

1.Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
§13a BauGB  
**„Alte Ziegelei -  
Gemarkung Sandersdorf“**

**Begründung**

Satzungsexemplar

Stadt  
Sandersdorf-Brehna

Bahnhofstraße 2  
06792 Sandersdorf-Brehna

Stand: 05-2019

## 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 Ausgangssituation und Umgebung
  - Vorherige und derzeitige Nutzung
  - Infrastruktur
  - Eigentumsverhältnisse
  - Boden
  - Immission
  - Natur

### **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 Grün- und Spielflächen

### **4 Grünordnung**

# 1 Planungsanlass

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in ihrer Stadtratssitzung am 27.10.2016 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ nach §13a BauGB beschlossen. Dieser erlangte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.12.2016 seine Rechtskraft.

Im Zuge der fortführenden Planung zur Erschließung, eines Flächentausches zugunsten der Stadt Sandersdorf- Brehna und der Eintragung von Höhen beabsichtigt die Stadt Sandersdorf-Brehna den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Flächen der benachbarten Gartenanlage, welche sich derzeit auf privatem Gelände befinden und als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, werden mit der Überarbeitung in die Planzeichnung als Kleingartenflächen aufgenommen. Im Anschluss werden diese Flächen von der Stadt Sandersdorf-Brehna übernommen.

Des Weiteren werden in diesem Verfahren die Höhenlagen der Erschließungsstraßen in die Planzeichnung übernommen. Dies dient vor allem der eindeutigeren Beurteilung von weiterführenden Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Im süd-westlichen Bereich des Plangebietes ist die Anpassung der Verkehrsfläche erforderlich. Der in diesem Bereich befindliche Wendehammer wird in östliche Richtung verschoben. Damit ergibt sich eine Verringerung der Verkehrsfläche und vor allem eine bessere Situation für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser.

Als Folge dieser Maßnahme wird die Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches verlegt, da sich diese ansonsten direkt an den Wendehammer und somit an verkehrsintensive Fläche anschließen würde. Mit der neuen Flächenzuweisung rückt die Spielplatzfläche an die Gartenanlage und ist mit einem Fußweg an die Verkehrsfläche angebunden. Durch diese Verschiebung liegt der Zugang zum Spielplatz wesentlich zentraler im Plangebiet.

Ansonsten sind noch Anpassungen zur Gebäudehöhe, zur Lage von Garagen und Carports und zur Bezugshöhe vorgesehen. Diese werden in den entsprechenden Abschnitten beschrieben.

Der Geltungsbereich und die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen.

## 1.2 Geltungsbereich

Mit der 1. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ nicht verändert. Die Flurstücke sind bereits fortgeschrieben.

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst ~ 5 ha.

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

|             |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flur:       | 6                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gemarkung:  | Sandersdorf                                                                                                                                                                                                                         |
| Flurstücke: | 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208,<br>209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220,<br>221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231,<br>232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242 |

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden verjüngt sich das Plangebiet und führt in Richtung Zörbiger Straße
- im Süden durch die Kleingartenanlage „Vergissmeinnicht“ und eine Grünfläche,
- im Osten an die Bebauung aus dem Wohnbaugebiet „Neuer Weg“
- im Westen an das Wohnbaugebiet „Charlottenweg“ und die rückwärtige Bebauung der Ramsiner Straße und unmittelbar an die Ramsiner Straße.

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsbüro Tetzlaff aus Dessau 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722).

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 17.06.2014 (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 - Naturschutzgesetz 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),

BImSchG - 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

Der geplante Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ ist in seinen Grundzügen aus der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna entwickelt. Hier sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohn- bzw. Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Ein kleiner Teil des Plangebietes liegt über einer Grünfläche. Die Bereinigung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich wird bei der nächsten Änderung des FNP vorgenommen.

Berücksichtigt wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna. Es liegt im Straßenverlauf der Ramsiner Straße und erstreckt sich hinter der Bebauung der Ramsiner Straße entlang. Westlich reicht es teilweise bis zum Wohnbaugebiet „Neuer Weg“. Hier trennt ein schmaler Grünstreifen die Baugebiete. In südlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an das Wohnbaugebiet „Charlottenweg“ und an die Kleingartenanlage „Birkenwäldchen“. Dort befinden sich auch Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein geringer Teil des Plangebietes grenzt in südlicher Richtung an einen Wald- bzw. Wiesenstreifen der bis zur Postgrube reicht. Diese Fläche werden größtenteils als Weidefläche landwirtschaftlich genutzt.

### Vorherige und derzeitige Nutzung

Bei dem überplanten Gebiet handelte es sich um ein ehemaliges Gewerbeareal. Zuletzt (Anfang der 1990-iger Jahre) wurden partiell einzelne Gebäude noch als Baustoffhandel genutzt. Vorher war das Areal als Bauhof für die Landwirtschaft „Landbaugemeinde“ viele Jahre in Nutzung. Seinen Ursprung hatte das Areal Anfang des vorigen Jahrhunderts als Ziegelei. Hier wurden in jahrzehntelanger Tradition Ziegelsteine hergestellt. Die Arbeiten auf dem Areal wurden 1992/1993 eingestellt. Seitdem wird das Fabrikgelände überwiegend nicht genutzt. Die alten Betriebsanlagen waren zum großen Teil noch vorhanden. Hierbei handelte es sich um eine Mischanlage, leerstehende Lagerhallen und verschiedene kleine Gebäude und Baustoff- bzw. Kies- und Erdlagerflächen. Der zum Zeitpunkt der vorangegangenen Planung erwähnte Schlot war bereits nicht mehr vorhanden. Der ehemalige Feuerlöschteich war auf dem Gelände nicht mehr erkennbar.

Aus der vorübergehenden Nutzung als Baustoffhandel ist kein weiterer Gebäudebestand hervorgegangen. In den vorhandenen Hallen waren noch Restbestände gelagert. Durch den jahrelangen Leerstand des Areals haben sich viele Anwohner und Fremde dort ihres Hausmülls entledigt. Um den weiteren Verfall und dem Vermüllen des Geländes entgegenzuwirken ist, mit Rechtskraft des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes mit der Beräumung des Geländes begonnen worden.

Die Gebäude und auch die unterirdischen Anlagen sind abgebrochen und verfüllt. Des Weiteren wurden die Aufschüttungen (Erdstofflager) und Gruben, auf dem Gelände, verfüllt bzw. abgefahren oder begradigt. Sämtliche Arbeiten wurden durch das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld begleitet und kontrolliert.

Die Erschließung einer Teilfläche ist bereits abgeschlossen. Die Straßen Fliederweg, Immergrünweg und Brombeerweg wurden bereits an die Stadt Sandersdorf-Brehna übertragen.

### Geländeprofilierung

Im Zuge der Beräumung des Geländes wurden die vorhandenen Gebäude abgerissen, sowie deren Keller und Fundamente. Die entstandenen Hohlräume wurden durch recyceltes und beprobtes Material wieder verfüllt und lagenweise verdichtet. Die auf dem Gelände befindlichen Restlager mit Ziegelwerkstoffen wurden analog bearbeitet. Auf dem Gelände befanden sich Auskofferungen bis zu 2,50 m diese wurden ebenfalls verfüllt. Die Verdichtung all dieser Hohlräume wurde von einem Bodengutachter begleitet.

Die Aufschüttungen mit Kies und Schotter aus der Nutzung als Baustoffhandel wurden teilweise abgefahren oder als Unterbau für die zu errichtenden Straßen verwendet. Da

sich aus dieser Nutzung auch Bereiche mit belastetem Erdreich ergaben ist hier ein flächiger Austausch von Erdmaterial vorgenommen worden. In Abstimmung mit dem unteren Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist das Gelände flächig mit einer Auffüllung von 40 cm mit neuem Material vorgenommen worden. Die Arbeiten wurden durch das untere Umweltamt begleitet und abgenommen. Als letzter Schritt erfolgte die Entlassung aus dem Altlastenkataster.

Die aufgebrachten Erdstoffe sind zwar verdichtet, dass heißt aber nicht, dass sie als Baugrund für ein Wohnhaus geeignet sind. Der Bauherr ist in der Pflicht, ein separates Baugrundgutachten zu erstellen, um geeignete Maßnahmen für die Standsicherheit seines Bauvorhabens zu treffen.

Durch die bereits vorhanden und die geplanten Erschließungsstraßen ergeben sich Höhenunterschiede von 0,50 m bis 1,70 m zu den benachbarten Grundstücken. Die Auffüllungen im Plangebiet werden nicht bis auf das auf das anliegende Straßenniveau geführt. Anliegend an die Straßenbereiche wird eine Auffüllung bis -0,50 m in einer Tiefe von 1,00 m durchgeführt da hinterer liegenden Bereiche können bis zu 1,50 m unter Straßenniveau liegen.

In den Randbereichen des Plangebietes sind die Straßenflächen so weit entfernt, dass die Auffüllung mit einem entsprechenden und unkritischen Böschungsbereich ausgeführt werden kann. Die Auffüllungen reichen bis minimal 0,50 m an die Plangebietsgrenzen und liegen in diesen Bereichen jeweils unter einem Meter.

Die Gestaltung der Höhenunterschiede zwischen den zukünftigen Baugrundstücken und der bestehenden Nachbargrundstücke obliegt den zukünftigen Bauherren. Gegebenenfalls sind diese im Zuge eines Genehmigungsverfahrens zu beantragen.

### Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über zwei Zufahrten. Der Ausbau des 1. Bauabschnitte, innerhalb des Plangebietes, ist abgeschlossen. Er umfasst eine Teilfläche des Lupinenweges, den Fliederweg, den Immergrünweg und den Brombeerweg.

Das Gelände ist von mehreren kleinen Fußpfaden umgeben. Diese werden durch die neue Nutzung des Geländes nicht beeinträchtigt.



Die Medienversorger MIDEWA, AZV, Envia Netz, Telekom und Gasversorgung befinden sich im Fliederweg, im Immergrünweg und im Brombeerweg. Die Anschlüsse zur Erweiterung der Versorgung sind im Lupinenweg vorbereitet.

### Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, der GBS GmbH. Die Flurstücke 235, 234, 232, 228, 219, 222, 216, 215, 214, 212, 211 und 210 sind bereits abverkauft.

### Boden

Für die Bewertung des Plangebietes wurden die Angaben und vorliegenden Stellungnahmen aus der vorangegangenen Planung herangezogen.

Das Plangebiet liegt annähernd vollständig in einem Gebiet, in dem im Zeitraum von 1854 – 1944 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Die ehemaligen Gruben „Richard (1854 – 1944) und Vergißmeinnicht“ (1897 – 1944) bauten Braunkohle in Tiefen um 20 m ab. Die ausgekohlten Tagebaue wurden im Plangebiet annähernd bis zur ehemaligen Rasensohle wieder verkippt. Über die zur Verkipfung verwendeten Böden und die Technologie liegen keine Unterlagen mehr vor. Tagebaurestlöcher verblieben nordöstlich und südlich in den Randbereichen.

Erfahrungsgemäß sind die Setzungen der verkippten Massen abgeklungen, wobei diese Aussagen nur für den unbelasteten Zustand gelten. Mit weiteren Setzungen kann bei statischen und dynamischen Belastungen gerechnet werden.

Wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen können die Setzungen im Bereich der überkippten Randböschungssysteme bei Belastung ungleichmäßig ablaufen. Ungleichmäßige Setzungen können auch durch die erfahrungsgemäß sehr unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen und Lagerungsdichten eintreten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet im Grundwasserabsenkungsbereich des Tagebaues Köckern und der angrenzenden Restlöcher liegt. Nach Einstellen der Entwässerung in diesem Tagebau und einer späteren Ausgabe von Zwangswasserhaltungen in der Region ist auch im Plangebiet mit einem Grundwasseranstieg zu rechnen.

Das Tagebaurestloch Köckern ist bis auf eine Höhe von +80 m NN geflutet. Nach hydrologischen Berechnungen der LMBV mbH werden sich im Plangebiet die ursprünglichen Grundwasserstände annähernd wieder einstellen, das heißt der heutige Grundwasserstand liegt bei +79 m NN. Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt im Durchschnitt bei + 87 m NN.

Kippenflächen stellen Risikobauland dar, bei der Bebauung dieser verkippten Flächen ist auf Setzung bei Belastung durch Bebauung zu achten. Hierfür wird auf die Erstellung gesonderter Baugrunduntersuchungen bezogen auf das jeweilige Baugrundstück verwiesen. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Realisierung sind einzuhalten.

Ergibt das Gutachten, dass die Gründung auf tragfähigem Boden erfolgen kann, muss durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen sichergestellt sein, dass die Bauwerke beim Auftreten von Bodenbewegungen keine wesentlichen Schäden nehmen können.

Bei den Baugrunduntersuchungen ist die mögliche Beeinflussung des Baugrundes durch den Grundwasseranstieg zu berücksichtigen. Es ist ebenso mit zu untersuchen, ob sich über bindige Einlagerungen in der Kippe Staunässe bildet, die zu Vernässungen im Gründungsbereich führen kann.

In dem Plangebiet befinden sich keine Flächen unter Bergrecht.

#### Altlastenverdachtsfläche

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt über ein flächendeckendes Kataster von Altlastenverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung befand sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mit der Kataster- Nr. 3491 geführt wurde. Nach Abschluss der Abbruch und Beräumungsarbeiten und der Neuprofilierung des Geländes, welche in Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Landkreises durchgeführt wurden, gelten die Flächen des 1. Bauabschnittes mit dem Fliederweg, dem Immergrünweg und dem Brombeerweg, als bereinigt.

#### Kampfmittel

Teilflächen der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Konkrete Aussagen können nicht getroffen werden, hierfür ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu beteiligen.

### Immission

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

WA            55dB (A) Tag, 45dB (A) Nacht und 40 dB (A) aus Gewerbelärm

Durch die Lage des Baugebietes innerhalb der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Gartenanlage sind keine Überschreitungen der Werte zu erwarten. Die Ramsiner Straße verfügt über einen geringen Anteil an Kleingewerbe. Dieser hat weder Einfluss im Bereich der Geräusch- oder anderer Immissionen.

Durch die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches innerhalb des Wohngebietes und die Wahl der Stichstraßen ist die Geräuschimmission aus Verkehrslärm auf ein Minimum reduziert. Das Verkehrsaufkommen der Ramsiner Straße entspricht einer üblichen Wohnsammelstraße.

### Natur

Der Zustand der Natur, vor Beginn der Abbruch und Erschließungsarbeiten, ist ausführlich im beiliegenden Umweltbericht beschrieben. Derzeit sind die ersten Erschließungsstraßen fertiggestellt und das gesamte Gelände ist geräumt. In den Randbereichen ist der Baumbestand teilweise erhalten worden, entsprechend den Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan.

## **3 Planungsinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der Baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden ausschließlich als allgemeine Wohnbaufläche, festgesetzt. Die Festsetzung gemäß § 4 BauNVO umschreibt die vorgesehene Nutzung der Bauflächen, den Bau von Wohngebäuden.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird wie folgt formuliert:

zulässig sind:

- Wohnhäuser
- dazugehörige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

Die Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesondert ausgewiesen. Es wird Verkehrsflächen mit der Zuweisung von verschiedenen Zweckbestimmungen geben. Der Hauptteil der Verkehrsflächen wird mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich belegt. Ein eher geringfügiger Teil wird als Fußweg ausgewiesen und als Flächen für den ruhenden Verkehr.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen aufgeteilt. Das Maß der baulichen Nutzung soll der Lage des zukünftigen Wohngebietes Rechnung gerecht werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 weicht diese nicht von der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgegebenen Zahl von 0,4 ab. Die Randbereiche des Areals werden mit der GRZ 0,3 und die Innenbereiche mit 0,4 festgesetzt. Es ist geplant die Grundstücksgrößen in den Randbereichen zu erhöhen, um die Bebauung hier noch etwas auf zu weiten, beträgt die GRZ 0,3.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Lage im Plangebiet ebenfalls unterschiedlich, es werden Bereiche mit einem Vollgeschoss und Bereiche mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Zusätzlich wird nach § 18 BauNVO für die Bereiche mit zwei Vollgeschossen, ausgenommen WA1, eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, diese wird innerhalb der 1. Änderung von 7,50 m auf 8,00 m angehoben. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche, anzusetzen.

Hiermit soll verhindert werden, dass ein drittes „Nicht Vollgeschoss“ entsteht. Dennoch wird durch diese Festlegung ein hohes Maß an Gestaltungsfreiraum geschaffen.

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. Zur Erzeugung eines Kleinsiedlungscharakters im Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt. Um eine höchstmögliche Gestaltungsbreite beizubehalten, werden keine weiteren Festlegungen zur Bauweise und

zur Form der Wohnhäuser getroffen. Eine Ausnahme bildet die Fläche unmittelbar an der Ramsiner Straße. Hier wird kein Haustyp festgesetzt um Raum für eventuelle Mehrfamilien- oder Reihenhäuser oder Hausgruppen zu schaffen.

Durch die Festlegung von Baugrenzen, die mehrere Baufenster bilden, kann die Stellung der Einzelhäuser individuell variiert werden. Es ist bewusst nicht beabsichtigt eine Ausrichtung der Bebauung entlang einer Baulinie zu führen.

Nach beenden der Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt sind in diesem Bereich die Flurstücke neu aufgeteilt worden und in die 1. Änderung zum Bebauungsplan übertragen worden.

Des Weiteren werden die Höhen der Erschließungsstraßen in die Planung übertragen. Damit entfällt der Verweis auf die Erschließungsplanung. Dem festgesetzten Höhenbezug für die baulichen Anlagen (Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteerschließung zugeordneten Verkehrsfläche.) wird folgender weiterführende Wortlaut beigefügt: Die Bezugshöhe gilt für alle baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen des Baugrundstückes. Die Bezugshöhe ist für die Bemessung der baulichen Anlagen mit der gewachsenen Geländehöhe gleichgesetzt.

### 3.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist über die Ramsiner Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten zum Wohngebiet, die miteinander verbunden sind (Fliederweg). Von dieser Ringstraße führen dann mehrere Stichstraßen in die einzelnen Baufelder. Innerhalb des Gebietes sind die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Durch die Wahl der Stichstraßen soll der Verkehr minimiert werden, da diese als interne Anliegerstraße für die einzelnen Wohnhäuser dienen. Für den Straßenraum, der Stichstraßen ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung werden Parkflächen im Straßenraum ausgewiesen.

Der Fliederweg und der Eingangsbereich der ersten Stichstraße sind mit einer Breite von 7,00 m als Straßenraum geplant und ausgeführt. Zur Verkehrsfläche gehören öffentliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr, um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, da bedingt durch die Größe des Baugebietes mit einem hohen Besucherverkehr zu rechnen ist.

Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze ist auf den noch zu bildenden Grundstücken Sorge zu tragen. Hier wird festgelegt, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz auszuweisen ist, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Grundstück.

Zusätzlich wird mit der 1. Änderung eine weiterführende Festlegung zur Lage der Garagen und Carports aufgenommen.

Diese lautet: Garagen und Carports sind in einem Abstand von 5,00 m zu ihrer Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite zu errichten. Mit dieser Festlegung wird die Anzahl der Stellflächen innerhalb der Grundstücksflächen erhöht, um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen einzuschränken.

Für die Zugänglichkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist an den Endpunkten der Stichstraßen jeweils ein Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge, mit einem Radius von 6,00 m, geplant. Dieser erhält zusätzlich einen 1,00 m breiten Freihaltbereich, der durch die textlichen Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen sichergestellt wird.

Innerhalb der 1. Änderung wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg im Süd-östlichen Bereich gestrichen. Nach weiterführenden Erkenntnissen liegen die angeschlossenen Fußwege, die das Areal umgeben auf privatem Gelände, sodass davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht auf Dauer für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Stadt Sandersdorf-Brehna in der Ortslage Sandersdorf. Es befindet sich an einer voll ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, der Ramsiner Straße. In dieser sind alle notwendigen Medien vorhanden. Im Zuge des 1. Bauabschnittes sind diese in die Erschließungsstraßen weitergeführt worden. Der Anschluss des 2. Bauabschnittes ist im Lupinenweg bereits vorbereitet worden.

#### 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 der Ramsiner Straße mehrere Hydranten. Für diese liegen der Stadt Sandersdorf-Brehna Messprotokolle vor. Die einzelnen Hydranten können den Radius von 300 m über das Plangebiet abdecken. Die Leistung der Hydranten ist nur bei Vollöffnung ausreichend. Die

MIDEWA verweist darauf, dass in diesem Moment die Grundsicherung der Ramsiner Straße nicht mehr gewährleistet ist.

Die Differenz wird über ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des Fliederweges sichergestellt. Im Zuge der 1. Änderung wird die Lage der Löschwasserentnahmestelle in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 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 Verkehrsflächen wird zusammengeführt und zentral versickert. Eine Anlage befindet sich im Bereich der Parkplatzflächen entlang des Fliederweges, der andere Teil versickert innerhalb einer Mulde auf Flurstück 200.

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

#### Elektro, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgte bzw erfolgt analog Wasserversorgung und Abwasser.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann grundstücksbezogen durchgeführt werden, da jedes neu zubildende Flurstück an die inneren Verkehrsflächen angeschlossen ist. Der Straßenraum der Anliegerstraße ist für die entsprechenden Fahrzeuge der öffentlichen Entsorgungsfirmen ausreichend bemessen.

### 3.5 Grün- und Spielflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Eingangsbereichen öffentliche Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen. Diese sollen, an der Hauptzufahrt zum Wohngebiet, den Straßenraum optisch aufweiten. Ebenfalls sind die Flächen für den ruhenden Verkehr in öffentliche Grünflächen eingebunden. Somit grenzen diese nicht unmittelbar an die Wohnbaugrundstücke.

Im Zuge der 1. Änderung wird die Spielplatzfläche innerhalb des Plangebietes verschoben. Der Spielplatzzugang wird an eine zentralere Stelle des Gebietes verlegt und schließt an die angrenzende Gartenanlage an. Der Zugang erfolgt über einen ausgewiesenen Fußweg, dieser ist mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen, um die Wartung der Flächen sicherzustellen. Die Größe der Spielplatzfläche wird nicht verändert.

## **4 Grünordnung**

### Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend § 8 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Bewertung des Plangebietes erfolgte in dem beigefügten Umweltbericht, inklusive der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst keine Neuausweisung von Bauflächen, somit wird keine Neubewertung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung durchgeführt.

Der Umweltbericht, inklusive der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen werden mit der 1. Änderung nicht fortgeschrieben und bleiben in seiner Originalfassung bestehen.