



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

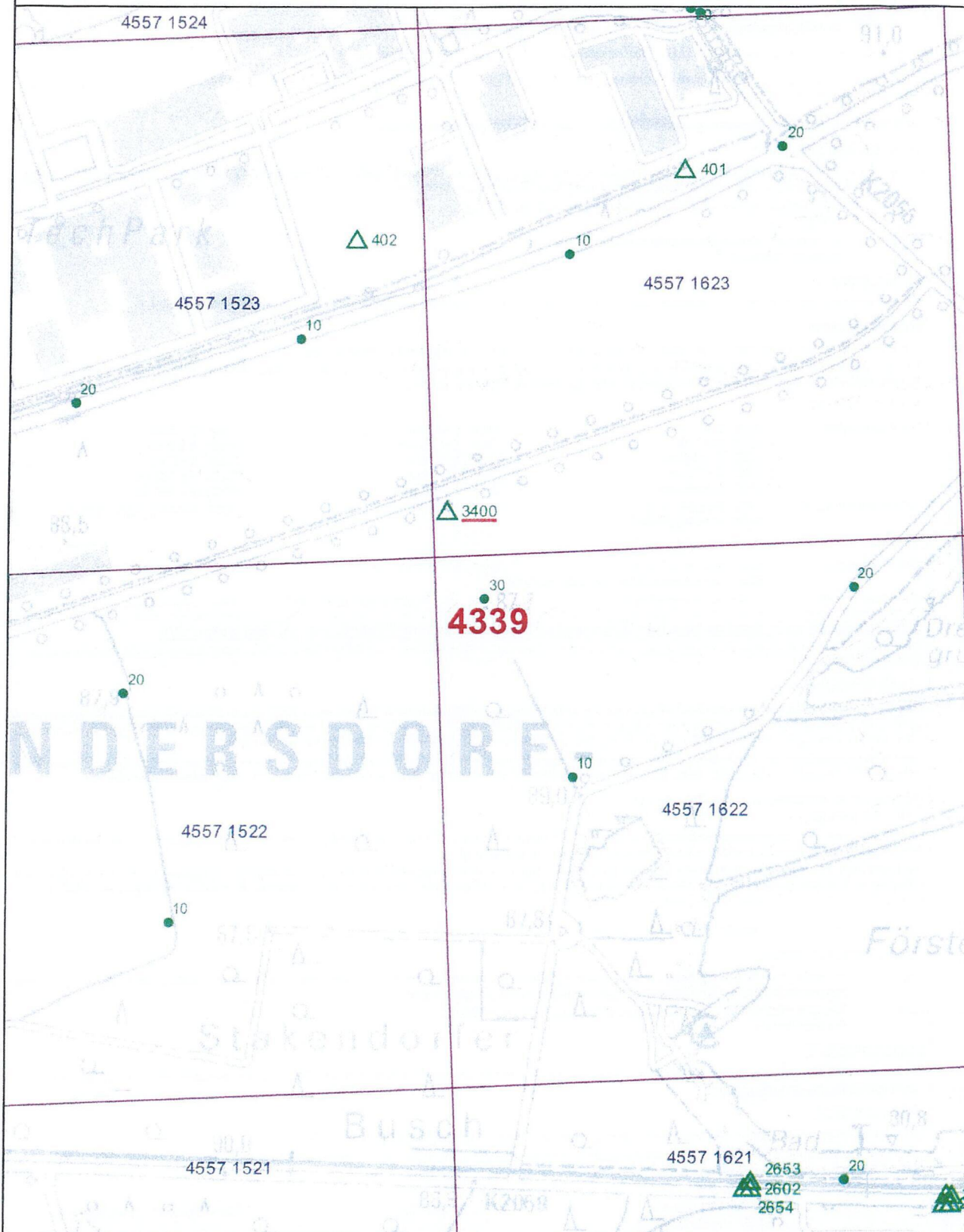


Festpunktübersicht

Erstellt am 17.05.2021

0 100 200 300 Meter

Maßstab 1:10000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geoinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalts.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus den Nachweisen der Grundlagenvermessung - Festpunkte

Die Daten der Festpunkte der Grundlagenvermessung des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren AFIS® (Amtliches Festpunktinformationssystem) strukturiert geführt.

Festpunktübersicht



Geodätischer Grundnetzpunkt



Lagefestpunkt

Schwerefestpunkt



Höhenfestpunkt



Referenzstationspunkt

Darstellung in blau – Fundamentaler Festpunkt (FFP); Darstellung in grün – Benutzungs-Festpunkt (BFP)

Die Benennung der Nummerierungsbezirke der Grundlagenvermessung erfolgt im Blattschnitt der Topographischen Karte im Maßstab 1:25.000 und ist in der Festpunktübersicht in rot dargestellt.

Einzelnachweis, Gesamtauszug und Punktlisten der Grundlagenvermessung

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Höhe: DE_DHHN2016_NH – Deutsches Haupthöhennetz 2016, Normalhöhe
Höhenwert in m

Schwere: DHSN2016 – Deutsches Hauptschwerenetz 2016
Schwerewert in $m \cdot s^{-2}$

Punktvermarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem LSA-Profil AFIS zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.

Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung, in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Position/Lage/Höhe

Genauigkeitsstufe:	0900	$S < 1 \text{ mm}$	1000	$S \leq 2 \text{ mm}$	1100	$S \leq 5 \text{ mm}$
	1200	$S \leq 1 \text{ cm}$	1300	$S \leq 1,5 \text{ cm}$	2000	$S \leq 2 \text{ cm}$
	2050	$S \leq 2,5 \text{ cm}$	2100	$S \leq 3 \text{ cm}$	2200	$S \leq 6 \text{ cm}$
	2300	$S \leq 10 \text{ cm}$	3000	$S \leq 30 \text{ cm}$	3100	$S \leq 60 \text{ cm}$
	3200	$S \leq 100 \text{ cm}$	3300	$S \leq 500 \text{ cm}$	5000	$S > 500 \text{ cm}$
Vertrauenswürdigkeit:	1100	Ausgleichung	1200	Berechnung	1300	Bestimmungsverfahren
	1400	ohne Kontrollen				

Schwere

Genauigkeitsstufe:	1000	$S < 20 \cdot 10^{-8} m \cdot s^{-2}$	2000	$S \leq 100 \cdot 10^{-8} m \cdot s^{-2}$	3000	$S > 100 \cdot 10^{-8} m \cdot s^{-2}$
	4000	als Schwereanschlusspunkt ungeeignet				
Vertrauenswürdigkeit:	1100	aus Ausgleichung	1300	ohne Ausgleichung kontrolliert	1400	unkontrolliert

Erläuterungen zum Auszug aus den Nachweisen der Grundlagenvermessung - Aufnahmepunkte

Die Daten der Aufnahmepunkte (AP) des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) strukturiert geführt.

Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen neu entstehender Aufnahmepunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ) und der Punktnummer. Der NBZ entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der AP nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Aufnahmepunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

Aufnahmepunktübersicht (AP-Übersicht)

- Aufnahmepunkt

Nach Einführung des neuen Bezugssystems ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 im ALKIS® werden die Punktkennzeichen der neu entstehenden Aufnahmepunkte in der AP-Übersicht mit vollständigem NBZ des UTM angezeigt.

Die Darstellung der Punktkennzeichen aller anderen Aufnahmepunkte in der AP-Übersicht bezieht sich auf das bisherige Bezugssystem DE_42-83_3GK4 und erfolgt ohne Angabe des NBZ, wobei das Kilometerquadrat des NBZ in der Farbe violett und in Form der Angabe der Koordinaten der linken unteren Ecke im Bezugssystem DE_42-83_3GK4 ausgegeben wird.

Einzelnachweis, Gesamtauszug und Punktlisten der Aufnahmepunkte

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Höhe: DE_DHHN2016_NH – Deutsches Haupthöhennetz 2016, Normalhöhe
Höhenwert in m

Punktvermarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.

Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung, in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe:	1200	$S \leq 1 \text{ cm}$	2000	$S \leq 2 \text{ cm}$		
	1100	Ausgleichung	1200	Berechnung	1300	Bestimmungsverfahren
Vertrauenswürdigkeit:	1400	ohne Kontrollen				

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge aus dem amtlichen Liegenschaftskataster- und dem amtlichen Festpunktinformationssystem auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der TP / NivP

1. **Trigonometrische Punkte (TP)** sind Vermessungspunkte, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster) aber auch u.a. für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte. Bei einem Bodenpunkt wird ein 90 cm langer Granitpfeiler so in das Erdreich gesetzt („vermarkt“), dass dessen Kopf etwa 15 cm aus dem Boden herausragt. In den Kopf des Pfeilers sind oben ein Kreuz eingemeißelt, ein Bohrloch oder ein Messingbolzen eingebracht. An der südlichen Seite ist die Bezeichnung „TP“ und an der nördlichen Seite ein Dreieck eingemeißelt. Hochpunkte können durch markante Bauwerksteile (z.B. Kirchturm-, Antennenspitzen oder Spitzen an Fahnenmasten) festgelegt sein. Zusätzlich sind am oberen Teil und am Fuß des Bauwerkes Sicherungsbolzen mit der Aufschrift „TP“ oder „Vermessung“ angebracht.

2. **Nivellementpunkte (NivP)** sind Vermessungspunkte, für die Höhen über der Höhenbezugsfläche auf den Millimeter genau bestimmt worden sind. Von ihnen aus können für beliebige Punkte Höhen abgeleitet werden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z.B. topographische Vermessungen, für die Höhendarstellung in Topographischen Karten, die Höhenfestlegung von Gebäuden, Straßen und Kanälen oder auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als Nivellementpunkte dienen Metallbolzen. Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Gebäude so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 4 m Länge lotrecht auf den Bolzen gestellt werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an großen Pfeilern aus Granit oder Beton oder an weit in den Untergrund reichende Rohre angebracht. Diese Vermessungsmarken ragen im Normalfall etwa 20 cm aus dem Boden hervor.

Nur einige besonders bedeutsame Punkte sind aus Gründen der Sicherheit unterirdisch vermarkt und durch einen sichtbaren Pfeiler oberirdisch kenntlich gemacht.

3. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und Erhaltung der TP und NivP ist das „Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)“ (siehe Rückseite). In Verbindung mit der Durchführungsverordnung zum VermKatG LSA (siehe Rückseite) ist danach Folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbauberechtigte u.ä.) haben das Anbringen von Vermessungsmarken (z.B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o.ä. über einem NivP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf dem Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde Sachsen-Anhalt (siehe unten) mitzuteilen. Dies gilt z.B., wenn Teile des Gebäudes, an dem der NivP angebracht ist oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgebrochen werden sollen.

Erfährt der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder in der Lage verändert sind, so hat er auch dies mitzuteilen.

- Die zum Schutz von Festpunkten beanspruchten **Schutzflächen** dürfen weder überbaut, abgetragen oder sonst verändert werden. Sie liegen kreisförmig um den TP bzw. NivP. Der Radius der Schutzflächen beträgt 2 m; bei NivP, die als unterirdische Festlegungen vermarkt sind, beträgt der Radius 30 m.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr; die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Vermögensnachteil entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt jeder, der unbefugt Vermessungsmarken (z.B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder beseitigt, der o.g. Pflicht zur Mitteilung nicht nachkommt, oder wer unbefugt Schutzflächen für Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder sonstwie verändert.
- Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.
- Zu **Wiederherstellungskosten** können Eigentümer oder Nutzungsberechtigte herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke herausgerissen, in ihrer Stellung verändert oder beschädigt worden ist. Diese Kosten können 500,- Euro und mehr betragen.

Eigentümern und Pächtern wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z.B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Auch sollten die mit der Feldbestellung beauftragten Personen angehalten werden, die Vermessungsmarken zu beachten. Es dient sowohl dem Schutz der Vermessungsmarken als auch der Landmaschinen.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der TP bzw. NivP liegt, an den Käufer oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit das

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15 • 39104 Magdeburg
Telefon: 0391 567-8585 • 0180 5 001996*
Telefax: 0391 567-8686
E-Mail: service@lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Internet: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

* 0,14 €/Min. bei Anruf aus dem Festnetz der Deutschen Telekom AG

Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt

(VermGeoG LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004
(GVBl. LSA S. 716)

- Auszug -

§ 4

Betreten von Grundstücken

(1) Personen, die Aufgaben nach diesem Gesetz wahrnehmen, sind berechtigt, zu diesem Zweck Grundstücke zu betreten und zu befahren. Sind Grundstücke nicht öffentlich zugänglich, so soll das Betreten oder Befahren dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten angekündigt werden. Wohnungen dürfen nur betreten werden, wenn die Wohnungsinhaber zustimmen.

(2) Entstehen durch eine nach Absatz 1 zulässige Maßnahme dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten unmittelbare Vermögensnachteile, so hat dafür derjenige, der die Kosten für die Vermessungsarbeiten zu tragen hat, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr; die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Vermögensnachteil entstanden ist. Die §§ 202 bis 224 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

(3) Kommt keine Einigung über die Entschädigung zustande, so wird sie von der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde auf Antrag des Betroffenen festgesetzt. Für die Entschädigung gelten die landesrechtlichen Vorschriften des Enteignungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt entsprechend.

(4) Der Bescheid nach Absatz 3 kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Die §§ 58 und 75 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) gelten entsprechend.

§ 5

Vermessungs- und Grenzmarken, Schutzfläche

(1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben zu dulden, dass Marken zur amtlichen Kennzeichnung von Vermessungspunkten (Vermessungsmarken) und von Grenzen (Grenzmarken) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen eingebracht und dass Vermessungssignale für die Dauer von Vermessungsarbeiten errichtet werden. Die Eigentümer und die Nutzungsberechtigten haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungs- und Grenzmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen können.

(2) Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nur von den nach § 1 Befugten eingebracht, verändert und beseitigt werden.

(3) Zum Schutz von Vermessungsmarken kann eine Fläche in Anspruch genommen werden, die nicht überbaut, abgetragen oder sonst verändert werden darf (Schutzfläche). Das Ministerium des Innern wird ermächtigt, durch Verordnung zu bestimmen, für welche Vermessungspunkte eine Schutzfläche beansprucht und wie sie begrenzt wird.

(4) Wer Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Eine Pflicht zur Mitteilung besteht auch, wenn den Eigentümern und den Nutzungsberechtigten bekannt wird, dass Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind.

(5) Entstehen durch eine Maßnahme nach Absatz 1 oder Absatz 3 dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten unmittelbare Vermögensnachteile, so gilt § 4 Abs. 2 bis 4 entsprechend.

§ 22

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. § 5 Abs. 1 Satz 1 für Vermessungsarbeiten errichtete Vermessungssignale unbefugt beseitigt oder verändert;
2. § 5 Abs. 2 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt;
3. § 5 Abs. 3 Satz 1 unbefugt Schutzflächen für Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder sonst verändert;
4. § 5 Abs. 4 der Mitteilungspflicht nicht unverzüglich nachkommt;
5. § 10 Abs. 3 aus den Nachweisen der Landesvermessung unbefugt Auszüge vervielfältigt oder verbreitet;
6. § 13 Abs. 4 unbefugt Ergebnisse von Liegenschaftsvermessungen verwendet;
7. § 13 Abs. 5 Satz 1 aus dem Liegenschaftskataster unbefugt Auszüge vervielfältigt oder verbreitet;
8. § 14 Abs. 1 Satz 2 der Unterrichtungspflicht nicht nachkommt.

(2) Jede Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

(3) Ordnungswidrig hergestellte Erzeugnisse nach Absatz 1 Nrn. 5 oder 7 können eingezogen werden.

Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

(DVO VermKatG LSA)

Vom 24. Juni 1992 (GVBl. LSA S. 569)

- Auszug -

§ 1

Schutz der Vermessungsmarken

(1) Eine Schutzfläche wird beansprucht für Vermessungsmarken, die mit dem Boden verbunden sind und die

1. einen Lagefestpunkt des Deutschen Hauptdreiecksnetzes und seiner ersten drei Verdichtungsstufen,
2. einen Höhenfestpunkt des Deutschen Haupthöhennetzes und seiner ersten beiden Verdichtungsstufen,
3. einen Schwerefestpunkt des Deutschen Hauptschwerennetzes

kennzeichnen. Hierbei gelten die jeweiligen Netze 1. Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt als Bestandteil des betreffenden Deutschen Hauptnetzes. Für Aufnahme- und Punkte wird keine Schutzfläche eingerichtet.

(2) Die Schutzfläche liegt kreisförmig um die Vermessungsmarke. Ihr Halbmesser beträgt

1. bei Vermessungsmarken des Deutschen Haupthöhennetzes, sofern sie Unterirdische Festlegungen oder Rohrfestpunkte sind, 30 m,
2. bei allen übrigen Vermessungsmarken von Festpunkten 2 m.

(3) Das Zentrum der Schutzfläche ist örtlich sichtbar zu kennzeichnen.

Satzung und Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch"
der Stadt Sandersdorf-Brehna
in der Fassung vom 22.10.2021

STADT SANDERSDORFER-BREHNA
BEBAUUNGSPLAN
"AM STAKENDORFER BUSCH"
3. ÄNDERUNG ALS TEXTBEBAUUNGSPLAN
BEKANNTMACHUNG

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

22.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
TEIL I – SATZUNG	3
TEIL II – BEGRÜNDUNG	6
1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	6
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1 Landesentwicklungsplan	7
2.2 Regionaler Entwicklungsplan	8
2.3 Flächennutzungsplan	9
2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"	10
4. GEBIETSABGRENZUNG	11
5. PLANINHALTE	11
5.1 Baugebiete	11
6. PLANUNGSALTERNATIVEN	12
7. UMWELTBELANGE	12
8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
9. VERKEHRERSCHLIESSUNG	14
10. VER- UND ENTSORGUNG	14
11. IMMISSIONSSCHUTZ	14
12. DENKMALSCHUTZ	15
13. BRANDSCHUTZ	15
14. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN	15
15. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG	15
16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	15
16.1. Allgemeines Vorkaufsrecht	15
16.2 Besonderes Vorkaufsrecht	16
16.3 Kosten	16
16.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	16
16.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
TEIL III – VERFAHRENSVERMERKE	17

TEIL I – SATZUNG

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" der Stadt Sandersdorf-Brehna als Textbebauungsplan (Textsatzung)

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" für das Gebiet des Geltungsbereiches erlassen:

§ 1 Gegenstand

Der am 08.03.2013 in Kraft getretene Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" wird für das in § 3 näher bestimmte Teilgebiet geändert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Das Teilgebiet des unter § 3 definierten räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", einschließlich seiner in diesem Teilbereich wirksamen und im § 4 näher bestimmten textlichen Festsetzungen sowie der nachrichtlichen Übernahmen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes der 3. Änderung erstreckt sich auf folgende Flurstücke als Teilflächen der Flur 2, Gemarkung Heideloh: 70, 89, 92, 95, 98, 101, 104, 107, 110, 113, 116, 119, 122, 125 sowie die Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Heideloh: 68, 69, 130 und 132.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist auf der als Anlage beigefügten Plan-darstellung zur Textsatzung¹ ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 19,73 ha.

¹ Sämtliche hier abgebildeten, vom Änderungsgegenstand gem. § 4 nicht berührten Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung sind weiterhin Satzungsbestandteil.

§ 4 Änderungsgegenstand der Satzung

- (1) ursprüngliche (außer Kraft getretene) zeichnerische und textliche Festsetzung der 1. und 2. Änderung:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

Zulässig sind im Industriegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Schallschutztechnische Festsetzungen

In folgenden GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) am Tage (6–22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag $\leq 65,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiete Gle 1 bis Gle 6

FSP Nacht $\leq 50,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiet Gle 6
 $\leq 53,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiete Gle 1 bis Gle 5

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u. U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingents eingerechnet werden können.

- (2) textliche Festsetzung der 3. Änderung:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

Zulässig sind im Industriegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

TEIL II – BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" basiert auf der von der Stadt Sandersdorf-Brehna am 08.03.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung. Seit Mai 2013 gehört das Plangebiet zur Planungshoheit der Stadt Sandersdorf-Brehna und wird durch den Zweckverband Technologiepark Mitteldeutschland betreut. Bereits am 17.07.2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam. Eine 2. Änderung erhielt mit Datum vom 14.05.2021 Rechtswirksamkeit. Die 3. Änderung basiert somit auf dem Ursprungsbebauungsplan und den über die 1. und 2. Änderung in den Planungskontext überführten Planungsinhalten.

Der Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" schafft Baurecht für industriell-gewerblich zu nutzende Areale. Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage nahe der Autobahnanschlussstelle "Bitterfeld-Wolfen" der BAB 9 und der Bundesstraße 183 durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für gewerbliche Nutzungen gut geeignet. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der bevorzugten Lage so gut, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere Vorhaben angesiedelt haben, darunter eine Papierfabrik, welche große Teile des Plangeltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes in Anspruch nimmt. Auch für die weiteren Flächen im Bebauungsplangebiet rechnet die Stadt Sandersdorf-Brehna mit einer zügigen Vermarktung/Bebauung.

Der Schwerpunkt liegt, wie bereits genannt, auf industriell-gewerblicher Entwicklung. Der Bebauungsplan, wie auch der hiesige Änderungsbereich, fügt sich im Rahmen der kommunalen Entwicklungskonzeption zu den gewerblichen Bauflächen entsprechend der für den vorliegenden Standort gegebenen regionalen Bedeutsamkeit ein. Jedoch zeichnet sich aufgrund der Nachfragesituation für die Stadt Sandersdorf-Brehna gegenwärtig ab, dass die verbleibenden, noch unbebauten Teilflächen nahezu ausschließlich durch Betriebe der Logistikbranche nachgefragt werden, welches zwar für den Standort raumordnerisch grundsätzlich befürwortet wird, jedoch in dem über die verfügbaren Baurechte vorgehaltenem Ausmaß nicht auf ungeteilte Zustimmung der Stadt Sandersdorf-Brehna stößt.

Zwar erhofft sich die Stadt Sandersdorf-Brehna mit der Vermarktung der noch nicht bebauten Flächen eine weitere Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes mit regionaler Bedeutung. Jedoch sieht sie neben ausreichenden Flächenpotenzialen für die Ansiedlung von Logistikbetrieben entsprechend den raumordnerischen Grundsätzen es ebenso wichtig an, arbeitsplatzschaffendes, produzierendes Gewerbe für ein ausgewogenes Portfolio am industriell-gewerblich zu entwickelnden Standort vorzuhalten. D. h., die bislang im Bebauungsplan uneingeschränkt vorgehaltene Ansiedlungsflexibilität soll mit vorliegender 3. Än-

Die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet Gle 6 zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Innerhalb des abgegrenzten Teilbereichs des Industriegebietes Gle 6 sind Logistikbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art unzulässig.

Schallschutztechnische Festsetzungen

In folgenden GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) am Tage (6–22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag $\leq 65,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiete Gle 1 bis Gle 6

FSP Nacht $\leq 50,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiet Gle 6
 $\leq 53,0 \text{ dB (A)/m}^2$: Gebiete Gle 1 bis Gle 5

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u. U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingentes eingerechnet werden können.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt "Der Lindenstein" in Kraft.

Sandersdorf-Brehna, den 04.10.2021


.....
Bürgermeister

derung im Hinblick auf Betriebe des Logistikgewerbes eine Feinststeuerung erfahren, verbunden mit dem Ziel die Ansiedlung weiterer, die Arbeitsplatzintensität erhöhender Betriebe im öffentlichen Interesse zu begünstigen.

Mit der vorliegenden planerischen Steuerung im Hinblick auf ein differenziertes Arbeitsplatzangebot im Plangebiet verspricht sich die Stadt Sandersdorf-Brehna insgesamt eine wirtschaftliche Stärkung des Standortes und möchte dabei im öffentlichen Interesse gewerblich-industrielle Monostrukturen im Zuge zukünftiger Ansiedlungen vermeiden. Für die vorgenannten Änderungserfordernisse wird verbindliches öffentliches Baurecht über einen geänderten Bebauungskontext benötigt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich weiter zu führen und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller relevanten (Fachplanungs-)belange in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ist keine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Stadt Sandersdorf-Brehna sieht die mit dem Plan beabsichtigte Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an.

2.1 Landesentwicklungsplan

Als übergeordnete Planung bestehen für die Stadt Sandersdorf-Brehna die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019. Im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) des Landes Sachsen-Anhalt ist aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung das Plangebiet des Bebauungsplanes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche (Standort Bitterfeld-Wolfen einschließlich Thalheim Z 58) dargestellt, welche entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist.

Darüber hinaus befindet sich Sandersdorf-Brehna gemäß Grundsatz G 8 Nr. 2 LEP ST 2010 als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit günstigen wirtschaftliche Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Sandersdorf-Brehna das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung zu unterstützen. Dieser Zielstellung wird in vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).² Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 20.09.2013 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" neu aufzustellen. Dieser Regionale Entwicklungsplan wurde mit Beschluss am 14.09.2018 zur Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung erfolgte am 21.12.2018, in Kraft trat der Regionale Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 27.04.2019.

Während des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 wurden die Sachlichen Teilpläne "Daseinsvorsorge" und "Wind" aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt.

Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Die vorgenannten Aussagen zum Landesentwicklungsplan werden im Regionalen Entwicklungsplan weiterentwickelt. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Grundsatz G 5 Technologiepark Mitteldeutschland anzusprechen, welcher zum Ausdruck bringt, dass dieser Standort überwiegend für Logistiksiedlung vorgehalten werden soll. Für Industrie- und Gewerbeflächen, wie die vorliegenden, wurden in Tabelle 4.16 des REP A-B-W 2018 Kriterien zugrunde gelegt, die eine Bevorzugung der Ansiedlung von Logistikunternehmen nahelegen. Die Grundsatzformulierung orientiert auf die prioritäre Inanspruchnahme ungenutzter Areale im Zusammenspiel mit einem effizienten Flächenmanagement, um die Infrastrukturfolgekosten auch zukünftig tragfähig absichern zu können.

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Die Stadt Sandersdorf-Brehna sieht im Ergebnis der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" als mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Anmerkung:

Entsprechend der gebotenen Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist sich die Stadt Sandersdorf-Brehna bewusst, dass aus dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) die Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Ausschlusses von Bauflächen für raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regionalbedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie im vorliegenden Planungskontext Gegenstand, zu erfolgen hat.

Da der Änderungsgegenstand vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nur eine Teilfläche eines bereits festgesetzten Industriegebietes berührt, erfolgt die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, wie vor, in einem gesonderten Bebauungsplanänderungsverfahren, welches die Gesamtheit aller Industriegebiete im hiesigen Bebauungsplan zum Gegenstand hat.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Sandersdorf-Brehna ist seit dem 06.03.2009 rechtswirksam und gilt auch nach dem Zusammenschluss zur Stadt Sandersdorf-Brehna fort. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet der 3. Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wir vorbenannt bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz einer stärkeren gewerblich-industriellen Diversifizierung des Bebauungsplangebietes Stakendorfer Busch. So wird die 3. Änderung städtebaulich so ausgestaltet, dass Festsetzungen erfolgen, die den zukünftig beabsichtigten Nutzungen auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße auferlegt werden, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet als erforderlich angesehen werden.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" gemäß § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom

10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) auf. Er wird gemäß § 13 Abs. 2, 3 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Die Änderungsinhalte sind auch keine, welche nach Landes- oder Bundesrecht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daran gemessen begründet die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Das Plangebiet liegt ferner weder innerhalb europäischer Schutzgebiete, noch berührt es deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck.

Darüber hinaus liegt die Voraussetzung nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor (Nichtbeeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB benannten Schutzgüter). Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Gewerbe- und Industrienutzungen zu sehen. Sie berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" aus dem Flächennutzungsplan kann vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna ist durch Bekanntmachung am 06.03.2009 wirksam geworden. Er stellt für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

In bislang seitens der Stadt Sandersdorf-Brehna durchgeführten Recherchen im Hinblick auf das geänderte Planungsziel im vorliegenden Geltungsbereich ergaben sich keine generell die Ausgestaltung der beabsichtigten Nutzung infrage stellenden Anregungen. Es kann somit aus Sicht der Stadt Sandersdorf-Brehna davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 3. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STAKENDORFER BUSCH"

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan)	geänderter Planungsgegenstand (3. Änderung)
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Ziffer 1.01	Ausschluss von Logistikbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art

Der Festsetzungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" soll den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sandersdorf-Brehna für das in Rede stehende Teilareal Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit dem hiesigen Änderungsgegenstand an.

4. GEBIETSABGRENZUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" umfasst einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes mit den unter § 3 der Textsatzung genannten Flurstücken. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung des Änderungsbereiches ist auf der Plandarstellung gemäß § 3 des vorliegenden Textbebauungsplanes (Textsatzung) ersichtlich.

5. PLANINHALTE

5.1 Baugebiete

- Industriegebiet, eingeschränkt (Gle)

Im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes mit der Bezeichnung Gle 6 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, resultierend aus dem Ursprungsbebauungsplan, angepasst. Die bislang zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ohne Nutzungseinschränkungen werden vorliegend dahingehend eingeschränkt, dass für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung Betriebe der Logistikbranche als unzulässig festgesetzt werden. Dieses Erfordernis der Einschränkung mit Blick auf die Gewerbebetriebe aller Art dokumentiert sich entsprechend der Nachfrage, welche nahezu ausschließlich Logistiktungen beinhaltet und bei Verwirklichung zu einer monostrukturierten Industriegebietsentwicklung führen würde.

Dies steht für die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht im öffentlichen Interesse. Dieses besteht in einem diversifizierten, arbeitsplatzschaffenden, gewerblich bzw. industriell ausgerichteten Nutzungsmix im Sinne der städtebaulichen Weiterentwicklung im Bebauungsplangebiet. Mit der vorgenannten Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.01 möchte die Stadt Sandersdorf-Brehna ein bodenrechtlich verträgliches Angebot planungsrechtlich ausgestaltet unterbreiten und damit in Ergänzung zu bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen, aber auch Logistiktungen im Bebauungsplangebiet, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen in adäquater Weise ausnutzen.

Damit steht die vorliegende 3. Änderung nur scheinbar in Widerspruch zur 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes, welche noch darauf abstellte, im Wesentlichen für die Ansiedlung und Erweiterung von Solarfirmen des Techno-

Logieparks Mitteldeutschlands Flächenangebote für die Logistikbranche bereitstellen zu müssen. Nach den erheblichen strukturellen Änderungen in der Solarbranche stellt sich das ursprünglich unter dem Gesichtspunkt zu etablierender Nutzungen geplante Flächenausmaß heute nicht mehr in dieser Form als erforderlich dar. Die verbleibenden Flächen im hiesigen und weiteren Bebauungsplänen des Gemeindegebietes, welche Ansiedlungsoptionen für Logistikbetriebe offerieren, bieten ein immer noch ausreichendes Flächenportfolio, um der Nachfrage in adäquater Form Rechnung tragen zu können. Wie aber bereits oben stehend ausgeführt, ist es das städtebauliche Ziel, Flächenbevorratungen für Logistiktungen nicht im Übermaß zu betreiben.

Einen Widerspruch zu den regionalplanerischen Grundsätzen kann mit der Ausgestaltung des industriell-gewerblichen Nutzungsumfangs im Rahmen des vorliegenden Änderungsgegenstandes die Stadt Sandersdorf-Brehna jedenfalls nicht erkennen.

6. PLANUNGSAalternativen

Das Ausführen von weiteren Überlegungen zu Planungsalternativen kann entfallen, da es sich bei vorliegender Bebauungsplanänderung um die eines bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt. Der Änderungsgegenstand zeigt sich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Er trägt zur weiteren Erhöhung der Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes bei und fügt sich in die bereits bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ein.

Schädliche Auswirkungen auf bestehende Nachbarschaften können ausgeschlossen werden.

7. Umweltbelange

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht berührt. Die bauliche Entwicklung des Areals und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Stakendorfer Busch" zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt.

Die mit dem aktuellen 3. Änderungsverfahren beabsichtigte Aussteuerung der Nutzungen soll der Vermeidung monostrukturierter (Gewerbe- und) Industriegebiete durch einschränkende Festsetzungen bezüglich der Logistikbranche dienen. Für die Umweltschutzgüter ergeben sich daraus erkennbar keine negativen Folgen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die bisherigen Regelungen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht berührt und gelten weiter.

Auf die Regelungsgegenstände der zwischenzeitlich erfolgten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes hat die 3. Änderung in Bezug auf die Umweltbelange keine Auswirkungen. In der 2. Änderung wurde eine bislang externe Kompensationsfläche/Maßnahme (Nr. 3) aufgegeben und durch Maßnahmen auf Flächen an anderer Stelle ersetzt. Auf diese "neue" Kompensationsfläche/ Maßnahme Nr. 3 ergeben sich durch die hiesige 3. Änderung keine Auswirkungen.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt teilt in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2021 Nachfolgendes mit:

"... Ich möchte aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bau-tätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich bitte ich bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ein Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Lagepunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Den Standort des Festpunktes, 4339-0-3400, können Sie dem beiliegenden Auszug aus dem Festpunktinformationssystem³ entnehmen (rot unterstrichen). Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht. ...

³ s. Anlage Begründung

... Ich möchte schon in diesem Planungsstadium aufgrund der Wichtigkeit auf den Festpunkt hinweisen, so dass in dessen Umgebung keine Materiallager, Abstellplätze für Maschinen oder ähnliches geplant werden. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen, per E-Mail unter:

Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für die Festpunkte ebenfalls die Regelungen nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA gelten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Ein Merkblatt über den Schutz der TP und NivP lege ich bei."

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange der Verkehrserschließung über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange der Ver- und Entsorgung des eingeschränkten Industriegebietes Gle 6 über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung im Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie aus sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Immissionsschutzbelange über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

12. DENKMALSCHUTZ

Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" werden Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

13. BRANDSCHUTZ

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz beim Vollzug derselben. Insofern kann an dieser Stelle auf die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

14. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" ergeben sich keine neuen Bezüge zur Kampfmittel- sowie Altlastenverdachtsflächen-thematik. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Des Weiteren kann auf die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.2013 verwiesen werden.

15. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch"	19,73 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u>		
Industriegebiet, eingeschränkt - Gle 6	19,73 ha	100,00 %

16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

16.1. Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 3. Änderung nicht vorgesehen.

16.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 3. Änderung nicht beabsichtigt.

16.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren durch ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Einvernehmen mit der Stadt Sandersdorf-Brehna übernommen. Somit resultieren für die Stadt Sandersdorf-Brehna aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten.

16.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁴

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

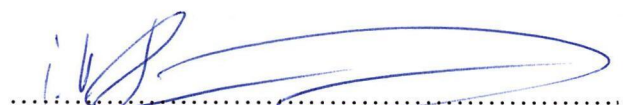
- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

16.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Sandersdorf-Brehna nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Sandersdorf-Brehna im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

Sandersdorf-Brehna, den 04.10.2021


.....
Bürgermeister

Anlage: Plandarstellung zur Textsatzung des Bebauungsplanes
Auszug aus dem Festpunktinformationssystem

⁴ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

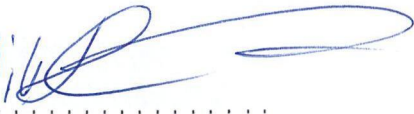
TEIL III – VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 29.09.2021, folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Sandersdorf-Brehna zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch" der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 24.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein" Nr. 8/2021 vom 23.04.2021 erfolgt.

Sandersdorf-Brehna den *04.10.2021*  
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein" Nr. 8/2021 vom 23.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29.04.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

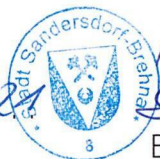
Sandersdorf-Brehna den *04.10.2021*  
Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 29.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sandersdorf-
Brehna den 04.10.2021 
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, wurde am 29.09.2021 vom Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Die Begründung zum Textbebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2021 gebilligt.

Sandersdorf-
Brehna den 04.10.2021 
Bürgermeister

5. Die Bebauungsplansatzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna am 29.09.2021 bestehend aus dem Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Sandersdorf-
Brehna den 15.10.2021 
Bürgermeister

6. Die Stelle, bei der der Textbebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Sandersdorf-Brehna "Der Lindenstein Nr. 20/2021 vom 22.10.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die in Kraft getretene 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stakendorfer Busch ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna einsehbar.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 22.10.2021 in Kraft getreten.

Sandersdorf-Brehna....., den *22.10.2021*  *[Signature]*.....
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplan-satzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

....., den
Bürgermeister