbegebiet westlich der Sandersdorfer Straße“ und „Sonnenallee-Mitte“. Die Umwandlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Industriegebiet machen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die sich innerhalb des Plangebietes nur teilweise darstellen lassen. Daher wurden drei weitere, externe Maßnahmen festgesetzt:

1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Zscherndorf, Flur 1, Flurstücke Teile aus 97/2, 1168, 73/5¹

Entwicklung zu gleichen Teilen als Feldgehölz (Gebüschanpflanzungen mit Baumgruppen) bzw. mesophiles Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterriese)

2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Heideloh, Flur 1, Flurstück Teil aus 380²

¹ historische Flurstücksbezeichnungen, neu 1386, 1388, 1384

² historische Flurstücksbezeichnung, neu 466

Entwicklung zu gleichen Teilen als Feldgehölz (Gebüschanpflanzungen mit Baumgruppen) bzw. mesophiles Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterrwiese)

3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Sandersdorf, Flur 1, Flurstück Teil aus 380³

Entwicklung zu gleichen Teilen als Feldgehölz (Gebüschanpflanzungen mit Baumgruppen) bzw. mesophiles Grünland (naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterrwiese)

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG

Statt der ursprünglich vorgesehenen 3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Sandersdorf wird eine alternative externe Ausgleichsmaßnahme festgeschrieben. Dazu soll in der Gemarkung Petersroda (Flur 1, Flurstück 244) ein Waldumbau erfolgen. Die Fläche insgesamt besitzt eine Größe von 85 ha. Davon sollen 16 ha von Kiefernforst in Laub-Nadel-Mischwald umgewandelt werden.

Bilanzierung und Umsetzung dieser Umwandlung sind in der "Änderung Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan Am Stakendorfer Busch", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, vom 08. März 2019 im Anhang zu dieser Begründung aufgeführt.

5. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

5.1 Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Umweltamt: Abfallrecht

Alle bei der (Teil-) Rodung anfallenden Abfälle (ASN 20 02 01 gemäß Abfallverzeichnisverordnung) sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 Abfallgesetz 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.

³ historische Flurstücksbezeichnung, neu Teile aus 1765, 1761, 1762, 1763

Brand- und Katastrophenschutz: Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

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.

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgende aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte (2-fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstück sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

5.2 LMBV mbH

Innerhalb der geplanten externen Ausgleichsfläche befinden sich Grundwassermessstellen der LMBV. Diese Messstellen sind Bestandteil des montanhydrologischen Monitorings der LMBV und daher zwingend zu schützen und zu erhalten. Es ist zu beachten, dass Beschädigung bzw. Zerstörungen zu vermeiden sind. Die Kosten für die Wiederherstellung und Einmessung trägt der Verursacher. Die Zugängigkeit zu den Standorten für die LMBV bzw. die von ihr beauftragten Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten ist zu gewährleisten. Dies ist bei der geplanten Errichtung von Wildschutzzäunen unbedingt zu beachten.

Es sind Braunkohletiefbaubereiche vorhanden. Diese tangieren geringfügig den südlichen Randbereich der Ausgleichsfläche in Petersroda. Die unterirdischen Grubenbaue wurden 1977 verwahrt. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass Restsetzungen der Tagesoberfläche, auch bei verwahrten Strecken, nicht völlig ausgeschlossen werden können. Dieses Restrisiko stellt im Allgemeinen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte bei einer Nutzung der Fläche jedoch berücksichtigt werden.

Im Bereich der Ausgleichsfläche stehen ausschließlich Kippenböden an. Die Setzungen und/oder Sackungen sind abgeschlossen. Setzungen infolge von Lasteintragungen sind nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Folgenutzung z.B. für später geplante Baumaßnahmen (Errichtung von Bauwerken, Straßen, Leitungsverlegungen etc.) außer gesonderten Baugrundgutachten auch objektbezogene Standsicherheitsuntersuchungen unter Einbeziehung eines Sachverständigen für Böschungen zu erstellen sind. Es ist mit Mehraufwendungen bzw. Mehrkosten zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei dieser Aussage nicht berücksichtigt.

Lokal können im nordwestlichen Bereich des Areals, insbesondere in phasenhoher Grundwasserneubildung, flurnahe Grundwasserstände (> 2 m unter GOK) nicht ausgeschlossen werden.

5.3 Eisenbahn-Bundesamt

Es ist sicherzustellen, dass keine Flächen, die mit Bahnbetriebsanlagen belegt sind oder waren, überplant werden. In diesem Bereich gilt gemäß § 38 BauGB ein Fachplanungsvorbehalt, so dass die betroffenen Flächen einer kommunalen Planung bis zu einer ggf. durchgeführten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG nicht zugänglich sind.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", Stadt Sandersdorf-Brehna hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am _____.2021 durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Begründung gebilligt.

Sandersdorf-Brehna, den

.....
Bürgermeister

Anhang:

- Änderung Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 08.03.2019