

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

Begründung

Satzungsexemplar

Stadt
Sandersdorf-Brehna

Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Stand: 09-2016

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 beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches, Flächen für die Ansiedlung einer Wohnbebauung zu entwickeln. Diese dienen dem Bedarf der Stadt Sandersdorf-Brehna und sollen im Besonderen den Bedarf in der Ortslage Sandersdorf abdecken.

Durch das neue Wohngebiet soll eine innerörtliche Brachfläche mit einem ehemaligen Gewerbebetrieb wieder aufgewertet werden. Diese ist bereits seit mehreren Jahren ungenutzt. Die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen Gewerbebetriebes weist inzwischen starke Mängel auf und stellt bei Nichteingreifen eine Gefährdung dar.

Das Planverfahren wird nach 13a BauGB durchgeführt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft und stellt somit eine Nachverdichtung dieser dar. Weiterhin handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, wobei die versiegelte Fläche nach Umsetzung der Baumaßnahme deutlich unter 20.000 m² liegt.

Bereits im Jahr 1997 wurde für das Gebiet der Bebauungsplan Nr.12 "Alte Ziegelei" aufgestellt und am 24.09.1998 als Satzung beschlossen. Eine Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt nicht, so dass der Bebauungsplan nicht rechtswirksam wurde. Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden zum damaligen Zeitpunkt die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Diese Stellungnahmen sowie umfangreiche Voruntersuchungen des Geländes dienen als Grundlage für die vorliegende Planung.

Der Geltungsbereich der vorhergehenden Planung wurde übernommen und nicht erweitert.

Die jetzige Planung weicht geringfügig vom FNP der Gemeinde Sandersdorf ab. Da das Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist die Abweichung nachträglich gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Das Vorhaben wird durch die GBS GmbH entwickelt und umgesetzt.

Die Ortslage Sandersdorf innerhalb der Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt über kein Angebot an freien Baugebieten. Es sind noch einzelne Bauplätze in älteren Planungen vorhanden. Diese sind aber verkauft und stehen somit dem Markt (Bedarf) nicht zur Verfügung, so dass der derzeitige Bedarf nicht abgedeckt werden kann.

Die Ortslage Sandersdorf ist aufgrund ihres infrastrukturellen Ausbaus eine sehr beliebte Wohnlage für alle Altersgruppen in der Region. Die Ortslage verfügt über Kindergärten, eine Grundschule, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Spektrum der gesundheitlichen Versorgung. Durch die räumliche Nähe zu mehreren Gewerbegebieten und der Nähe zur Autobahn ist das Angebot an Arbeitsplätzen ausreichend gewährleistet.

Durch den stetigen Rückbau der im Ort noch vorhandenen Plattenbauten, steigt der Bedarf an neuem Wohnraum kontinuierlich. Um die Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern, ist die Stadt Sandersdorf-Brehna bestrebt neue Bauflächen zu erschließen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ befindet sich in der Ortslage Sandersdorf der Stadt Sandersdorf-Brehna. Das Plangebiet befindet sich in der Ramsiner Straße und umfasst zum größten Teil die Flächen eines ehemaligen Gewerbebetriebes.

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst ~ 5 ha.

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

Flur:	2
Gemarkung:	Sandersdorf
Flurstücke:	129/31, 129/10, 10/1, 129/30, 11/3, 12/9, 12/8, 12/12, 11/4, 12/10, 11/5, 12/14, 12/11, 10/2

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 - 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

Der geplante Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Ziegelei - Gemarkung Sandersdorf“ ist in seinen Grundzügen aus der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung 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 Baugebiet handelt 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 Ziegelseine hergestellt. Die Arbeiten auf dem Areal wurden 1992/1993 eingestellt. Seit dem wird das Fabrikgelände überwiegend nicht genutzt. Die alten Betriebsanlagen sind zum großen Teil noch vorhanden. Hierbei handelt 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 ist nicht mehr vorhanden. Der ehemalige Feuerlöschteich ist auf dem Gelände nicht mehr erkennbar.

In der vorangegangenen Planung (alter nicht rechtswirksamer B-Plan) ist von einer Modernisierung und Nutzung der Gebäude an der Ramsiner Straße die Rede. Die Modernisierung ist jedoch nie erfolgt und auch nicht mehr geplant. Dieser Bereich des Geländes wurde vorübergehend als Baustoffhandel genutzt. Aus dieser Nutzung ist kein weiterer Gebäudebestand hervorgegangen. In den vorhandenen Hallen sind noch Restbestände gelagert. Durch den jahrelangen Leerstand des Areals haben sich viele Anwohner und Fremde dort ihres Hausmülls entledigt. Um den weiteren Verfall und der Vermüllung des Geländes entgegenzuwirken ist eine zeitnahe Beräumung des Geländes geplant. Nach dem Eigentumsübergang ist der vollständige Abbruch der Gebäude und Anlagen vorgesehen.

Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt derzeit über zwei Zufahrten. Die offizielle Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände erfolgt direkt über die Ramsiner Straße. Die zweite Zufahrt ist derzeit nicht mehr nutzbar, hier ist nach Nutzungsaufgabe die Zufahrtsstraße im Zuge ihrer Erneuerung nicht mehr bis zum Betriebsgelände geführt worden. Der Wiederanschluss ist jedoch geplant und möglich.

Fußläufig ist das Gelände 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 in der Ramsiner Straße. Die Medienträger sind bereits zur Netzerweiterung angefragt worden.

Eigentumsverhältnisse

Ein Teil des Geltungsbereiches, die Flurstücke 12/8 und 12/12, sind bereits im Besitz des Vorhabenträgers, der GBS GmbH. Die restlichen Flächen befinden sich derzeit noch in privatem Besitz. Diese werden jedoch im Verlauf des Verfahrens durch die GBS GmbH übernommen.

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 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mit der Kataster- Nr. 3491 geführt wird. Nach der beprobungslosen Bewertung der Altlastenverdachtsfläche, ist diese mit mittlerem Gefährdungspotential eingeordnet worden.

Im Rahmen der früheren Planung ist ein Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Die Untersuchungen konzentrierten sich auf die unversiegelten Bereiche bis in eine Tiefe von 2,50 m.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen den zuständigen Behörden wie dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld und der Stadt Sandersdorf-Brehna in den entsprechenden Planakten vor.

Die damalige Analyse ergab, dass auf Grund der geringen Schadstoffbelastung eine Gefährdung von Schutzgütern nicht besteht. Die Analyse ergab weiter, dass die festgestellten Bodenbelastungen mit der zukünftigen Nutzung vereinbar sind.

Im Zuge der jetzigen Planung und Entwicklung des Baugebietes wird eine begleitende Analytik vorgenommen. Diese beinhaltet auch die Bewertung des entstehenden Betonrecyclings aus den Abbruchmaßnahmen um diese, soweit zulässig, für den künftigen Straßenunterbau wiederzuverwenden.

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten und der entsprechenden Modellierung des Areals wird in Abstimmung mit dem Landkreis eine Neubewertung bzw. Einstufung vorgenommen.

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 geplanten 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 aber 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 ist ausführlich im beiliegenden Umweltbericht beschrieben. Bei dem Gelände handelt es sich zu großen Teilen um ein stillgelegtes Gewerbegrundstück mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen, leerstehenden Gebäuden und diversen Müllablagerungen. Zudem kommen noch Baustofflager, wie Sand- und Kieshalden hinzu, die im Laufe der Jahre durch die Vegetation überwuchert wurden. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen der fast bis an die Zörbiger Straße reicht. Hier hat sich ein größerer Bestand an Robinien gebildet. Dieser Streifen bleibt zum Großteil auch nach der Umsetzung der Planung erhalten.

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 Fuß- und Radweg 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 des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgegebene 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.

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 eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, diese beträgt 7,50 m. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteinschließung 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.

In den Wohngebietsflächen wird noch keine Grundstücksaufteilung vorgenommen, um flexibel für mehrere Arten der Vermarktung zu sein.

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. 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.

Die Ringstraße und der Eingangsbereich der ersten Stichstraße sind mit einer Breite von 7,00 m als Straßenraum geplant. Die Ausbaubreite der Fahrbahnfläche wird in einem späteren Planungsschritt festgelegt.

Zur Verkehrsfläche gehören noch 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.

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.

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 Vorfeld zum Planverfahren wurden alle Medienträger zur Erweiterung ihres Netzes in das Plangebiet angefragt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz, der MIDEWA. Dieses liegt in der Ramsiner Straße an und kann nach Angaben der MIDEWA in das Baugebiet geführt werden.

Löschwasser

Für die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers befinden sich, im Straßenraum der Ramsiner Straße, mehrere Hydranten. Für diese liegt der Stadt Sandersdorf-Brehna ein Messprotokoll 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.

Da der Grundschutz nicht vollständig über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben ist, sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) Künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14200
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind entsprechende zusätzliche Maßnahmen vorzusehen und umzusetzen.

Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den AZV Untere Mulde. Hier sind in der Ramsiner Straße die Anlagen vorhanden und werden in das Baugebiet erweitert.

Das anfallende Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird zusammengeführt. Es ist geplant einen Teil des Regenwassers auf der nördlichen Grünfläche zu versickern und einen Teil in die nahe gelegene Postgrube einzuleiten.

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 erfolgen im Zuge der Erschließung bzw. beim Bau der Anliegerstraße durch die zuständigen Medienträger. Die hierfür notwendigen Maßnahmen hat der Investor des Baugebietes im Zuge der Erschließungsplanung einzuleiten.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann grundstücksbezogen durchgeführt werden, da jedes neu zu bildende 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 südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Diese befindet sich im hinteren Teil einer kurzen Stichstraße, hier ist voraussichtlich mit dem wenigsten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Fläche beträgt ~ 350 m².

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 erfolgt in dem beigefügten Umweltbericht, inklusive der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.

Um diese in einem geringen Maß zu halten wurden verschiedenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Den folgenschwersten Eingriff im Zuge der Planung eines Wohngebietes stellt die Versiegelung des Bodens dar. In diesem Fall liegt diese aber nur geringfügig höher als der Versiegelungsgrad des jetzigen Zustandes.

Ebenfalls sind auf dem Areal sehr junge Baumbestände und Ruderalflächen entstanden, welche sich erst nach Nutzungsaufgabe der Gewerbeflächen entwickelt haben.

Durch den hohen Anteil an Verwahrlosung des gesamten Areals und der darin befindlichen Bauruinen, stellt die Planung eine enorm positive Auswirkung auf die umliegenden Wohngebiete dar.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen der in seinem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleibt. Dieser Grünstreifen ist durch seine geometrische Form schlecht zu erschließen und wird als innerörtliche Grünfläche erhalten.

Durch den hohen Anteil der vorhandenen Versiegelung und den getroffenen Maßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann einen Überschuss an Biotopwertpunkten erzielt werden.

Anlage: - Umweltbericht
 - naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung