

# Stadt Sandersdorf-Brehna



---

## Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 100  
„Gewerbegebiet West, südlich der B 100“  
in Brehna

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



---

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna  
Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

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

Planstand:

28. November 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
B	Verfahren .....	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
D	Verfahrensschritte.....	6
E	Anlass der Änderung .....	6
F	Bereich der Änderung.....	7
G	Inhalt der Änderung und ihre Begründung.....	7
H	Grünflächen .....	8
I	Artenschutzrechtliche Vorschriften .....	9
J	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	11
K	Ver- und Entsorgung.....	13
L	Zusammenfassung .....	14
M	Verfahrensvermerke Rechtsplan .....	15

## **A Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Baugebiet in der Wiesewitzer Mark in Brehna wurde 1991 ein Bebauungsplan mit dem Titel „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20.01.1992 in Kraft getreten.

Für die Gemarkung Brehna verfügt die Stadt Sandersdorf-Brehna seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelte sich somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna für das gesamte Stadtgebiet (Stand Juni 2022) ist der Planbereich ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über eine erste Änderung des Bebauungsplanes zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Planverfahren bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

## **B Verfahren**

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die „Grundzüge der Planung“ umschreiben die planerische Grundkonzeption, die die Gemeinden und Städte eigenverantwortlich in den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde legen können. Mit dem vorliegenden Änderungsinhalt bleibt der planerische Grundgedanke des Bebauungsplanes unberührt. Der planerische Wille der Stadt an diesem Standort eine Bebauung in der Nutzung als „Gewerbegebiet“ zu ermöglichen bleibt erhalten.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Stadt das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1) 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,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) 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.

### **zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben**

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- ➔ mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

### **zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter**

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- ➔ mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

### **zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG**

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU: „schwerer Unfall“

Ein Ereignis - z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter dieser Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind

- ➔ der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

- ➔ Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

## **C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Veröffentlichung im Internet statt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung. Die Planunterlagen liegen dazu im Bauamt der Stadt

Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme und Abgabemöglichkeit einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die nach § 4 Absatz 2 BauGB von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städten erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen. Im Anschluss kann über den Abschluss des Änderungsverfahrens befunden werden.

Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

## **D      Verfahrensschritte**

Änderungsbeschluss	.....2024	Beschl.Nr. ....
Billigung- und Auslegungsbeschluss	.....2024	Beschl.Nr. ....
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	.....	Amtsblatt Nr. ....
Öffentliche Auslegung	.....	
Beteiligung der Behörden	.....	

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

## **E      Anlass der Änderung**

Das Gebiet wird bereits seit über drei Jahrzehnten gewerblich genutzt. Im Rahmen der Gewerbeansiedlungen war jedoch wiederholt festzustellen, dass insbesondere die Realisierung der Zufahrt von der ehemaligen B 100 in das Gewerbegebiet hinein lagemäßig nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet, welches direkt an die ehemalige B 100 angrenzt, ist die Autoland AG seit vielen Jahren ansässig. Zur weiteren Entwicklung an diesem Standort ist die Herstellung zusätzlicher Ausstellungsflächen für PKWs geplant. Die Erweiterung würde die vorhandene Nutzung bis zur „Otto-Lilienthal-Straße“ abrunden. Es handelt sich um derzeit noch nicht gewerblich genutztes Gelände im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die zur Nutzung gewünschte Ausstellungsfläche stellt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch teilweise als „Straßenverkehrsfläche“ dar. Mit der Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr für eine Teilfläche die Ausweisung an die Örtlichkeit angepasst werden und die Flächen der von der Autoland AG geplanten Erweiterung als Bauflächen ausgewiesen werden.

## **F Bereich der Änderung**

Der Bereich der in Rede stehenden 1. Änderung umfasst lediglich einen Teilbereich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Hier konkret die Flurstücke 60/6, 60/7, 60/9, 60/11, 60/12, 60/14, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64/11, 64/12, 64/13, 64/15, 64/18, 64/19, 87/8, 87/10, 87/11, 87/12, 87/13, 87/15, 91/20, 91/22, 91/29, 91/30, 91/31, 91/32, 91/33, 93/3, 396, 398 und 399 der Flur 4 in der Gemarkung Brehna.

## **G Inhalt der Änderung und ihre Begründung**

Das Plangebiet „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ wird seit vielen Jahren gewerblich genutzt. Im Abgleich zwischen bestehendem Bebauungsplan und stattgefundener Realisierung ergeben sich nachfolgend genannte Änderungen, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht verändern:

1. Plangrundlage bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte zum Stand 2024
2. Darstellung der Erschließungsstraßen, welche 1992 errichtet worden sind, entsprechend der vollzogenen Realisierung und dem neuen Flurbestand
3. Für den Planbereich der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen vom 02.10.1991 vollumfänglich ersetzt
4. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung
5. Ausweisung bzw. Festsetzung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

### Begründung der Notwendigkeit zum Änderungsinhalt:

zu 1) bis 3):

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes ist aus dem Jahr 1991. Zwischenzeitlich fanden Grundstücksteilungen und Bebauungen statt, so dass sich der gesamte Flurbestand verändert hat. Der Änderungsinhalt wird auf der aktuellen, verfügbaren Liegenschaftskarte Stand Nov. 2024 dargestellt.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierungen führten die Abweichungen der zeichnerischen Darstellungen für die Bebauungen immer wieder zu Schwierigkeiten für Bauherren und ihre geplanten Bauvorhaben.

Eine nunmehr geplante Standorterweiterung eines ansässigen Gewerbetreibenden im Planbereich der vorliegenden 1. Änderung steht den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegen. Die geplante Erweiterung sieht die Herstellung von Freiflächen zur Ausstellung von PKWs im nunmehr ausgewiesenen Baufeld 2 der Planzeichnung zur Satzungsänderung vor.

Für den Planbereich der 1. Änderung sollen die Textlichen Festsetzungen konkret nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für jedermann eindeutig anwendbar festgesetzt werden.

zu 4):

Für die in der 1. Änderung bezeichneten Baufelder 1 und 2 wird das Maß der baulichen Nutzung an die Örtlichkeit und Nutzung angepasst. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 als Höchstmaß begrenzt (vormals 2,2). Die Zahl der Vollgeschosse wird von III auf II reduziert. Die maximale Firsthöhe von 14 m wird für das Baufeld 1 auf 8 m und für das Baufeld 2 auf 10 m herabgesetzt.

zu 5)

Im Rahmen des Genehmigungsverfahren zur o.g. geplanten Standorterweiterung durch einen ansässigen Gewerbetreibenden sind durch den Vorhabenträger auf dem privaten Grundstück Grünflächen und Anpflanzungen für 15 Einzelbäume vorgesehen. Diese wurden zeichnerisch in den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

Bei dem Erhaltungsgebot handelt es sich um vorhandene Gehölze entlang dem Bachlauf (Flurstück 493).

## **H Grünflächen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die grünordnerische Bewertung und Bilanzierung seit dem Jahr 2004 anhand der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ durchzuführen.

Zum Stand der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 100 lag kein derartiges Bewertungsmodell vor. In den Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind zeichnerisch Grünflächen rings um den Geltungsbereich dargestellt.

In der Begründung mit Stand 02.10.1991 heißt es dazu:

**h) Sonstige Festsetzung und nachrichtliche Übernahmen**  
-----

**A n p f l a n z u n g s f l ä c h e**

**Ein wesentliches städtebauliches und landschaftsgestalterisches Bedürfnis ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum.**



Für das im Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr bezeichnete Baufeld 1 ist ein umlaufender Grünstreifen in einer Breite von 5 m dargestellt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Um das Baufeld 2 werden ebenfalls Grünstreifen, teilweise mit Pflanz- und Erhaltungsgebot dargestellt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Zusätzlich dazu werden grünordnerische Maßnahmen M 2 – M 4 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.2 -5.4 festgesetzt. Diese stehen im Einklang mit den Darstellungen im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur geplanten Standorterweiterung durch einen ansässigen Gewerbetreibenden.

Im nördlichen Teil des Baufeldes 3 wurde der vorhandene Baumbestand entlang der Straße nachrichtlich aufgenommen. Ansonsten gelten für die Baufelder 3 und 4 die Festsetzungen, die nicht überbaubaren Flächen als Beete/Rabatte anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Grünordnerische Maßnahmen M 1 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.1).

Bei Neuanpflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

- ➔ Der vorliegende Änderungsinhalt lässt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine naturschutzfachlichen Qualitätsverluste erwarten.

## **I Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

### Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

### Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Betroffenheit europäischer Vogelarten (Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum) ist nicht auszuschließen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch auf angrenzende Grünbereiche ausweichen.

In den Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden 1. Änderung wurde eine textliche Festsetzung zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Um das Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender 1. Änderung wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für eine Neubebauung auf bisherigen Freiflächen sollen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erörtert werden.

## **J Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung

künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für die vorliegende 1. Änderung werden die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** ausschließlich **hinsichtlich des Änderungsinhaltes** betrachtet.

### 1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Mit dem geplanten Änderungsinhalt erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Bei Betrachtung des vorliegend geplanten Änderungsinhalts ist kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch erkennbar.

-> Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Gewerbegebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit z.T. hohem Versiegelungsgrad. Mit dem geplanten Änderungsinhalt werden zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 3. Schutzgut Boden/Fläche

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden/Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Gewerbegebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit z.T. hohem Versiegelungsgrad. Die zulässige Überbauung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf.

Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert. Der Änderungsinhalt sieht keine Veränderung an der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 vor.

-> Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung wird auf Abschnitt K „Ver- und Entsorgung“ der Begründung zur 1. Änderung verwiesen.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

-> Erheblich negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt nicht zu erwarten.

## 6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

-> Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **K Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 wird seit Jahren bereits gewerblich genutzt. Für den Bestand ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Trinkwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Medien wie Strom und Telekom weiterhin sichergestellt ist.

Ein Planungsanlass der vorliegenden Änderung ist wie unter Abschnitt E „Anlass der Änderung“ beschrieben auch eine geplante Standorterweiterung zur Herstellung zusätzlicher Ausstellungsflächen für PKWs im Baufeld 2.

Im Rahmen der schon konkret vorliegenden Vorhabensplanung zur Standorterweiterung kann durch den Vorhabenträger für den Bereich des ausgewiesenen Baufeldes 2 und den angrenzenden Grünflächen folgende Information zur geplanten Niederschlagsentwässerung gegeben werden:

- ➔ Das Niederschlagswasser der Dachflächen vorhandener Gebäude wird über einen Anschlusskanal an die Verbandsanlage An der B 100 des AZV Westliche Mulde eingeleitet.

- Die Grundstücksentwässerung der Autoland AG umfasst im Bestand 7 Zisternen mit je 5000 L Fassungsvermögen für die Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Freiflächen.
  
- Das gesammelte Niederschlagswasser von 5 der genannten Zisternen wird auf dem Flurstück 493 in den anliegenden Bachlauf, welcher gen Sickerteich fließt, eingespeist.
  
- Die 2 auf dem Flurstück 60/14 westlich gelegenen Zisternen sind als Zwischenspeicher ausgeführt und werden im Bestand nach Bedarf entleert.
  
- Die Niederschlagsentwässerung der geplanten Freiflächen zur Ausstellung von PKW's wird in 4 Zisternen mit je 7,5 - 8,5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen gesammelt und im Folgenden zur Bewässerung der umliegenden Grünflächen und Bepflanzungen genutzt. Weiterhin wird für Starkregenereignisse ein Überlauf in Richtung des erwähnten Bachlaufes geführt.
  
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser verbleibt somit auf eigenen Grundstücken und wird dezentral vom öffentlichen Netz abgeführt.
  
- Die Zuständigkeit des Grabens liegt bei der Stadt Sandersdorf-Brehna. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger bestehen.

## **L Zusammenfassung**

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna den Planbereich der vorliegenden Änderung mit den realisierten Erschließungsanlagen, Verkehrsführung und der tatsächlich entstandenen Bebauung in Einklang zu bringen.


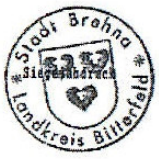

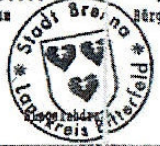
Gerade bei Bebauungsplänen älteren Datums zeigt es sich des Öfteren, dass getroffene Festsetzungen nicht mehr den heutigen Vorstellungen entsprechen oder dass zum damaligen Zeitpunkt gängige Regeln der Technik, Orientierungsrichtlinien oder praktikable Handhabungen im Bereich Städtebau wenig Beachtung fanden.

Dies hatte immer wieder zur Folge, dass immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt wurden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.





<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Text sowie der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- haben in der Zeit vom 9.7.91 bis zum 19.8.91 von Montag bis Freitag in der Zeit von 9.00 bis 15.00 Uhr nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.</li> <li>- sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von 9.7.91 bis zum 11.8.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.</li> </ul> <p>Brehna 04. Okt. 1991                  Ort Datum Bürgermeister</p> 	<p>Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.92 in Brehna...</p> <p>- bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.10.92 bis 30.10.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln oder Abwägungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Die Satzung ist am 20.10.92 in Kraft getreten.</p> <p>Brehna 3.2.92                  Ort Datum Bürgermeister</p> 
<p>Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.10.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Brehna 04. Okt. 1991                  Ort Datum Bürgermeister</p>  <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 2.10.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 2.10.91 gebilligt.</p>	<p>Die Gemeindevertretung hat am 08. Juli 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p>
<p>Brehna 04. Okt. 1991                  Ort Datum Bürgermeister</p> 	<p>Brehna 04. Okt. 1991                  Datum Der Bürgermeister</p> 