

Begründung

2 . Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pestalozzistraße“

in der Ortschaft Brehna
nach § 13 BauGB

- Satzung -

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Pestalozzistraße“ in der Ortschaft Brehna wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich am Ortsrand von Brehna, südlich des Stadtzentrums in der Ortschaft Brehna.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Gemarkung Brehna Flur 12, Flurstücke 153, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 187, 188, 196, 197, 198, 199, 201, 202, 203

Planungshoheit:

**Stadt Sandersdorf- Brehna
Bahnhofstr. 2
06792 Sandersdorf-Brehna**

Verfasser:

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

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet rund um die Pestalozzistraße im Musikerviertel in Brehna wurde 1993 ein Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Hierzu erfolgte im Jahr 2008 durch die damals noch selbständige Stadt Brehna bereits eine umfassende, grundlegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie aus dem Eigenbedarf der Stadt Sandersdorf-Brehna wird nun eine weitere Änderung des Bebauungsplanes angestrebt, die als vereinfachte Änderung § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Anlass der vorliegenden Planänderung ist die geplante Ansiedlung eines Seniorenwohnzentrums für Einwohner der Stadt. Die im Bebauungsplan fixierten Baufelder sind bisher für Einfamilienwohnhäuser ausgelegt. Dieses vorgegebene Muster ist zu starr für die etwas komplexere Bauweise eines Seniorenwohnzentrums.

Deshalb sollte die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Satzungsausfertigung vom 24.09.2008 in zwei Teilbereichen überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Grundlage für die Aufstellung der 2. Vereinfachten des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen u. der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert am 10.12.2010 (GVBl. LSA S.569,577)

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung kann abgesehen werden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), da dies bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

B. Planungsrechtliche Zielstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Brehna, südlich des Stadtzentrums und umfasst ein relativ großes Areal für eine Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Gemarkung Brehna Flur 12, Flurstücke 153, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 187, 188, 196, 197, 198, 199, 201, 202, 203. Der Bereich der geplanten 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m².

Für das Baugebiet „Pestalozzistraße“ der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde 2007 / 2008 ein umfangreiches Planverfahren über die 1. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Der Bebauungsplan wurde den sich ändernden städtebaulichen und gestalterisch-baulichen Gegebenheiten angepasst.

Im Jahr 2008 wurde das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pestalozzistraße“ von der damals noch eigenständigen Gemeinde Brehna durchgeführt mit dem Ziel zur grundlegenden Veränderung zu den Baufeldern und Gestaltung der potenziellen Bebauung.

Durch die nunmehr geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren vorgenommen werden.

Es handelt sich bei den zu ändernden Teilbereichen um als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Flächen. Die Idee der 1. Änderung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenachse mit beidseitiger Wohnbebauung wurde vormals aufgegriffen und auch auf das Erschließungssystem im Plangebiet übertragen.

Im Kern des Plangebiets verläuft nach wie vor die zentrale, grüne Achse in Anlehnung an den im Plan von 1993 vorgesehenen Verlauf. Diese Achse wird als breite, stark durchgrünte Allee dargestellt. Entlang der zentralen Achse befinden sich, auf der westlichen und östlichen Seite (Fläche zwischen Richard-Wagner-Weg und der Zentralen Achse), Bauflächen auf denen bisher Einfamilienhäuser in stringenter Anordnung mit Vorgabe einer Bauflucht vorgesehen waren.

Nunmehr sollen in der 2. Änderung östlich der Grünen Achse Hausgruppen entstehen können bei denen generell eine Eingeschossigkeit festgesetzt wird. Diese Bauflächen unterscheiden sich in der geschlossenen Größe und Anordnung der Firstausrichtung gegenüber der 1. Änderung. Allerdings spielt der geänderte Grad der Versiegelung gegenüber der 1. Änderung kaum eine Rolle.

C. Erforderlichkeit der Änderung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße“ – Entwicklung eines qualitativ hochwertigen und attraktiven Gebietes mit Einfamilienhäusern zur Bebauung und Bedarfsabdeckung – ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur zum Teil erreicht worden.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1Abs. 3 BauGB) sowie aus dem Eigenbedarf der Stadt Sandersdorf-Brehna wird nun eine weitere Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Geplant ist der Neubau eines Seniorenwohncentrums im Wohngebiet der Pestalozzistraße beidseitig der zentralen Achse.

An den 2008 ausgewiesenen Wohnbauflächen soll festgehalten werden, da der vorhandene Bedarf besteht. Die Art der Baulichen Nutzung hat sich keineswegs geändert.

Das unbebaute Areal, d.h. der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung ist derzeit ungenutzt und wird nicht bewirtschaftet.

Die vorzunehmenden marginalen Änderungen des Bebauungsplanes stehen nach wie vor in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna sowie den Planungszielen des Flächennutzungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Damit werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

D. Inhalt der geplanten Änderungen

Für den Teilbereich der 2. Änderung ändert sich der Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich seines Flächenzuschnittes der Baufelder, d.h. der Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sowie der Bauweise und der überbaubaren Flächen.

Die geplante 2. Vereinfachte Änderung beinhaltet folgende Sachverhalte:

- Festsetzung einer einheitlichen Bauungskategorie
- Änderung der Baugrenzen
- Wegfall von Baulinien
- Änderung der Grundflächenzahl
- Änderung der Geschossflächenzahl
- Änderung der Bauweise
- Änderung der Bauform
- Wegfall der Ausrichtung der Firstlinie

Die neu aufgezeigten Baugrenzen westlich der zentralen Achse geben eine abweichende Bauweise an, die individuell vom Architekten entwickelt werden kann. Daraus resultiert, dass der zu errichtenden Baukörper eine frei wählbare äußere Gestaltung bezüglich seiner Kubatur haben darf.

Die Bauflächen mit der Kategorie WA 1 zeigen im Plan eine dichtere Bebauung im Kern das Baugebiet entlang der zentralen Achse an sowie eine durchlässige räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser. Dieses städtebauliche Planungsziel soll durch die 2. Änderung etwas aufgelockert werden. Als prägendes Erscheinungsbild bleibt jedoch die zentrale „Grüne“ Achse.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Änderungsbereich einheitlich auf maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl ebenfalls auf einheitlich 0,4 festgesetzt.

Die Baufelder bzw. Baugrenzen östlich der Zentralen Achse im Teilbereich der geplanten 2. Änderung sollen Gestaltungsraum für die Anordnung von Reihenhäusern bieten. Deshalb sind in dieser Baukategorie nur Hausgruppen zulässig.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt ein „Lückenschluss“ im Ortsbild. Die zulässige Bausubstanz orientiert sich weitestgehend an der bereits vorhandenen Bebauung. Die städtebaulichen Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet und dem Planungsziel angepasst.

E. Erschließung

Im Zuge der geplanten Änderung stellt sich die Sachlage so dar, dass sämtliche Baugrundstücke durch die Straßen Johannes-Brahms-Weg, Johann-Sebastian-Bach-Weg und Richard-Wagner-Weg sowohl verkehrstechnisch als auch vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. erforderliche Medien erschlossen sind.

Die Baugrundstücke können sofort bebaut werden. Durch die geplante 2. Änderung entstehen keine weiteren Erschließungskosten für die Stadt und keine Zeitverzögerung durch die Erschließung für potenzielle Bauherren.

Mit der geplanten 2. Änderung werden die überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken geringfügig vergrößert, da sich der Zuschnitt der Baugrenzen ändert. Es entsteht eine höhere Bebauungsdichte, aber zugleich auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes da die Bauflächen der 1. Änderung sich nicht verändern sondern nur die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Somit kann die Realisierung des Bebauungsplanes schneller umgesetzt werden.

F. Art und Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt

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).

Bei der weiteren Planung der Objekte sind das Umweltschadensgesetz und der Artenschutzrecht zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

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.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird es u.U. sogar zu geringerem Zielverkehr kommen, der wiederum zu geringeren Lärm- und Abgasemissionen führt. Die für die Erholung des Menschen wichtigen Bereiche bleiben von der Änderung unberührt.

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.

Der Geltungsbereich ist seit längerer Zeit durch die unbewirtschafteten Flächen beidseits der Zentralen Achse geprägt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden sich gegenüber der 1. Änderung bzw. den Grundzügen der Planaufstellung die Eingriffe in die Artenvielfalt der Flora und Fauna nicht weiter ändern.

3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weitergehende Vorgaben sind im Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) formuliert. Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen und unterschiedlichen Bodenfunktionen.

Gemäß § 2 Art. 2 BBodSchG erfüllt der Boden:

"1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."*

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass Flächenversiegelungen bei Realisierung von Baumaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Mit dem 2. Änderungsverfahren werden keine negativen Eingriffe in den Bodenhaushalt beigeführt, die Bodenfunktionen werden gestärkt und bleiben in großen Teilen erhalten. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt geplant.

Im Folgenden wird der Teilbereich der 2. Vereinfachten Änderung bezüglich der inhaltlichen Ausweisung der überbaubaren Flächen (d.h. Flächen innerhalb von Baugrenzen) als auch der ausgewiesenen Baufläche der Baugrundstücke als Gesamtheit gegenüber der vollzogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes verglichen.

Ziel dieser Gegenüberstellung ist es die Änderung des potenziellen Versiegelungsgrades zu ermitteln. Es ist im Zuge des Planverfahrens der 2. Änderung abzuklären, ob ggf. ein größerer Eingriff in den Naturhaushalt unter Umständen erfolgt oder nicht.

Teilbereich der Änderung	1. Änderung	2. Änderung
Flurstücke: 153, 154, 155, 156, 187, 188, 196, 197, 198, 199, 201, 202, 203	Unterschiedlich festgesetzte GRZ* mit 0,35 und 0,4	Einheitlich festgesetzte GRZ * mit 0,4
überbaubare östliche Teilfläche nach GRZ	1.352,25 m ²	1.450,8 m ²
Flurstücke: 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166	Unterschiedlich festgesetzte GRZ* mit 0,35 und 0,4	Einheitlich festgesetzte GRZ* mit 0,4
überbaubare westliche Teilfläche nach GRZ	1.368,60 m ²	1.448,4 m ²
überbaubare Fläche - Gesamt	2.720,85 m²	2.899,20 m²

* GRZ = Grundflächenzahl

Durch die Änderung der Baugrenzen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 kann eine geringfügig größere Versiegelung (178,35 m²) des Bodens innerhalb des Bereiches der 2. Änderung erfolgen.

Flächen die der Bebauung zugeführt werden entziehen dem Boden eine hochwertige landwirtschaftliche Nutzung, womit ein dauerhafter Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden ist.

4. Schutzgut Wasser

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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 kommt es u. U. zu einem sehr geringen Mehrumfang der Bebauung und somit auch zu einer sehr geringfügig größeren Versiegelung des Bodens. Dennoch sind keine negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Wasser 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 wieder-um Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärme-versorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch den Neubau eines Wohnzentrums für Senioren sind keine Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Belastung oder allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Klimatische Beeinträchtigungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Verluste wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße“ wird der Eingriff in den Naturhaushalt stark minimiert zugunsten einer positiven Umweltbilanz.

G. Nachrichtliche Übernahme

1. Leitungsbestand

Aus den Unterlagen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Brehna ist eine Berührung mit vorhandenem Leitungsbestand verschiedener Versorgungsträger ersichtlich.

Auch wenn für das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Seniorenwohncentrums keine direkte Berührung der Versorgungsträger für Trinkwasser, Schmutzwasser, Telekommunikation und Gas besteht wurden diese als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren mit beteiligt.

Die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Leitungsbestände der einzelnen Versorgungsträger in der Planzeichnung erfolgt i. d. R. aus Gründen der Übersicht gebündelt. Dies bedeutet, dass mehrere Leitungen, sofern diese in der Straße verlaufen, nur eine Leitung eingetragen wird, jedoch sind diese durch die Symbole nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

- **Gasleitungen**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der MITGAS GmbH.

Gasmitteldruckleitungen

Eine weitere Gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage. Auf die 3. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ wird zur verpflichtenden Beachtung (S. 12, 14) hingewiesen.

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im genannten Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen Bestandsschutz genießen. Notwendige Anwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

- **Trinkwasserleitungen**

Im Bereich der „Zentralen Achse“ wurde eine Trinkwasserleitung DN 80 verlegt. Da sie sowohl am Leitungsnetz des Johannes-Brahms-Weges wie auch am Georg-Friedrich-Händel-Weg eingebunden ist, dient sie nun lediglich der Netzstabilisierung. Hausanschlüsse wurden nicht vorgefertigt, so dass die Leitung weiter betrieben werden kann. Da sich die Leitung nun nicht mehr in einer Verkehrsfläche, wie ursprünglich geplant, befindet, ist eine dingliche Leitungssicherung zwingend erforderlich. Es ist ein Schutzstreifen von mindestens 4 m mit zu sichern und auszuweisen.

Grundsätzlich gilt:

„Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4 m bei Anlagen bis DN 150 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Trinkwasseranlage beeinträchtigen. Die Zugänglichkeit der Leitung im Havariefall ist zu gewährleisten.“

- **Abwasserleitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Abwasserentsorgung der überplanten Gebiete bereits ein Schmutzwasserkanal mit Hausanschlüssen im Bereich „Zentralen Achse“ errichtet wurde.

Seitens des Abwasserzweckverbandes wird verwiesen auf § 5 (3) des Erschließungsvertrages sofern bereits verlegte Anlagen nicht mehr benötigt werden. Darin heißt es: „Wird ein von der Stadt vorverlegter Abwasserhausanschluss aus Gründen, die die Stadt zu vertreten hat, nicht mehr benötigt, so ist die Stadt verpflichtet, diesen Anschluss auf ihre Kosten zurückzubauen. Sofern der gesamte Schmutzwasserkanal im Bereich „Zentralen Achse“ nicht benötigt wird, muss dieser Kanal fachgerecht außer Betrieb genommen werden.“

Der Regenwasserkanal im Bebauungsgebiet wurde dem AZV nicht übertragen und dient ausschließlich der Straßenentwässerung.

- **Stauwasser**

In der Ortslage Brehna kam es in den letzten Jahren zu Vernässungen, die durch die natürlichen Gegebenheiten verursacht sind. Im Untergrund befindet sich durchgängig Geschiebemergel mit sehr geringen Durchlässigkeiten. Bei für die Region überdurchschnittlichen Niederschlägen bildet sich auf der undurchlässigen Schicht Stauwasser, das zur Vernässung von Kellern führen kann. Die Situation wird verschärft, wenn Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung versickert wird. Deshalb ist für Niederschlagswasser die Möglichkeit einer Ableitung zu berücksichtigen und das Vernässungsrisiko beim Bau von Kellern zu beachten. Generell wird empfohlen auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten.

- **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des LMBV- verantwortlichen Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen dem Grundwasserwiederanstieg.

Seitens der LMBV werden folgende Hinweise und Erläuterungen zur vorliegenden Situation gegeben. Es ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Die niederschlagsabhängigen nicht auszuschließenden flurnahen Grundwasserstände sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbau-tätigkeit zu sehen.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter 1.5 liegt bei ca. +92,5 bis +93,5 m NHN (Stand Juni 2012). Es herrschen hier gespannte Verhältnisse vor. Bei dieser Angabe handelt es sich um interpolierte Werte, da im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Grundwasserpegel der LMBV mbH existieren. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind bei dieser Angabe unbedingt zusätzlich zu berücksichtigen.

In der unter dem Mutterboden anstehenden geologischen bindigen Schicht (Geschiebemergel, ca. 3 bis 6 m mächtig), sind regellos und lokal z. T. auch über größere Bereiche aushaltende Schmelzwasserlinsen eingelagert. Diese Sandlinsen können saisonal und niederschlagsabhängig unterschiedlich stark wasserführend sein und bei entsprechender Höhenlage zu sehr flurnahen Grundwasserständen führen.

Der Geschiebemergel wirkt hier als wasserstauende Schicht. Bei entsprechend hohem Niederschlagsdargebot sind sogar Vernässungserscheinungen an der Geländeoberfläche nicht auszuschließen. Die punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser kann negative Auswirkungen (Verringernd) auf den Grundwasserflurabstand haben.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich prognostisch ein stationärer Grundwasserstand bei ca. 1 bis 3 m unter Geländeoberkante einstellen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über oberflächennahen Stauern sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei hohem Niederschlagsdargebot sind weitaus flurnähere Wasserstände über längere Zeiträume möglich.

Die Angaben zu den prognostizierenden Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und sind als Näherung zu verstehen. Es sind Mittelwerte unter dem Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten hydrogeologischen Parametern.

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen wird empfohlen eine objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen durchzuführen.

H. Immissionsschutz

Der Lärmschutzwall wurde von der Stadt Sandersdorf-Brehna errichtet und war Voraussetzung für die Genehmigung der Bebauung des gesamten Plangebietes. Er dient dem Lärmschutz der Anwohner vor Immissionen der im Süden verlaufenden Eisenbahntrasse.

Da der Planbereich der 2. Änderung ebenfalls an der Bahntrasse liegt, gelten auch für diese Bereiche die Anforderungen an den aktiven Lärmschutz.

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes- Immissionsschutzgesetzes die Aufenthaltsräume (Kinder-, Wohn-, Arbeits-, Schlafzimmer) so auszurichten, dass sie sich auf der von der Eisenbahntrasse abgewandten Gebäudeseite befinden oder es sind in den Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einschließlich einer fenster-unabhängigen Lüftung einzubauen.

Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt von der 2. Vereinfachten Änderung unberührt.

I. Zusammenfassung

Für den gesamten Bereich der 2. Änderung werden verschiedene Festsetzungen vereinheitlicht und die starke Differenzierung der aufgegliederten Baufelder zurück genommen.

Es wird eine einheitliche Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt. Diese war zuvor je nach Baufeld unterschiedlich festgesetzt worden.

Es wird künftig zwischen einer abweichender Bauweise, westlich und einer geschlossenen Bauweise, östlich der zentralen Achse unterschieden. Ziel ist es, einen Ausgleich zwischen städtebaulichen sinnvollen Vorgaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Möglichkeit für individuelle Gestaltungsansprüche herzustellen. Es wird empfohlen, das auf die Errichtung von Kellergeschossen verzichtet werden sollte.

Trotz der Möglichkeiten verschiedener Einflussnahmen auf die Erscheinungsbilder der Gebäude sollen durch die Begrenzung auf eine Ein- Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche ein einheitliches Siedlungsbild ergeben.

Aus der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Rechtsfolgen zu erwarten. Die Änderung des Planungsrechtes wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus.

Die Übereinstimmung von vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird mit dem Vollzug der Änderung unverändert in Einklang gebracht.