

# 1. Teiländerung §13 BauGB

## **„Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Glebitzsch“**

# **Begründung**

Satzungsexemplar

Stadt  
Sandersdorf-Brehna

Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf-Brehna

Stand: 05-2020

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Planungsanlass**

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### **2 Planungsgrundlagen**

- 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen
- 2.2 Angaben zum Bestand
  - Städtebauliche Situation
  - Derzeitige Nutzung
  - Infrastruktur
  - Eigentumsverhältnisse
  - Boden
  - Immission
  - Natur
  - Kulturdenkmale

### **3 Planungsinhalt**

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Verkehrserschließung
- 3.4 Technische Infrastruktur
  - Wasserversorgung
  - Löschwasser
  - Abwasser
  - Elektro, Gas, Telekommunikation
  - Müllentsorgung
- 3.5 Grünflächen

### **4 Grünordnung**

Anhang - Karte des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie

## 1 Planungsanlass

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Glebitzsch“, rechtskräftig seit dem 14.09.1993, mit einer Teiländerung an den heutigen Bedarf an Bauflächen innerhalb der Mischgebietsflächen anzupassen.

Die Durchführung des Planverfahrens nach §13 BauGB ist in Abstimmung mit der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt. Die Grundvoraussetzungen für dieses Verfahren ergeben sich aus folgenden Sachverhalten. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt, die Festsetzung als Mischgebiet bleibt erhalten, sowie der Umfang der zulässigen Bebauung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Flächenausdehnung und Art der Nutzung nicht notwendig. Des Weiteren wird nur eine kleine Teilfläche geändert. Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes Nr.1 Gewerbegebiet Glebitzsch bleibt in seiner ursprünglichen Form erhalten.

Derzeit sind die enthaltenen Baufelder auf eine einheitliche Wohnbebauung mit einer inneren Erschließungsstraße ausgelegt. Diese Konstellation war stark an einen Vorhabenträger gebunden, der die gesamte Bebauung durchführte. Da dies seit der Entstehung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 nicht erfolgte und jetzt eine konkrete Bauanfrage bezüglich der Flächen vorliegt, möchte die Stadt Sandersdorf-Brehna die Baufeldanordnung und auch die Festsetzungen zu den Baufeldern zeitgemäßer gestalten.

Bei dieser 1. Teiländerung werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen, die Ausweisung als Mischgebiet bleibt erhalten und die im jetzigen Plan geplante Struktur einer Wohnnutzung kann auch mit der Neuordnung der Baufelder umgesetzt werden. Die zu überbauende Grundfläche wird nicht vergrößert, sie wird nur flexibler gestaltet, so dass das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt.

Die restlichen Flächen des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten. Die Lage der Verkehrsflächen zwischen Misch- und Gewerbegebiet, sowie die Lage des Lärmschutzwalles werden an den Bestand angepasst. Auch hierdurch entsteht keine Verschiebung der Flächenverhältnisse.

## 1.2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches und beschränkt sich auf das Flurstück 16/27. Der Geltungsbereich des Gesamtplanes Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Glebitzsch“ wird durch die 1. Teiländerung nicht verändert. Die Flurstücke sind bereits fortgeschrieben.

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches umfasst ~ 182.100 m<sup>2</sup>

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

Flur: 3  
Gemarkung: Glebitzsch

Flurstücke: 20/16; 68/18; 16/36; 16;41; 16/42; 16/26; 16/27; 16/38;  
95; 96; 97; 98; 99; 100; 1012; 102; 103; 104; 105; 20/3;  
20/26; 41; 42; 43; 79

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Beyersdorfer Straße
- im Süden durch Ackerflächen,
- im Osten durch die Straße An der Brehnaer Straße
- im Westen durch die Verbindungsstraße nach Brehna.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung umfasst ~ 8.066 m<sup>2</sup> und befindet sich im nördlichen Teil des derzeit gültigen Bebauungsplanes innerhalb der Mischgebietsfläche.

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

Flur: 3  
Gemarkung: Glebitzsch  
Flurstücke: 16/27

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsbüro Höhnsch aus Sandersdorf-Brehna, der Stadtkarte der Stadt Sandersdorf-Brehna auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen erstellt. Die Vervielfältigungserlaubnis stellt die Stadt Sandersdorf-Brehna im Rahmen des Geoleistungspaketes für Kommunale Gebietskörperschaften bereit.

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches BauGB in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. IS. 587).

In Verbindung mit:

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,

PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990,

BauO LSA - der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt ausgegeben am 15.03.2006, zuletzt geändert am 20.07.2017 (GVBl. LSA S. 288,341),

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. LSA S. 466),

LEP-LSA - Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt vom 12.03.2011,

BnatSchG 2010 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz 2010) in der Bekanntmachung der Fassung vom 25.03.2002,  
letzte Änderung Art. 1G vom 20.11.2014

NatSchG LSA - Nuturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 23.07.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010,

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016,

WG LSA - Wasserhaushaltsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),

BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in seiner Fassung vom 26.09.2002, letzte Änderung vom 09.12.2004,

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998, letzte Änderung durch Art. 101 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1491),

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2G vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490, 2491),

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 21.10.1991, letzte Änderung durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005.

#### Übergeordnete Planungen des Bebauungsplanes

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)
- Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde am 30.05.2018 beschlossen, am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und in Kraft getreten am 29.09.2018.
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 04.09.2018 genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Glebitzsch“ entspricht in seinen Grundzügen der übergeordneten Planung der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna der Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch. Hier sind die Flächen des Geltungsbereiches als Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche ausgewiesen.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Glebitzsch der Stadt Sandersdorf-Brehna. In den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die straßenbegleitende Wohnbebauung der Glebitzscher Straße aufgenommen und in das Mischgebiet eingegliedert. Die Fläche der 1. Teiländerung befindet sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den Gewerbegebietsflächen.

### Derzeitige Nutzung

Bei dem überplanten Bereich handelte es sich derzeit in Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine öffentliche Verkehrsfläche und den Lärmschutzwall. Die Fläche stellt eine Restfläche innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dar. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch einen ansässigen Bauern. Dieser nutzt die Fläche zur Heugewinnung durch jährlich mehrfaches mähen.

Innerhalb der nicht durch die Änderung betroffenen Flächen haben sich, in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen, drei Firmen angesiedelt. Der größte Teil der Flächen wird für die Erzeugung von erneuerbaren Energien (PV-Anlage) betrieben. Durch die Südausrichtung der Anlage entsteht keine Blendwirkung für die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb der Mischgebietsflächen.

### Infrastruktur

Die Fläche der 1. Teiländerung befindet sich in der vollen Grundstückbreite an der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Brehnaer Straße“. Der Straßenraum ist durch einen Fußweg von Grundstück getrennt. In den bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen ist zu dem betreffenden Teilbereich eine Zufahrt vorgesehen und umgesetzt. Des Weiteren befindet sich die geplante öffentliche Verkehrsfläche zu dem Gewerbegebiet innerhalb des Bereiches der 1. Teiländerung und nicht wie ausgewiesen auf dem

Flurstück 94. Eine Fortführung des Ausbaus dieser Verkehrsflächen ist nicht erfolgt und zum jetzigen Stand der Nutzung nicht erforderlich.

Die Medienversorger MIDEWA, AZV, Envia Netz, Telekom befinden sich im Straßenraum „An der Brehnaer Straße“.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan eingetragenen Oberleitungen der Envia Netz sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden und werden somit aus dem Bereich der 1. Teiländerung gestrichen. Die MIDEWA unterhält innerhalb dieses Bereiches eine Trinkwasserleitung. Diese ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen inkl. ihres Schutzstreifens.

### Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der 1. Teiländerung umfasst das Flurstück 16/27. Dieses ist durch die BVVG veräußert worden. Die neuen Eigentümer des Flurstückes 16/27 möchten dieses für den Eigenbedarf nutzen.

### Boden

Der gesamte Bebauungsplan ist ursprünglich zum größten Teil auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen worden. Mit den ersten baulichen Maßnahmen wurde Mitte der 90er Jahre begonnen. Das Solarfeld kam 2012 dazu. Die Flächen der 1. Teiländerung verblieben als Restfläche. Sie werden bis heute eingeschränkt landwirtschaftlich als Heuwiese genutzt.

### Immission

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet sind bei der Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplanes bereits Vorkehrungen zum Immissionsschutz (Lärm) getroffen worden. Laut Bebauungsplan wurde als Trennung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Die gewerbliche Nutzung der Flächen ist nur eingeschränkt umgesetzt. Der Großteil der gewerblichen Flächen wird als Photovoltaik-Anlage genutzt, sodass die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der „An der Brehnaer Straße“ nicht eingetreten ist und die Lärmschutzwände ihre Bedeutung verloren haben. Da eine Nutzungsänderung der Flächen nicht ausgeschlossen werden kann, bleiben die Flächen zum Errichten von Schallschutzwänden erhalten.



## Natur

Der Zustand der Natur, im Geltungsbereich der 1. Teiländerung ist bereits mehrfach beschrieben. Es handelt sich zu großen Teilen um eine Wiesenfläche, die jährlich mehrfach zur Heugewinnung gemäht wird. Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls der Lärmschutzwall entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier hat sich eine Mischkultur aus verschiedenen Sträuchern und Wildrosen entwickelt. Vor dem Wall wurde eine Baumreihe angepflanzt. Die versiegelte Verkehrsfläche ist ebenfalls eine Maßnahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und somit für etwaige Ausgleichsmaßnahmen nicht relevant.

## Kulturgüter

Im Teilen des Geltungsbereiches wird vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie auf das Vorkommen von Kulturdenkmalen innerhalb des Erdreiches verwiesen. Hierbei handelt es sich um Siedlungsanlagen aus mehreren Epochen. Die Fundstellen werden mit einer hohen Qualität und Integrität eingestuft. Zudem befindet sich das Gebiet im sogenannten Altsiedelland in Sachsen-Anhalt. Genauere Informationen können beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie eingeholt werden. Der Begründung liegt im Anhang eine Karte mit der entsprechenden Fundstellenkartierung bei.

## **3 Planungsinhalt**

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der Baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Teiländerung werden weiterhin als Mischgebiet, festgesetzt. Die Festsetzung gemäß § 6 BauNVO umschreibt die vorgesehene Nutzung der Bauflächen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird wie folgt formuliert:

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen entsprechen § 6 Bau NVO Abschnitt (1) und (2)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Die im Geltungsbereich der 1. Teiländerung ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Bestand vorhanden. Die Lage entspricht nicht den Festsetzungen aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan und wird im Zuge der Änderung korrigiert und in den Geltungsbereich der 1. Teiländerung aufgenommen. Dies betrifft auch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall. Dieser ist in der 1. Teiländerung als private Grünfläche ausgewiesen.

### Maß der baulichen Nutzung

In diesem Abschnitt werden ausschließlich die Festsetzungen zur 1. Teiländerung beschrieben und mit MI 1 bezeichnet. Für das Mischgebiet, MI 1 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung, werden die bestehenden drei Baufelder zu zwei Baufeldern zusammengefasst, um eine höhere Flexibilität für eine zukünftige Bebauung zu erreichen. Die Flächenanteile der Baufelder bleiben erhalten bzw. wurden minimal verringert. Für MI 1 wird im Gegensatz zum ursprünglichen Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im derzeitigen Bebauungsplan sind max. zu überbauende Flächen angegeben. Die Festsetzung von 0,4 als GRZ liegt deutlich unter der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, hier wären innerhalb eines Mischgebietes 0,6 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt und passt sich somit der vorhandenen Bebauung entlang der „Beyersdorfer Straße“ an. Mit dieser Festsetzung wird die Fläche in ihrer Nutzung als Mischgebiet nicht eingeschränkt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumasse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

### 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine lockere Bebauung entstehen. Um dieses zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um eine höchstmögliche Gestaltungsbreite beizubehalten, werden keine weiteren baugestalterischen Festsetzungen getroffen.

Durch die Festlegung der neuen Baugrenzen, kann die Stellung der Einzelgebäude individuell variiert werden.

Die private Grünfläche innerhalb der 1. Teiländerung ist ein bereits vorhandener Lärmschutzwall und wird in die jetzige Teiländerung als nicht zu überbaubare Fläche übernommen. Das Gleiche gilt für den Bereich, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Diese Straße ist bereits vorhanden und wird durch ihre Lage innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung übernommen.

### 3.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet der 1. Teiländerung befindet sich, in seiner vollen Länge, an der vorhandenen Verkehrsfläche der „An der Brehnaer Straße“. Von dieser ist bereits eine ausgebautе Zufahrt zum Flurstück 16/27 vorhanden. Des Weiteren befindet sich im Bereich der 1. Teiländerung eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Gewerbegebietsflächen. Diese Straße ist bereits vorhanden und wird nur durch ihre Lage auf dem Flurstück 16/27, welches den Geltungsbereich der Änderung beschreibt, in den Plan übernommen.

Über die Nutzungsrechte dieser Verkehrsfläche wird im weiteren Planungsverlauf eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Sandersdorf-Brehna getroffen.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt, werden zum ruhenden Verkehr keine Festsetzungen getroffen. Diese sind je nach zukünftiger Nutzung über die geltenden Regeln der BauO LSA einzuhalten.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung befindet sich an einer ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, An der Brehnaer Straße. In dieser sind alle erforderlichen Medien vorhanden. Die Erschließung erfolgte bereits im Zuge der ersten Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes Mitte der 90iger Jahre.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz, der MIDEWA. Diese liegt, wie im vorhergehenden Abschnitt beschrieben, in den entsprechenden Erschließungsstraßen.

#### Löschwasser

Für die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers befinden sich im Straßenraum „An der Brehnaer Straße“ drei Hydranten. Diese sind mit ~ 30 m³/h angegeben. Innerhalb des Gewerbegebietes ist bereits ein privater Löschwasserteich vorhanden. Ebenfalls befindet sich in der Ortslage Glebitzsch ein Teich. Dieser ist in Luftlinie ungefähr 200 m von der Mitte des Geltungsbereiches entfernt. In Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen sind weitere Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwassers vorzusehen.

### Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den AZV Westliche Mulde. Diese Anlagen liegen wie im Abschnitt Wasserversorgung beschrieben, in den entsprechenden Erschließungsstraßen.

Das anfallende Regenwasser aus den vorhandenen Verkehrsflächen, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung, wird derzeit in das Abwassersystem eingeleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

### Elektro, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt analog Wasserversorgung und Abwasser.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann grundstücksbezogen durchgeführt werden, da sich der Geltungsbereich der 1. Teiländerung an einer öffentlichen Verkehrsflächen befindet.

## 3.5 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung sind Flächen als private Grünflächen ausgewiesen. Diese umschreiben eine vorhandene Anlage zum Schallschutz und werden in die Änderung übernommen.

## 3.6 Boden

Im Zuge von weiterführenden Planungen und konkreten Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes nach §§ 2,3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz und der BBodSchV zu beachten. Des Weiteren sind Abfälle fachgerecht zu klassifizieren und zu entsorgen.

## **4 Grünordnung**

### Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend § 8 BNatSchG werden durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.1 – Gewerbegebiet Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Entsprechend dem Verfahren nach §13 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der Bereitstellung von umweltbezogenen Informationen anzusehen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung befindet sich in einem gültigen Bebauungsplan. Innerhalb dieses Planverfahrens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung und der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.1 – Gewerbegebiet Glebitzsch, die erforderlichen Umweltbelange betrachtet worden. Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen sind zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung. Diese wurden mit ihren Festsetzungen übernommen.

Durch die 1. Teiländerung werden keine weiteren zu versiegelnden Flächen geschaffen. Die im derzeit gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Bebauung, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung, entsprechen den Flächen innerhalb der Baugrenzen. Zudem ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, diese liegt deutlich unter der nach BauNVO § 17 GRZ für Mischgebiete von 0,6.

Im Zuge von Bauausführungen sind die vorhandenen Gehölze entsprechend § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG, DIN 18920 und der Baumsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna zu schützen.

Anhang 1

