

# Stadt Sandersdorf-Brehna



---

## Begründung zur 1. Änderung

### des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Glebitscher Straße“ in Renneritz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Planungshoheit:	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Planstand:	April 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>5</b>
<b>D</b>	<b>Anlass und Inhalt der Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>Bereich der Änderung.....</b>	<b>7</b>
<b>F</b>	<b>Grünplanung.....</b>	<b>8</b>
<b>G</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorschriften.....</b>	<b>10</b>
<b>H</b>	<b>Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>11</b>
<b>I</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>13</b>
<b>J</b>	<b>Verfahrensvermerke Rechtsplan .....</b>	<b>13</b>

Anlage 1 – Lage in der Ortschaft

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3 – Städtebaulicher Begleitplan

## **A Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Plangebiet an der Glebitzcher Straße in Renneritz wurde im Jahr 1994 ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch das damalige Regierungspräsidium Dessau als zuständige Genehmigungsbehörde wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Glebitzcher Straße“ im März 1997 genehmigt. Mit der Bekanntmachung im „Lindenstein“ am 18.04.1997 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes wurde die Wohnbebauung bereits realisiert. Insgesamt entstanden hier sieben neue Einfamilien-Wohnhäuser.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Sandersdorf mit den Ortschaften Heideloh, Ramsin, Renneritz, Sandersdorf und Zscherndorf als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB bisher nicht gegeben.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna erarbeitet derzeit den Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 soll darin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der Einfachen Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

### 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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, 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.

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 und 3 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 öffentlichen Auslegung statt. 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 einen Monat öffentlich aus.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Planverfahrens die von der Änderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

## **D Anlass und Inhalt der Änderung**

Anlass für die nunmehr 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das private Begehren den bisher nicht realisierten Planbereich baulich zu entwickeln.

Da sich die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ebenfalls im Eigentum des gleichen Flächeneigentümers befindet und auch hier eine Wohnbebauung bereits vorhanden bzw. eine Verdichtung mit drei weiteren Wohnbauten geplant ist, soll die verkehrliche Erschließung im Plangebiet nicht mehr mit einem Wendekreis enden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine von der „Glebitzcher Straße“ durchgehende Verkehrsführung bis zur „Inneren Dorfstraße“ vor.

Damit würde der Mangel des Bebauungsplanes geheilt werden, dass der im Bebauungsplan ausgewiesene Wendekreis nicht den Vorschriften des Regelwerks zum Bau von Stadtstraßen entspricht. Die Anlage eines Wendekreises, welcher nur für PKW zu nutzen ist, ist weder zeitgemäß, noch gestatten es die Vorschriften der Kreiswirtschaft für eine Nutzung von Entsorgungsfahrzeugen.

Es ist ebenso weder zeitgemäß noch für eine praktikable Nutzung einer Erschließungsstraße sinnvoll den Straßenverkehrsraum auf lediglich 4,50 m auszubauen. Das würde lediglich für eine Privatstraße als befahrbarer Wohnweg denkbar sein. Auch hier sind die Empfehlungen für den Bau von Stadtstraßen anzuwenden und ein Verkehrsraum von wenigstens 6 m Breite zur Realisierung festzusetzen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Verkehrsübersichtlichkeit ist für die zukünftigen Grundstücke eine verkehrlich Anbindung nur über die neue Planstraße im Geltungsbereich der Änderung zulässig. Eine Anbindung an die Glebitzcher Straße als Kreisstraße K 2056 ist auszuschließen.

Zudem bestehen seitens der Ortschaft Überlegungen, dass entlang der Glebitzcher Straße ein Gehweg angeordnet werden soll. Weitere Zufahrten würden eine Umsetzung dieses Anliegens weiter erschweren.

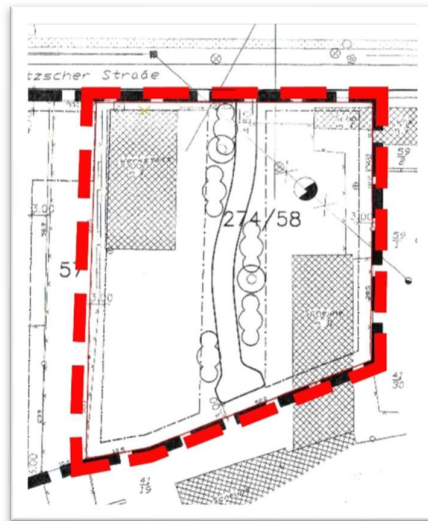
### Änderungsinhalt

- Änderung der Verkehrsführung und Verbreiterung des geplanten Straßenraumes von 4,5 m auf 6 m
- Anpassung der straßenbegleitenden Baugrenze
- Wegfall der straßenbegleitenden Pflanzgebote für eine variablere Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten ausschließlich von der neuen Straße

- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten
- Wegfall der festgesetzten Traufhöhe
- Aufnahme der Textlichen Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß
- Aufnahme der Textlichen Festsetzung zur Unzulässigkeit von Staffelgeschossen
- Bewertung des grünordnerischen Eingriffs

## E Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der in Rede stehenden 1. Änderung umfasst lediglich den östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hier konkret das Flurstück tlw. 610 (vormals 274/58) der Flur 1 in der Gemarkung Renneritz.



## F Grünplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert sich der Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft. Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2009) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die verkehrliche Erschließung über eine 4,50m breite Straße mit Wendehammer ausgewiesen. Weiterhin sind in der Panzeichnung drei bestehende Gebäude (Werkstatt, Schuppen, Scheune) dargestellt.

In wieweit für das Werkstattgebäude und die Scheune eine Nachnutzung angedacht war, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr beurteilt werden. Die Scheune selbst wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die ehemalige Werkstatt steht nur noch in Fragmenten da.

Das städtebauliche Konzept mit Stand März 2022 (Anlage zur Begründung) sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die verkehrliche Erschließung ist über eine von der „Glebitzcher Straße“ durchgehende Verkehrsführung bis zur „Inneren Dorfstraße“ mit einer Straßenraumbreite von 6 m geplant.

### Bilanzierung vor der 1. Änderung:

- Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 3.910 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche mit Wendehammer	- ca. 305 m <sup>2</sup>
- vorhandenes Gebäude (Werkstatt)	- ca. 435 m <sup>2</sup>
- vorhandenes Gebäude (Scheune)	- ca. 335 m <sup>2</sup>
- vorhandenes Gebäude (Schuppen)	- ca. 60 m <sup>2</sup>
- straßenbegleitende Pflanzgebote (2 Bäume a= 20m <sup>2</sup> )	- 40 m <sup>2</sup>
- straßenbegleitende Pflanzgebote (5 Sträucher a= 5 m <sup>2</sup> )	- <u>25 m<sup>2</sup></u>
- verbleibende Grundstücksfläche	= 2.710 m <sup>2</sup>
- davon je 400 m <sup>2</sup> ein Baum (7 Bäume a= 20m <sup>2</sup> ) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11)	- <u>140 m<sup>2</sup></u>
- maßgebende Grundstücksfläche	= 2.570 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.028 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche	1.542 m <sup>2</sup>

Code	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkt
VSB	Straße, versiegelt	0		305	0
B	bebaute Fläche (Werkstatt)	0		435	0
B	bebaute Fläche (Scheune)	0		335	0
B	bebaute Fläche (Schuppen)	0		60	0



HEX	sonstiger Einzelbaum (9 Stück)	12		180	2.160
HEY	Sonstiger Einzelstrauch (5 Stück)	9		25	225
B	Überbaubare Fläche	0		1.028	0
AKB	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6		1.542	9.252
	<b>Gesamt</b>			<b>3.910</b>	<b>11.637</b>

Bilanzierung nach der 1. Änderung:

- Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 3.910 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche (ohne Wendehammer)	- ca. 425 m <sup>2</sup>
- vorhandenes Gebäude (Schuppen)	- ca. 60 m <sup>2</sup>
- zwei öffentliche Stellplätze	<u>36 m<sup>2</sup></u>
- verbleibende Grundstücksfläche	= 3.389 m <sup>2</sup>
- davon je 400 m <sup>2</sup> ein Baum (9 Bäume a= 20m <sup>2</sup> ) (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 11)	<u>- 180 m<sup>2</sup></u>
- maßgebende Grundstücksfläche	= 3.209 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.284 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche	1.925 m <sup>2</sup>

Code	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkt
VSB	Straße, versiegelt		0	425	0
VSA	Stellplätze, teilversiegelt		2	36	72
B	bebaute Fläche (Schuppen)	0		60	0
HEX	sonstiger Einzelbaum (9 Stück)		5	180	900
B	Überbaubare Fläche		0	1.284	0
AKB	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten		6	1.925	11.550
	<b>Gesamt</b>			<b>3.910</b>	<b>12.522</b>

Die von der geplanten Änderung beanspruchte Fläche hat entsprechend ihrer Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem Bewertungsmodell LSA im Bestand einen rechnerischen Biotopwert von **11.637 BWP**.

Nach der Realisierung der 1. Änderung ergibt sich ein rechnerischer Biotopwert von **12.522 BWP**.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens ergibt sich kein zusätzlicher grünordnerischer Kompensationsbedarf.

## **G 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.

Bei den geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

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 z.B. auf die Grünbereiche der angrenzenden Wohngärten ausweichen.

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

## **H 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.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 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 zusätzlichen erheblichen 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.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen 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.

Mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von 4,50 m auf 6 m werden Flächen in geringfügigem Ausmaß zusätzlich versiegelt. Die zulässige Überbauung der Baugrundstücke bleibt weiterhin durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) 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.

-> Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen 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.

Der Änderungsinhalt hat keine zusätzlichen negativen Einflüsse auf die Oberflächenversickerung.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen 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 durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

## **I Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna das Bebauungsplangebiet für zukünftige Bewohner so attraktiv wie möglich zu machen.

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

Dies hat immer wieder zur Folge, dass zum einen Funktionsabläufe insbesondere im Straßenverkehr mit Mängeln behaftet sind oder dass im Rahmen der eingereichten Bauanträge gleichzeitig auch immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt werden.

Mit der vorliegenden, in Rede gestellten 1. Änderung soll solchen Anliegen Rechnung getragen werden.

## **J Verfahrensvermerke Rechtsplan**

Nachstehend sind die Verfahrensvermerke des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Genehmigung, Ausfertigung und Inkrafttreten (Nr. 17 bis Nr. 20) abgebildet. Die vollständigen Verfahrensvermerke zum Planverfahren 1994 bis 1997 sind auf der Urschrift des Rechtsplans ersichtlich.

Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung werden auf der Ausfertigung des Satzungs-exemplars der 1. Änderung dargestellt werden.

17. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.03.1997 Az: ZS-2102-Bi 54027/5 - mit Aufträgen - inweisen - erteilt.

(Ort, Datum, Siegel) Regierungspräsidium Dessau (Unterschrift) i.B. T. N. N.  
Renneritz, den 24.03.1997 Der Bürgermeister

18. Die Aufgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... Az : ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegel) Renneritz, den ..... (Unterschrift) Der Bürgermeister

19. Die Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegel) Renneritz, den 18.04.97 (Unterschrift) G. G. G. Der Bürgermeister

20. 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 18.04.97 „Lindenstein“ (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragrafen 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegel) Renneritz, den 18.04.97 (Unterschrift) G. G. G. Der Bürgermeister

