

Stadt Brehna

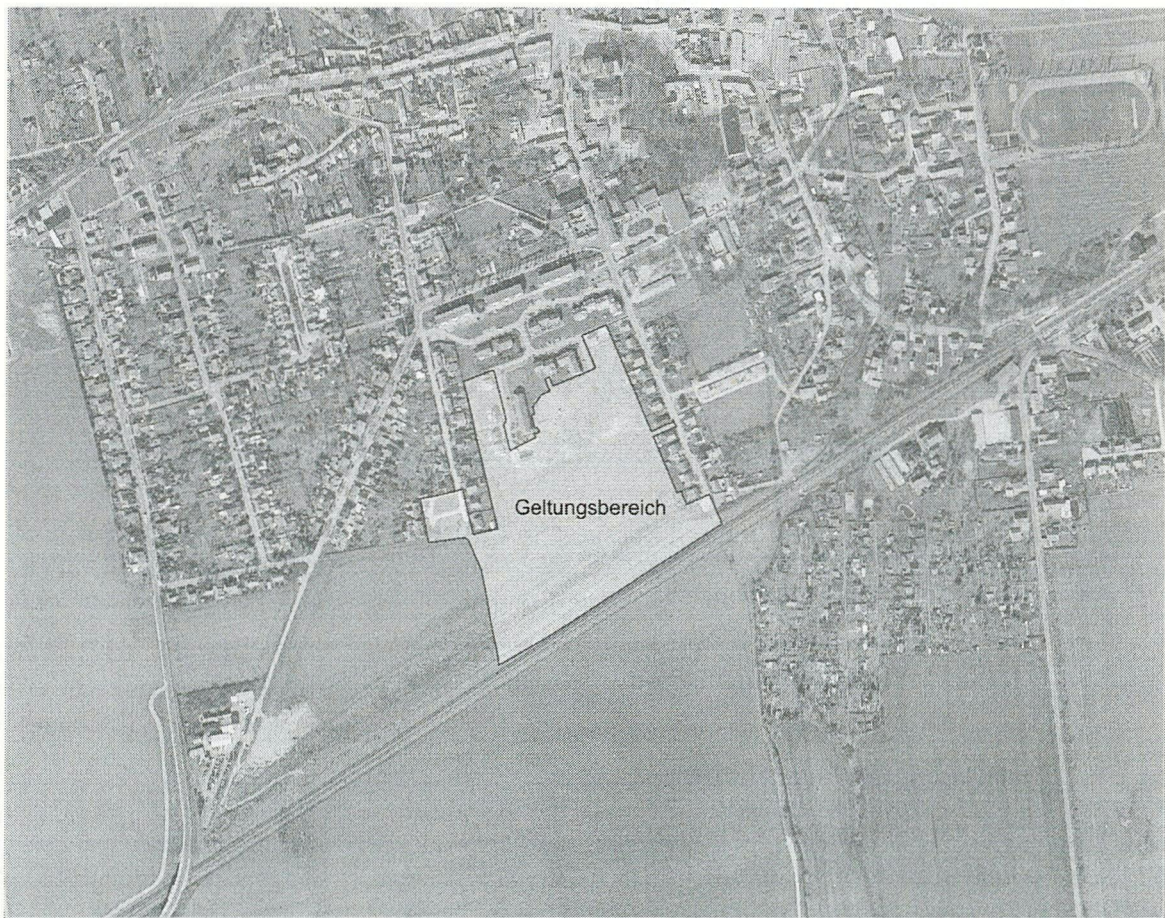
Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

„Pestalozzistraße“

Satzungsexemplar Fassung 24.09.2008



Luftbild: Orthofoto von November 2004

(Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 26.06.2008, Erlaubnisnummer: A9-228-2008-07)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, Planungszweck, Geltungsbereich	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Planungszweck.....	6
1.3	Geltungsbereich	6
2	Ausgangssituation	9
2.1	Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	9
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	11
2.2.1	Nutzungs- und Bauungsstruktur	11
2.2.2	Infrastruktur	12
2.2.3	Verkehrliche Erschließung	13
2.2.4	Orts- und Landschaftsbild.....	13
2.2.5	Naturhaushalt.....	14
2.2.6	Vegetation und Biotopfunktion	15
2.2.7	Erholungseignung	15
2.2.8	Bevölkerung	16
2.2.9	Vorbelastungen	16
2.3	Vorgaben übergeordneter und anderer Planungen	16
2.3.1	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg	16
2.3.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld	17
2.3.3	Vorentwurf Flächennutzungsplan der Stadt Brehna	17
2.3.4	Landschaftsplan der Stadt Brehna mit dem Ortsteil Torna.....	17
2.4	Rechtliche Ausgangslage	18
3	Planungsziele.....	18
3.1	Städtebau & Nutzung.....	18
3.2	Erschließung	18
3.3	Orts- und Landschaftsbild	19
3.4	Erholung	19
3.5	Naturhaushalt & Biotopfunktion	19
4	Inhalte der Planung	19
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	19
4.2	Verkehrskonzept.....	21
4.2.1	Verkehrerschließung.....	21
4.2.2	Ruhender Verkehr.....	21

4.2.3	Fußgänger- und Fahrradverkehr	21
4.2.4	ÖPNV	22
4.3	Grünordnung.....	22
4.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
4.5	Infrastruktur	23
4.5.1	Versorgung.....	23
4.5.2	Entsorgung	24
4.6	Sonstige Planungen.....	25
5	Erforderlichkeit der Planinhalte (Begründung)	26
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	28
5.1.4	Höhe baulicher Anlagen	29
5.1.5	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	30
5.1.6	Anschluss an Verkehrsflächen.....	30
5.1.7	Verkehrsflächen	31
5.1.8	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung	32
5.1.9	Öffentliche und private Grünflächen	32
5.1.10	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	33
5.1.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	35
5.1.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	37
5.1.13	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	38
5.1.14	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	38
5.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	39
5.2.1	Dächer	39
5.2.2	Außenwände	39
5.2.3	Einfriedungen.....	40
5.2.4	Verkehrsflächen	40
5.3	Pflanzlisten.....	41
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	42
6.1	Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan	42
6.2	Städtebauliche Auswirkungen	42
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	42
6.4	Auswirkung auf die Grünordnung	43
6.5	Auswirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung	43
6.6	Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung	43

6.7	Auswirkung auf die Sozialstruktur	43
6.8	Auswirkungen auf das Privateigentum	44
6.9	Auswirkungen auf die Bodenordnung	44
7	Weitere Maßnahmen und Hinweise für die Umsetzung	44
7.1	Weitere Maßnahmen	44
7.2	Hinweise für die Umsetzung	44
8	Umweltbericht	45
8.1	Einleitung	45
8.2	Kurzbeschreibung des Bebauungsplans	45
8.2.1	Allgemeine Wohngebiete	45
8.2.2	Verkehrsflächen	45
8.2.3	Öffentliche Grünflächen	46
8.2.4	Lärmschutzwall	46
8.3	Planungsalternativen	46
8.4	Methodische Grundlagen	47
8.5	Fachgesetze und Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen	47
8.5.1	Fachgesetze	47
8.5.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen	47
8.6	Beschreibung, Bewertung und Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter	48
8.6.1	Mensch	48
8.6.2	Arten und Biotope	50
8.6.3	Boden	52
8.6.4	Wasser	53
8.6.5	Klima und Luft	54
8.6.6	Landschaft	55
8.6.7	Kultur- und Sachgüter	56
8.6.8	Wechselwirkungen	56
8.7	Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung	57
8.7.1	Nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt	57
8.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer Eingriffe	57
8.8	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	59
8.9	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	59
9	Daten zum Bebauungsplan	61
	Quellenverzeichnis	62

Anlagen

Anlage I	Ergebnisse der Biotopkartierung
Anlage II	Bestandskarte Umweltbericht
Anlage III	Formblätter der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anlage IV	Schalltechnische Beurteilung

1 Planungsanlass, Planungszweck, Geltungsbereich

1.1 Planungsanlass

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pestalozzistraße“ liegt ein Aufstellungsbeschluss des Stadtrats der Stadt Brehna vom 11.10.2006 zu Grunde.

Anlass der vorliegenden Planänderung ist der Wunsch der Gemeinde, den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan in der Ausfertigung vom 10.08.1993 (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993) in Teilbereichen zu überarbeiten und an heutige, veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Der Plan von 1993 sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und teilweise Einzelhausbebauung vor. Seit 1993 wurden dort sieben Gebäude entsprechend diesen Vorgaben realisiert. In den vergangenen Jahren hat sich die Nachfrage jedoch zu Gunsten freistehender Einfamilienhäuser entwickelt, so dass die Stadt Brehna, die selbst Eigentümerin eines Großteils der unbebauten Grundstücke ist, potenziellen Käufern kein Bauland mehr anbieten kann.

1.2 Planungszweck

Ziel der Stadt Brehna ist jedoch auch künftig eine positive Bevölkerungsentwicklung, die durch Schaffung von attraktivem Bauland gefördert werden soll. Begünstigt durch Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen am Stadtrand besteht nach wie vor die Nachfrage nach Bauland. Dabei ist es Wunsch der Gemeinde, die Attraktivität und Ausstrahlung des Baugebietes so zu stärken, dass eine möglichst rasche und erfolgreiche Vermarktung der Baugrundstücke erfolgen kann.

Voraussetzung hierfür ist zum einen die planungsrechtliche Anpassung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). Zum anderen sind eine städtebauliche Überarbeitung zur Anpassung des Planes an die veränderte Nachfragesituation und die Steigerung der Attraktivität des gesamten Baugebietes erforderlich.

1.3 Geltungsbereich

Die Stadt Brehna liegt östlich des Knotenpunktes A 9 (Berlin-München) / B 100 (Halle-Wittenberg) im Süden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Brehna gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen. Die Stadt hat rund 3.000 Einwohner und umfasst ein Gebiet von ca. 19 km².

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand von Brehna, südlich des Stadtzentrums. Die mittlere Geländehöhe im Gebiet beträgt 95 m ü. NN. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:

- nördliche Grundstücksgrenze Flurstück 133
- westliche Begrenzungslinie Johannes-Brahms-Weg
- nördliche Begrenzungslinie Johann-Sebastian-Bach-Weg
- Fußweg nördlich Johann-Sebastian-Bach-Weg
- östliche Grundstücksgrenze 27/75
- südliche Grundstücksgrenzen 27/77, 27/62, 27/63, 27/64
- östliche Begrenzungslinie Richard-Wagner Weg
- nördliche Grenze Flurstück 120

im Osten:

- westliche Grundstücksgrenzen des Robert-Schumann-Weges 2-24
- südliche Grundstücksgrenze Flurstück 27/82, geradlinig verlängert bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie Robert-Schumann-Weg
- von dort aus parallel zum Verlauf Robert-Schumann-Weg Verlängerung nach Süden

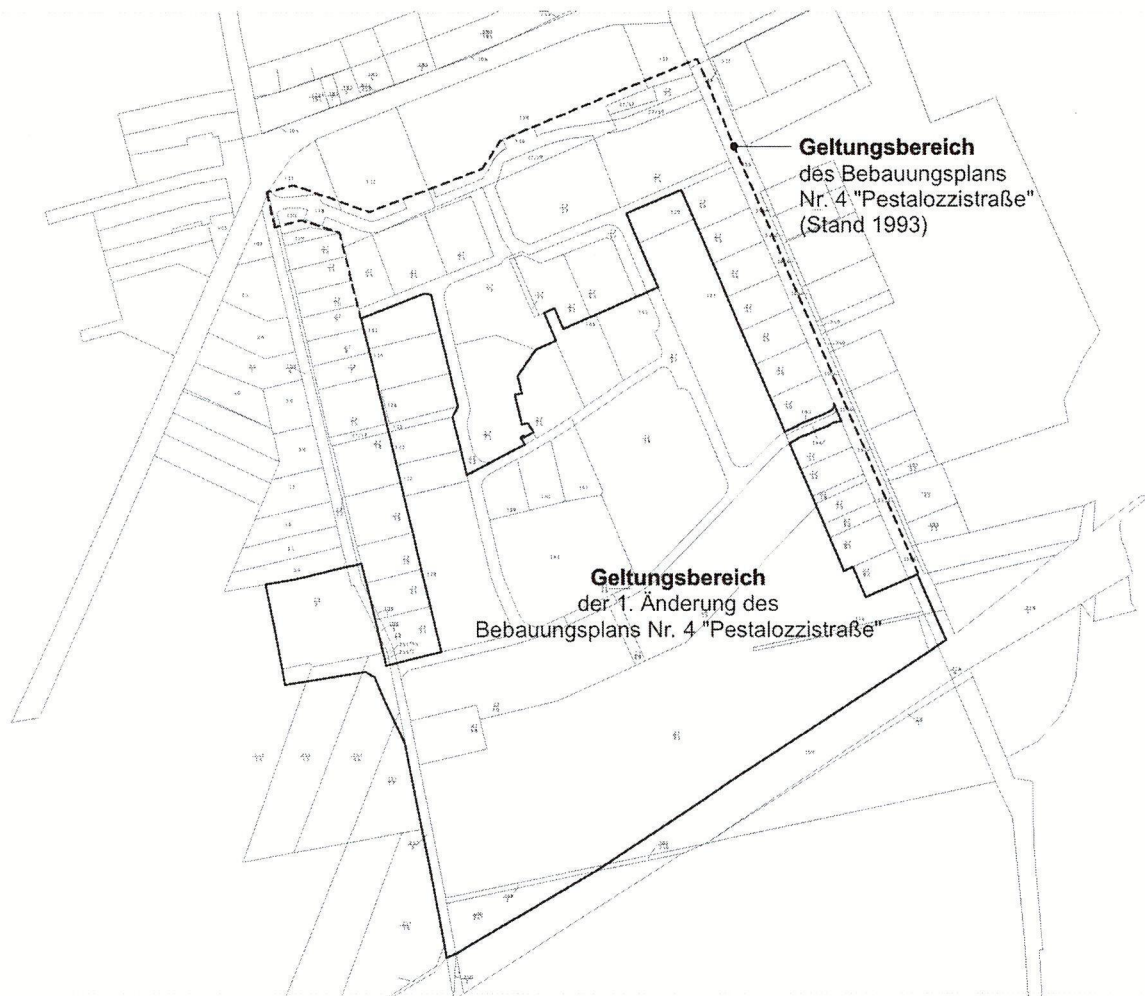
im Süden:

- südöstliche Unterkante Lärmschutzwall, südöstliche Grenze der Flurstücke 27/83, 248/2, 400/247, 255/3

im Westen:

- westliche Flurstücksgrenze Nr. 255/3
- nach ca. 116 m Abknicken der Grenze nach Nordwesten
- Außenkante der Freifläche am südlichen Ende Musikantenweg
- südliche Grundstücksgrenze Musikantenweg 21
- östliche Grundstücksgrenzen Musikantenweg 7-21.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Pestalozzistraße" umfasst eine Fläche von ca. 6,72 ha und damit rund zwei Drittel der Fläche des Bebauungsplanes von 1993. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Brehna im Bereich der Fluren 8 und 12 und umfasst die in der Tabelle in Kapitel 2.1 aufgeführten Flurstücke. Die Lage des Geltungsbereichs ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich:



Kartengrundlage: Auszug aus Liegenschaftskarte M 1:1.000 vom Oktober 2006. Der Auszug umfasst Bereiche der Gemarkung Brehna, Flur 8 und 12 (Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, am: 28.03.2008, AZ: A17/3024/2008).

2 Ausgangssituation

2.1 Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse der von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Pestalozzistraße" betroffenen Grundstücke sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Flurstück	Eigentümer	im Geltungsbereich
27/22	Stadt Brehna	teilweise
27/35	Stadt Brehna	komplett
27/36	Stadt Brehna	komplett
27/43	BEB	teilweise
27/66	BEB	komplett
27/67	Stadt Brehna	teilweise
27/68	privat	komplett
27/69	Stadt Brehna	komplett
27/70	BEB	komplett
27/75	privat	teilweise
27/76	Müller-Ruttkoff-Immobilien GmbH	komplett
27/83	Stadt Brehna	komplett
29/2	Stadt Brehna	größtenteils
108/4	Stadt Brehna	teilweise
109	Deutsche Bahn AG	teilweise
116	Stadt Brehna	komplett
120	privat	komplett

Flurstück	Eigentümer	im Geltungsbereich
121	Stadt Brehna	komplett
122	privat	komplett
126	privat	komplett
127	privat	komplett
128	BEB	komplett
133	privat	komplett
134	BEB	komplett
135	BEB	komplett
139	BEB	komplett
140	privat	komplett
141	BEB	komplett
143	privat	komplett
144	Stadt Brehna	komplett
145	privat	komplett
146	Stadt Brehna	komplett
218/1	privat	teilweise
248/2	Stadt Brehna	komplett
251/14	BVVG	teilweise
251/15	Stadt Brehna	teilweise
251/17	BVVG	teilweise
251/46	Stadt Brehna	teilweise
255/3	Stadt Brehna	komplett

Flurstück	Eigentümer	im Geltungsbereich
355	Stadt Brehna	teilweise
400/247	Deutsche Bahn AG	komplett

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich unterteilt sich in folgende flächige Nutzungen: Im Norden befinden sich sieben Einfamilienhäuser mit dazugehörigen Hausgärten. Den zentralen Bereich prägt Grünland. Daran schließt sich nach Süden hin eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Die Südgrenze bildet der parallel zur ICE-Trasse verlaufende Lärmschutzwall. Seine Dammkrone liegt 7,50 m über der OK Schienen (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993). Der Wall ist am Böschungsfuß ca. 50-60 m breit und wurde auf seiner Nordwestböschung mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Der Bereich am südlichen Ende des Musikantenweges wird derzeit zur verkehrlichen Erschließung der zurückgesetzten Gebäude genutzt, ansonsten handelt es sich dort um Rasenflächen mit punktuellm Gehölzbestand.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Pestalozzistraße" befindet sich südlich des historischen Ortskerns von Brehna, ca. 500 m vom Markt entfernt. Er wird im Norden von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie daran anschließend von viergeschossigen Plattenbauten der 80er Jahre begrenzt.

Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen der Musikanten- und Robert-Schumann-Weg, die ortstypisch als strahlenförmige Erschließungsstraßen vom Stadtzentrum ausgehend in südliche Richtung verlaufen. Entlang beider Straßen reiht sich Einfamilien- und teilweise Doppelhausbebauung - errichtet seit den 1990er Jahren - mit zum Geltungsbereich hin orientierten Gärten. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Von Südwest nach Nordost verläuft, parallel zum Lärmschutzwall, die ICE-Trasse 6132 der Deutschen Bahn (Berlin Anhalter Bhf. - Halle Hbf.).

Die Bebauung im Ortskern von Brehna stammt überwiegend aus dem 18., 19. und den Anfängen des 20. Jahrhunderts und reiht sich entlang der Straßen, die vom Marktplatz aus in alle Richtungen abgehen. Wahrzeichen ist die mittelalterliche Klosterkirche, nunmehr als Autobahnkirche bekannt. Charakteristisch für die Bausubstanz sind die straßenparallele Ausrichtung der Dachtraufe sowie geringe Sockelhöhen. Diese Bebauung wird durch bauliche Erweiterungen aus den 50er und 60er Jahren ergänzt (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993).

Typisch für den Bereich südlich des Stadtzentrums, in dem auch das Plangebiet liegt, sind die vom Zentrum ausgehend in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen mit überwiegender Einfamilienhausbebauung der letzten 20 Jahre.

2.2.2 Infrastruktur

Soziale Infrastruktur & Dienstleistungen

Fußläufig zu erreichen sind Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheke, Physiotherapie sowie eine Anlage für altersgerechtes Wohnen. Ebenfalls zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten zu Kindergarten, Grundschule, Kirche, Freibad, Park, Museum, Bibliothek, Poststelle, Sparkasse, Bushaltestelle, Bürgerbüro und Altem Rathaus. Etwas weiter entfernt liegen der Sportplatz, ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder und der Bahnhof. Im Ortskern befinden sich nur wenige Einkaufsmöglichkeiten. Ein umfassendes Konsumangebot bietet das am westlichen Stadtrand gelegene große Einkaufszentrum "PEP" mit regionaler Bedeutung (Supermarkt, Bekleidungsläden, Hotels, Tankstelle usw.). Dieses ist mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Das Angebot an sozialer Infrastruktur und verschiedenen Dienstleistungen hebt die Stadt Brehna und damit das Plangebiet als potenzieller Wohnstandort von anderen kleineren Ortschaften in der Umgebung ab und gilt als Standortvorteil gerade für Familien mit Kindern.

Technische Infrastruktur - Versorgung

Die bereits vorhandenen Gebäude im und angrenzend an das Plangebiet sind unterirdisch an das Stromnetz der envia Verteilnetz GmbH angeschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde zur Versorgung des gesamten Baugebietes ein Transformator errichtet. Entlang der Westseite des Musikantenweges betreibt die envia eine Freileitung, welche die westlich gelegenen Gebäude versorgt. Die Trinkwasserversorgung in Brehna wird durch die MIDEWA (Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH) mit Sitz in Bitterfeld. Die Lage der Trinkwasserleitung im Musikantenweg ist unbekannt. Die Versorgung mit Erdgas durch die MITGAS in Gröbers gewährleistet. Die Stadt ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit der Nutzung eines Antennenkabels besteht derzeit nicht.

Technische Infrastruktur - Entsorgung

Das Abwasser wird – außer im Musikantenweg – getrennt aufgefangen. Die Abwasserentsorgung im Musikantenweg erfolgt über einen alten Mischwasserkanal, dessen genaue Lage unbekannt ist. Ein Neubau erfolgt nicht vor 2016. Das Niederschlagswasser des Trennsystems wird der Vorflut (Strengbach), die häuslichen Abwässer dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen zugeführt. Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ mit Sitz in Bitterfeld. Der Abwasserentsorgung liegt der Zentrale Abwasserplan der Stadt Brehna zu Grunde. Trotz der Tatsache, dass sich ein Kanalabschnitt derzeit noch nicht im Eigentum des Abwasserzweckverbandes befindet, ist die Entsorgung gesichert.

Die Entwässerung der Südseite des Lärmschutzwalls erfolgt über eine hangparallele Längsentwässerung seitens der Deutschen Bahn AG. Die zum Plangebiet hin orientierte Entwässerung der Nordböschung erfolgt durch Versickerung vor Ort.

Die Müllentsorgung in Brehna erfolgt durch die Bitterfelder Entsorgungs-GmbH.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird derzeit vom Stadtzentrum aus über die Pestalozzistraße, den Joseph-Haydn-Weg und von da aus wahlweise über den Johannes-Brahms-Weg oder den Richard-Wagner-Weg erschlossen. Bei den beiden letztgenannten Verkehrswegen handelt es sich um Anwohnerstraßen ohne Durchgangsverkehr (Tempo 30-Zone). Sie enden derzeit direkt an der Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sackgassen. Die genannten Straßen haben einseitig einen Fußweg und sind mit einer Breite von ca. 4,75 m für den Begegnungsfall PKW / LKW in verminderter Geschwindigkeit dimensioniert. Der Joseph-Haydn-Weg ist derzeit als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Nach Angaben der örtlichen Verkehrsbehörde (Beratung zum Verkehrskonzept am 7.07.2008 in Bitterfeld) ist eine Rückumwandlung in eine 30er Zone vorgesehen, um eine durchgängige Zonierung zwischen nördlichem Robert-Schumann-Weg bzw. Musikantenweg und dem Plangebiet zu erreichen.

Der westlich des Plangebietes verlaufende Musikantenweg endet innerhalb des Geltungsbereiches als Sackgasse. Auch der östlich verlaufende Robert-Schumann-Weg endet als Sackgasse mit Wendehammer direkt vor dem Lärmschutzwall. Mit einer Straßenbreite von ca. 7-8 m ist letzterer als Fortsetzung der Pestalozzistraße deutlich breiter als die übrigen Straßen. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Teil des Robert-Schumann-Weges ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Das Plangebiet ist optimal an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bundesstraße und Autobahn sind über Zubringerstraßen innerhalb weniger Minuten erreichbar.

ÖPNV

Das Zentrum von Brehna - fußläufig in 5-10 Minuten vom Plangebiet aus erreichbar - ist an die Buslinie von Brehna (OT Carlsfeld) nach Bitterfeld angeschlossen. Nördlich des Plangebietes, am Joseph-Haydn-Weg und an der Pestalozzistraße, gibt es zwei Haltestellen für Rufbusse. Der Bahnhof Brehna befindet sich am östlichen Stadtrand. Hier halten Regionalzüge in Richtung Bitterfeld und Halle. Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs kann als gut bezeichnet werden.

2.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Den Ortskern von Brehna prägen v. a. die historische Gebäudesubstanz, die mittelalterliche Klosterkirche und erhalten gebliebene Kopfsteinpflasterstraßen, die sich im Bereich des Marktes aufweiten. Trotz einiger Läden und Geschäftsstellen hat der Innenstadtbereich dörflichen Charakter.

Nach Süden in Richtung Geltungsbereich verliert sich der historische Siedlungscharakter und geht in modernere Bebauung über. Den Plattenbauten der 80er Jahre folgen in südliche Richtung die seit den 90er Jahren entstandenen Mehrfamilienhäuser sowie einige Einfamilienhäuser, die derzeit den baulichen Ortsrand an dieser Stelle prägen.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als ebenes, ungenutztes bzw. ackerbaulich bewirtschaftetes Gelände dar, flankiert von bereits vorhandener Einfamilienhausbebauung des Musikanten- und Robert-Schumann-Weges. Somit fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in den bebauten Ortskern ein und schließt eine unbebaute "Lücke" südlich des Stadtzentrums.

Durch den Lärmschutzwall im Süden des Plangebietes entsteht ein optisch abgegrenzter Raum, der sich lediglich nach Westen hin öffnet. In diese Richtung besteht Sichtbeziehung bis zu einer ca. 500 m entfernten Brücke über die ICE-Trasse. Die für die Region typische strukturarme Agrarlandschaft dominiert hier das Landschaftsbild.

Prägendes Landschaftselement im Plangebiet ist zweifelsfrei der Lärmschutzwall, der in Richtung Norden mit verschiedenen heimischen Baum- und Straucharten bepflanzt wurde. Der Wall wirkt als Barriere und Einschränkung der Fernsicht. Dennoch stellt sein Vegetationsbestand ein belebendes Landschaftselement dar. Von der Krone des Damms bietet sich ein weiter Blick in die Landschaft, u. a. bis zur Doppelkapelle Landsberg westlich der A 9.

Auch die zwischen Acker und bereits entstandener Bebauung gelegene Wiese trägt zur Belebung des Ortsrandes an dieser Stelle bei. Gleiches gilt für den Baum- und Strauchbestand am Ende des Musikantenweges. Dagegen weisen die bereits gebauten Straßenabschnitte und Mehrfamilienhäuser nördlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans keine oder lediglich eine spärliche Eingrünung auf, was eine Minderung des Ortsbildes sowie der Attraktivität des Baugebietes zur Folge hat.

2.2.5 Naturhaushalt

Naturraum

Der Geltungsbereich gehört zum Naturraum Elbe-Mulde-Tiefland innerhalb der Norddeutschen Tiefebene.

Geologie und Boden

Am Standort steht unter möglichen Auffüllungen und einem ca. 0,5-1,0 m mächtigen Oberbodenhorizont (Schwarzerde) 5-6 m mächtiger Geschiebemergel an (brauner Schluff mit tonigen und sandigen Einlagerungen). Die Ackerzahlen von 86 bis 89 im westlichen Bereich des Plangebietes (LVERMGEO) belegen die sehr hohe Ertragsfähigkeit des Bodens (HANDBUCH ZUR ARGUMENTATIVEN BEWERTUNG). Darunter folgen 5-6 m mächtige pleistozäne Sande und Kiese, wiederum darunter befinden sich Lockergesteine (Ton, Schluff, Sand, Braunkohle). Nach DIN 18 196 ist der anstehende Geschiebemergel als Baugrund für Gründungen "brauchbar". Zu beachten ist seine Frostveränderlichkeit. Für Erdarbeiten können nach DIN 18300 die Bodenklassen 4-5 angenommen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Baugrunduntersuchungen am Standort durchzuführen (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993 sowie GEOTECHNISCHER BERICHT ZUR BAUGRUNDBEURTEILUNG).

Der "Geotechnische Bericht zur Baugrundbeurteilung nach DIN 4020" aus dem Jahr 1994 weist außerdem auf die sehr hohe Wasserempfindlichkeit der Unterbodens hin. Obwohl er in steifer und halbfester Konsistenz als gut bis sehr gut tragfähig gilt, mindern sich bei Wasserzutritt Tragfähig-

keit und Standsicherheit erheblich – bis hin zur vollständigen Plastifizierung und Sackungsgefahr. Bei vorheriger Verdichtung mit 0,50 m Betonrecyclingmaterial und anschließender 0,30 m mächtiger Sand-Kies-Schicht ist der Boden jedoch auch bei Wasserzutritt ausreichend tragfähig (GEOTECHNISCHER BERICHT ZUR BAUGRUNDBEURTEILUNG).

Wasser

Als Grundwasserleiter fungieren die pleistozänen Kiese und Sande im Gebiet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 91,0 m ü. NN (Flurabstand ca. 4 m), der höchste wurde im April 1988 gemessen und betrug 94,2 m ü. NN. Zu beachten ist, dass innerhalb sandiger Lagen im Geschiebemergel auch höhere Grundwasserstände („Schwebendes Grundwasser“) bzw. oberflächennahe Staunässe auftreten kann (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993). Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer.

Klima

Die Delitzscher Ackerebene, in welcher der Geltungsbereich liegt, gehört dem stark kontinental beeinflussten Binnentiefenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht an. Es fallen ca. 505 mm / a / m² an Niederschlägen, die meisten davon im Juli und August. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,0 °C, es gibt ca. 73 Tage mit Temperaturen < 0°C sowie ca. 39 Tage mit Werten > 25 °C. Hauptwindrichtung ist zu mehr als 40 % aus West / Süd-West (LANDSCHAFTSPLAN).

2.2.6 Vegetation und Biotopfunktion

Im Geltungsbereich überwiegen Biotope mit mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit, d. h. mit einer mittleren bis kurzen Entwicklungs- und Regenerationszeit (ca. 5-25 Jahre). Hierzu zählen die Ackerfläche, die Wiesen sowie die Gärten im bereits besiedelten Raum. Der sonstige Baumbestand beschränkt sich auf wenige Laub- und Nadelbäume im Bereich des südlichen Musikantenweges. Als Biotoptyp mit höherer ökologischer Wertigkeit wird der Laubgehölzbestand an der Nordseite des Lärmschutzwalls eingestuft, der sich bei ungestörter Entwicklung zu einem Feldgehölz entwickeln wird.

2.2.7 Erholungseignung

Die Ortslage Brehna selbst weist nur wenige Angebote für die Erholung der Bevölkerung auf. Hierzu zählen der Stadtpark, das Freibad, ein Sportplatz, Kleingartenanlagen sowie mehrere Wege in und durch die Ackerflur. Auf Grund der ausgedehnten, strukturarmen Agrarlandschaft sowie der benachbarten Trassen von ICE, Bundesstraße und Autobahn - die als Barriere wirken - ist die Erholungseignung der Landschaft um Brehna herum als gering einzustufen. Das Plangebiet selbst ist für die Erholung der Bevölkerung derzeit ohne Bedeutung.

Wenige Kilometer östlich der Stadt beginnt das mehrere km² große Naherholungsgebiet der Goitzsche, einer vielgestaltigen Bergbaufolgelandschaft mit Seen, Wäldern und Wegenetzen. Die Freizeitangebote reichen von Wassersport über Radwandern bis hin zu Naturbeobachtung, Landschaftskunst und kulturellen Open Air-Veranstaltungen. Die besondere Erholungseignung in der

Region wird durch die landschaftlichen und kulturellen Angebote des Naturparks "Dübener Heide" bzw. der Großstädte Halle und Leipzig abgerundet.

2.2.8 Bevölkerung

In Brehna lebten im Juni 2006 2977 Einwohner. Nach einem leichten Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt wieder stabilisiert. Auf Grund der Entwicklung von Industrie und Gewerbe im Stadtgebiet wird auch derzeit Wohnraum in Brehna nachgefragt. Die Gemeinde ist bestrebt, möglichst vielen der in Brehna beschäftigten Menschen Wohnungen bzw. Baugrundstücke anbieten zu können. Die Überalterung der Bevölkerung stellt, wie überall, auch in Brehna ein Problem dar.

2.2.9 Vorbelastungen

Lärm

In einem Allgemeinen Wohngebiet sollen folgende Lärmimmissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB (A) (DIN 18 005).

Relevante Lärmquellen für den Geltungsbereich sind zum einen die A9 und die B 100, zum anderen die Eisenbahntrasse im Süden des Geltungsbereichs. Gemäß SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG wurde im Zusammenhang mit dem Bau der o. g. Straßenverkehrswegen keine Überschreitung der zulässigen Werte innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Nach der Erarbeitung eines weiteren Schallschutzgutachtens 1993 wurde durch die Stadt Brehna nördlich der Bahnstrecke ein Lärmschutzwall errichtet sowie eine Bauverbotszone im Abstand von mindestens 100 m von Gleisanlagenmitte im Bebauungsplan ausgewiesen, um die Grenzwerte für Schallimmissionen im geplanten Wohngebiet einzuhalten (BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON 1993).

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Vorgaben übergeordneter und anderer Planungen

2.3.1 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg ist Brehna als raumpolitisches Grundzentrum dargestellt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Im Bereich des Plangebietes sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN).

2.3.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsrahmenplanes ist das Plangebiet als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Nördlich des Lärmschutzwalls soll eine parallel verlaufende Staudenflur zur Strukturanreicherung der an Lebensräumen armen Agrarlandschaft entwickelt werden (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN).

2.3.3 Vorentwurf Flächennutzungsplan der Stadt Brehna

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brehna wird in einem Parallelverfahren aufgestellt und existiert derzeit als Entwurf. Hierin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan geht davon aus, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen ausreichen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Brehna auch in den kommenden 20-30 Jahren zu decken (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN).

2.3.4 Landschaftsplan der Stadt Brehna mit dem Ortsteil Torna

Der Landschaftsplan sieht folgende, den Geltungsbereich betreffende Maßnahmen vor (LANDSCHAFTSPLAN):

Naherholung, Freizeit

- Erschließung der innerörtlichen Haus- und Kleingartenbereiche durch Fußpfade
- Ausbau des Wegenetzes sowie der Möglichkeiten, in Natur und Landschaft zu verweilen, zur Deckung der steigenden Nachfrage durch Erholungssuchende
- Hebung der Attraktivität des Landschaftsbildes durch Gehölzanreicherung der freien Landschaft

Siedlungstätigkeit

- Nutzung von Baulücken
- keine nicht ausgleichbaren bzw. kaum ersetzbaren Schäden an Natur und Landschaft herbeiführen (Beachtung bei Standortwahl)
- Erhalt des kleinstädtischen Charakters bei Neubebauung
- zwei, maximal drei Vollgeschosse
- neue Gewerbegebiete ausschließlich im ausgewiesenen Industriegebiet

Landwirtschaft

- Verhinderung von Wind- und Wassererosion durch Maßnahmen der Landschaftsgestaltung
- Erhalt und Wiederherstellung der Nutzungsvielfalt der landwirtschaftlichen Fluren

2.4 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der vom 05.07.1993 bis 15.07.1993 bekannt gemacht wurde. Dieser wird mit der vorliegenden 1. Änderung in weiten Teilen überarbeitet.

Die vorliegende Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BaugB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich sind unter Kapitel 2.1 ausführlich dargelegt. Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

3 Planungsziele

Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines qualitativ hochwertigen und attraktiven Gebietes zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Folgende konkreten Ziele werden mit der Planung angestrebt:

3.1 Städtebau & Nutzung

- Schaffung eines vielgestaltigen Angebotes an Bauflächen für Einfamilienhausbebauung zur Bedarfsdeckung breiter Bevölkerungs- und Einkommensschichten
- Ermöglichen von weiteren, das Wohnen nicht störenden Nutzungen

3.2 Erschließung

- Verkehrliche Erschließung des Gebietes in Anknüpfung an die bereits gebauten Straßenabschnitte des Wagner-, Brahms- und Bach-Weges
- Führung neuer Verkehrsflächen möglichst lagegenau auf den vorhandenen Flurstücken
- Schaffung einer Anbindung zur Südspitze des Musikantenweges sowie zum Robert-Schumann-Weg
- Verkehrliche Erschließung der am südlichen Ende des Musikantenweges zurückgesetzten Gebäude
- Bereitstellung öffentlicher Parkierungsflächen für Besucher
- Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere Kinder und ältere Menschen

3.3 Orts- und Landschaftsbild

- Entwicklung eines attraktiven, lebendigen Quartiers mit qualitätvollen Straßenräumen
- Herausarbeitung eines Identität stiftenden Charakters der Siedlung
- Schaffung eines durchgrünten Baugebietes
- Gestaltung des Ortsrandes und Entwicklung eines harmonischen Überganges in die freie Landschaft

3.4 Erholung

- Schaffung eines Angebotes an Spielmöglichkeiten für Kinder
- Schaffung von Bereichen und Anlagen zur Erholung aller Bevölkerungsschichten
- Erhöhung der Erholungseignung im Quartier
- Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft zur Steigerung der Erholungseignung

3.5 Naturhaushalt & Biotopfunktion

- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen sowie Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe möglichst innerhalb des Geltungsbereiches
- Stärkung der Biotopfunktion der strukturarmen Agrarlandschaft

4 Inhalte der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Bei den ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich - analog des bestehenden Bebauungsplanes - um Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BAUNVO. Es sind Bauflächen für bis zu 45 neue Wohnhäuser ausgewiesen. Je nach Familiensituation kann dies einen Zuzug von ca. 120 Menschen nach Brehna bedeuten.

Die Idee der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenachsen mit beidseitiger Wohnbebauung wird aufgegriffen und auf das Erschließungssystem im Plangebiet übertragen. Drei längs verlaufende Straßen gliedern das Baugebiet in Zonen unterschiedlicher Bebauungsdichte und -intensität.

Beiderseits der äußeren Achsen Johannes-Brahms-Weg und Richard-Wagner-Weg reihen sich Baufelder für Einfamilienhäuser mit einer mittleren, der am häufigsten nachgefragten Größe und bilden dabei das Pendant zu der an Musikantenweg und Robert-Schumann-Weg bereits vorhandenen Bebauung (= „Optimal Wohnen“). Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 650 m². In dieser Zone ist eine offene, eingeschossige Bauweise zulässig.

Im Kern des Plangebiets verläuft die zentrale grüne Achse in Anlehnung an den im Plan von 1993 vorgesehenen Verlauf. Diese Achse wird als breite, stark durchgrünte Allee mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner des gesamten Quartiers ausgebildet. Mit Bänken, attraktiven Gehölzpflanzungen und besonderer Belagswahl wird sie zu einem markanten Treffpunkt mit Identität stiftender Wirkung. Entlang der zentralen Achse befinden sich Bauflächen für „Preiswertes Wohnen“ mit möglichen kleineren Grundstücken von ca. 400 m². Es sind die offene Bauweise, aber auch Doppelhäuser zulässig. Die mögliche Zweigeschossigkeit ermöglicht Platz sparendes Bauen und knüpft gestalterisch an die zweigeschossige Bebauung im Norden des Plangebietes an. Lediglich an der Kreuzung Johann-Sebastian-Bach-Weg wurde im Bereich der vorhandenen engeren Grundstückssituation die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die zentrale grüne Achse ist wichtiges Bindeglied zwischen der Siedlung im Norden und der freien Landschaft im Süden und Westen. Sie zieht sich als Rad- und Fußweg bis in das „Grüne Band“, einer Fläche nördlich des Lärmschutzwalls mit Kinderspielplatz und naturnahen Wiesen und Heckenpflanzungen. Die drei Achsen werden im Süden von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudereihe aufgefangen. Auf diesen bis 1.000 m² großen, nach Süden hin orientierten Grundstücken ist Raum für "Exklusives Wohnen" mit der Option auf eingeschossige Häuser mit größerer Grundfläche. Der Ausbau des Dachgeschosses ist in allen Wohngebieten zulässig.

Der unbebaute Bereich am südlichen Ende des Musikantenweges (Flurstück 29/2) bleibt als Hofsituation erhalten. Die Planung beschränkt sich auf die Herstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung der zurückgesetzten Gebäude sowie die Einfassung der Platzsituation mit Bäumen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes von 1993 wurde das Grundstück 27/68 einem privaten Bauherrn verkauft. Die damals festgesetzte Doppelhausbebauung wird zu Gunsten einer Einzelhausbebauung aufgegeben, die zulässige Bauweise entspricht der des Bereiches "Exklusiv Wohnen".

Darüber hinaus wurde auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes die Genehmigung für die Bebauung des Flurstücks 145 erteilt. Die Festsetzungen für diese Fläche entsprechen den Vorgaben der Baugenehmigung.

Ein System von Rad- und Fußwegen bindet das Quartier an den Ort bzw. die freie Landschaft an und ermöglicht Spaziergänge innerhalb der Siedlung bzw. weiter in die Umgebung. Die Baufelder und Straßen werden in ein grünes Gerüst aus straßenbegleitenden Baum- und Strauchpflanzungen eingebettet, welches maßgeblich zur Attraktivität des Quartiers beiträgt.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Verkehrserschließung

Zur äußeren Verkehrserschließung wird das Gebiet über Johannes-Brahms-Weg, Richard-Wagner-Weg und Joseph-Haydn-Weg an die Pestalozzistraße, das Stadtzentrum und weiter in Richtung B 100 / Bitterfeld angebunden. Des Weiteren gibt es eine westliche Anbindung über den Musikantenweg in Richtung Gewerbegebiet „Wiesewitzer Mark“, Einkaufszentrum und Halle / Saale.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen werden durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straße miteinander verbunden, so dass sich für die ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge jeweils mehrere mögliche Routen ergeben und die übermäßige verkehrliche Belastung einer Route vermieden wird.

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Robert-Schumann-Weges ist als 30er Zone vorgesehen. Damit wird die Zonierung des Musikantenweges und die geplante Ausweisung des Joseph-Haydn-Weges als 30er Zone (Örtliche Verkehrsbehörde Bitterfeld am 7.07.2008) fortgesetzt. Stichstraßen und Wohnzufahrten werden als Sackgassen ebenfalls der 30er Zone zugeordnet, jedoch ohne Rad-/Gehweg.

Die Breite der Erschließungsstraßen lehnt sich an die vorhandenen Straßenabschnitte an, an die angebunden wird. Darüber hinaus waren die vorhandenen Flurstücksgrenzen Maßstab für den Verlauf und die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen, sofern diese den heutigen Anforderungen entsprechen. Die Straßenbreite beträgt mindestens 4,75 m, so dass die Begegnung von PKW und LKW bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist.

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden die Straßen nach Größe und Gestaltung für LKW bis 10 m Länge, bis 26 t, gemäß EAE 85/95 bzw. RAS ausgeführt.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Das private Parken hat grundsätzlich auf den Grundstücken zu erfolgen. Hierfür können pro Grundstück mindestens zwei Stellplätze eingerichtet werden. Darüber hinaus sind im Plangebiet elf öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Diese werden seitens der Stadt Brehna errichtet und betrieben. Als Sicht- und Immissionsschutz gegenüber den Privatgrundstücken sind die öffentlichen Parkplätze mit Gehölzen einzugrünen. Die Begrünung der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass die nötigen Sichtbeziehungen beim Ein- und Ausparken gegeben sind.

4.2.3 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Für Fußgänger stehen einseitig straßenbegleitende Fußwege mit einer Breite von 1,50 m zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es als Querverbindung zwischen den Erschließungsachsen Fuß- und Radwege, so z. B. zwischen Johann-Sebastian-Bach-Weg und Richard-Wagner-Weg, zwischen Musikantenweg und Johannes-Brahms-Weg sowie in Richtung Robert-Schumann-Weg. Ein weite-

rer Rad- und Fußweg setzt sich in Verlängerung des Wohnweges im Zentrum des Quartiers nach Süden bis zum Spielplatz fort. Durch dieses Netz an autofreien Wegen wird die Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen wesentlich erhöht und die Qualität der Siedlung gestärkt. Das Wegenetz unterstützt die Erholungseignung des Gebietes und fördert die Attraktivität für Familien. Das Befahren von abzweigenden Geh- und Radwegen durch Kfz soll durch Poller verhindert werden.

4.2.4 ÖPNV

Die Bewohner der Baugebiete des Geltungsbereichs können das gut ausgebaute Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs nutzen. Im Norden des Geltungsbereichs, wenige Gehminuten entfernt, gibt es 2 Haltestellen für Rufbusse. Der Bahnhof Brehna mit regionalen Zugverbindungen Richtung Halle / Saale und Bitterfeld befindet sich ca. 1 km entfernt am östlichen Stadtrand. Im Stadtzentrum, in ca. 5-10 min. zu Fuß erreichbar, befindet sich die Bushaltestelle der Buslinie Brehna – Bitterfeld, über die auch der Schülerverkehr abgewickelt wird.

4.3 Grünordnung

Das Bebauungsplangebiet wird von begrünten Straßenräumen durchzogen. Je nach Bedeutung der Straßenachse handelt es sich um eine intensive oder weniger dichte Bepflanzung. Die Begrünung der Straßenzüge stellt das Gerüst für sich nach und nach einordnende Baulichkeiten dar.

Eine markante Alleepflanzung unterstreicht die Bedeutung der zentralen Achse. Beiderseits des befahrbaren Bereiches in der Mitte schließt sich ein 2,50-5,00 m breiter öffentlicher Freiraum an. Neben den Alleebäumen können diese Flächen durch attraktive Gehölzflächen, besondere Belagsarten, Rasen- und Staudenbereiche sowie Freiraummöblierung gegliedert und zu einem erleb- baren Quartiersplatz bzw. Dorfanger gestaltet werden.

Die beiden parallelen Straßen werden innerhalb der Privatgrundstücke ebenfalls mit Baumreihen- bzw. Alleepflanzungen betont. Einen abschließenden Rahmen bildet die Baumreihe entlang der südlichen Querverbindung zwischen Musikanten- und Robert-Schumann-Weg. Sie formuliert eine starke, parallel zum Lärmschutzwall verlaufende Raumkante und stellt den Endpunkt für die von Norden ankommenden Straßen dar. Bei der Auswahl, Pflanzung und Pflege von Straßenbäumen ist darauf zu achten, dass das gemäß StVZO erforderliche Lichtraumprofil eingehalten wird. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen und Wege, ausgenommen der zentralen Achse, sollen v. a. mit Sträuchern bepflanzt werden, um den späteren Pflegeaufwand minimal zu halten.

Im Süden, im Bereich des "Grünen Bandes", gehen die Pflanzungen in einen naturnahen Vegetationsbestand über. Mehrere Landschaftshecken fungieren als Sichtschutz zwischen Spiel- und Quartiersplatz bzw. Weg und den Gärten. Die Hecken haben außerdem die Funktion einer Windschutzpflanzung und Ortsrandeingrünung. Sie sind eingebettet in artenreiches Extensivgrünland.

Für die Gestaltung und Bepflanzung der Straßenräume sowie des „Grünen Bandes“ ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erarbeiten.

4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 18 (1) des NATSCHG LSA handelt es sich bei den im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Veränderungen um Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend § 20 des gleichen Gesetzes zu vermeiden, auszugleichen oder zu kompensieren sind. Die Herleitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie durchzuführende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden ausführlich in Kapitel 8 als Teil des Umweltberichts beschrieben.

Um die verkehrliche Erschließung im Bereich des südlichen Musikantenweges realisieren zu können, müssen ca. 13 Bäume sowie einige Ziersträucher entfernt werden. Der betroffene Baumbestand setzt sich sowohl aus heimischen als auch aus nicht heimischen standortfremden Arten zusammen. Demgegenüber stehen 98 geplante Baumneupflanzungen entlang der Straßen und Wege, die Pflanzung eines Baumes pro 300 m² privater Grundstücksfläche sowie geplante Strauchflächen entlang von Straßen und Wegen.

Zum Ausgleich für den Biotopverlust innerhalb des Plangebietes sowie für die Versiegelung von Boden im Bereich der Gebäude, Straßen, Wege und Zufahrten wird eine ca. 8.880 m² große Fläche nördlich des Lärmschutzwalls festgesetzt. Hier ist artenreiches Extensivgrünland, strukturiert durch Feldhecken, zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3).

Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebietes 10.380 m² Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Hierfür stehen zum einen die sich im Westen an das Plangebiet anschließenden Flurstücke Nr. 251/17, 251/46 und 251/15 zur Verfügung, die sich derzeit im Besitz der Stadt Brehna bzw. der BVVG befinden. Auf diesen Flächen soll ebenfalls artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Feldhecken im Randbereich dienen der Ortsrandgestaltung und sind gleichzeitig Sicht- und Windschutz für die Siedlung (Ersatzmaßnahmen E1, E2). Zum anderen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Erosionsschutzhecken entlang des Strengbaches im Osten des Stadtzentrums kompensiert (E3). Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Brehna und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Untere Naturschutzbehörde.

4.5 Infrastruktur

4.5.1 Versorgung

Elektroenergie

Zur Versorgung mit Elektroenergie kann das Plangebiet an das Netz der envia angeschlossen werden. Der hierfür notwendige Transformator existiert bereits im nördlichen Plangebiet. Zur Realisierung der Bebauung nördlich des Johann-Sebastian-Bach-Weges ist es notwendig, den Trafo zu versetzen. Eine entsprechende Fläche am Richard-Wagner-Weg ist im Plan ausgewiesen. Veränderungen an Leitungen der envia sind rechtzeitig anzumelden. Die zur Versorgung des geplanten Wohngebietes erforderlichen Maßnahmen und Versorgungstrassen können von der envia erst eingeschätzt werden, wenn Leistungsangaben vorliegen. Dafür ist es notwendig, rechtzeitig Anträ-

ge einzureichen. Mögliche Versorgungstrassen und Stationsstandorte müssen freigehalten werden. Leitungsauskünfte werden unter Tel. 03493 / 330 274 erteilt.

Gas

Die Gasversorgung kann über das Netz der MITGAS erfolgen. Bei der Planung und Ausführung von Gasanlagen sind die Hinweise im Merkblatt "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH" zu berücksichtigen.

Trinkwasser

Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1993 kann die MIDEWA die Versorgung des Wohngebietes über das bestehende Trinkwassernetz übernehmen. Trinkwasserleitungen liegen südlich der Pappelallee sowie im Musikantenweg, an die angeschlossen werden kann. Die Lage der Trinkwasserleitung im Musikantenweg ist unbekannt. Vor Baubeginn ist vom Erschließungsträger ein Vertrag über den Bau und die Übernahme von Wasserversorgungsanlagen mit der MIDEWA abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist mit der MIDEWA abzustimmen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz liegt bei 48 m³/h bzw. 13,3 l/s bei einer Geschossflächenzahl von maximal 0,6. Es ist möglich, diesen Bedarf über die Trinkwasserleitung abzudecken. Die Verantwortung hierfür liegt bei der Stadt Brehna. Das Löschwasser muss mittels Hydranten bereitgestellt werden. Die DVGW-Vorschrift W 405 ist zu beachten.

Telekommunikation

Die Telekom betreibt ein Leitungsnetz in Brehna, an welches das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Deutsche Telekom AG ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Alle Veränderungen oder Verlegungen von Kabeln sind mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Es ist eine Kostenübernahmevereinbarung abzuschließen. Für die unterirdische Versorgung ist im Gehweg oder in der Straße eine Leitungszone von ca. 40 cm Breite freizuhalten. Hierfür stellt der Bauherr alle Tiefbauleistungen. Die Leitungszonen sind in ihrer Lage und Dimensionierung mit der Telekom abzustimmen. Die Koordination obliegt dem Erschließungsträger. Hierfür steht das Bauherrenberatungsbüro der Telekom unter Telefon 0800 330 96 85 zur Verfügung. Bauausführende können sich unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> über die Lage von Leitungen informieren und müssen Beschädigungen vermeiden. Es sind die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG zu beachten".

4.5.2 Entsorgung

Entwässerung

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in Verantwortung des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem, im Musikantenweg im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen zugeführt, das Regenwasser der Vorflut, dem Strengbach. Die vorhandenen Abwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, so dass das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann. Trotz der Tatsache, dass sich ein Kanal-

abschnitt derzeit noch nicht im Eigentum des Abwasserzweckverbandes befindet, ist die Entsorgung gesichert. Die Erschließungsplanung der Abwasserentsorgung ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Anschließend ist ein Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Abwasserzweckverband abzuschließen. Erst danach kann der Bau der Erschließung erfolgen.

Müll und Wertstoffe

Die Hausmüllentsorgung und Entsorgung hausmüllähnlicher Gewerbeabfälle erfolgen im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwangs auf Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld durch einen beauftragten Dritten. Dies ist für den Geltungsbereich die Bitterfelder Entsorgungs GmbH. Eine Deponie befindet sich in Bitterfeld. Die Abfallentsorgung muss auf Grundlage des ABFALLGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT erfolgen.

4.6 Sonstige Planungen

Lärmschutz

Um den auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Beurteilung beauftragt und im Februar 2008 durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer (Halle/S) vorgelegt (vgl. Anlage IV). Demnach werden bei heutigem Zustand die erforderlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, eingehalten. Perspektivisch (Jahr 2015) kann es bei erhöhtem Schienenverkehrsaufkommen zu einer Überschreitung dieser Orientierungswerte um max. 2 dB(A) nachts kommen.

Aus diesem Grund wird im Ergebnis des Gutachtens empfohlen, im gesamten Geltungsbereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG die Aufenthaltsräume (Wohn-, Arbeits-, Kinder-, Schlafzimmer) auf der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder in diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einschließlich einer fensterunabhängigen Belüftung einzubauen. Dieser Empfehlung wird gefolgt und eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen (1.9 b).

Darüber hinaus ist die Bauverbotszone in einem Abstand von mindestens 100 m von der Gleisanlagenmitte einzuhalten, um die erforderlichen Grenzwerte für Lärm innerhalb der Gebäude nicht zu überschreiten. Der Lärmschutzwall ist in seiner Höhe und Breite zu erhalten.

5 Erforderlichkeit der Planinhalte (Begründung)

Zeichnerische Festsetzungen gekennzeichnet mit:

→

Textliche Festsetzungen gekennzeichnet mit:

ohne Kennzeichnung oder a), b), c) ...

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 1 BauGB

- a) Es handelt sich um Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.
- b) Unzulässig sind folgende Einrichtungen gemäß § 4 (3) BauNVO: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- c) Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) BauNVO.

Begründung

Bei WA 1 - WA 5 handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO. Die Bebauung ist als Einzelhaus- sowie Doppelhausbebauung gegliedert. Die Festsetzung der Flächen als Wohngebiet entspricht der Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN). Sie entspricht außerdem dem Wunsch der Gemeinde, Interessenten entsprechendes Bauland für Wohnbebauung anbieten zu können und damit die Bevölkerungsentwicklung in Brehna positiv zu beeinflussen. Im Plangebiet soll das Wohnen vorrangige Nutzung werden. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und ermöglicht die Etablierung anderen, das Wohnen nicht störender Nutzungen in den Gebäuden, wie es auch in den angrenzenden Quartieren in Brehna üblich ist. Flächen für den Gemeinbedarf werden aufgrund der Zentrumsnähe nicht ausgewiesen. Sie sind aber laut Satzungstext zulässig. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen in erster Linie der Erwerbstätigkeit der im Haus lebenden Menschen sowie der Versorgung des Quartiers dienen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 1 BauGB

→ Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintragung im Bebauungsplan nach § 16 BauNVO.

Begründung

Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf werden im B-Plangebiet drei unterschiedliche städtebauliche und vermarktungsstrategisch sinnvoll gelegene Bebauungskategorien geschaffen:

Baugebiet WA 1: „Preiswert Wohnen“

- dichtere Bebauung im Siedlungskern entlang der zentralen „Grünen Achse“
- räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser
- Leben in Nachbarschaft mit engen sozialen Kontakten
- prägendes Erscheinungsbild der Achse als gestalterisches Ziel
- Grundstücksgröße bis 500 m²
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,5
- Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung zulässig
- Geschossigkeit II
- Zone geeignet für Investitionen von Bauträgern

Baugebiet WA 2: „Exklusiv Wohnen“

- große Grundstücke, Südausrichtung, größere Baufenster
- ruhige Randlage vor Wall
- Grundstücksgröße bis 1.000 m²
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,45
- Einzelhausbebauung
- Geschossigkeit: I

Baugebiet WA 3: „Optimal Wohnen“

- mittelgroße Grundstücke für in der Region siedlungstypische, häufig nachgefragte Einfamilienhaus-Standardbauformen
- Grundstücksgröße bis 750 m²
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,35, Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,35
- Einzelhausbebauung
- Geschossigkeit: I

Ziel ist es, eine Balance zwischen städtebaulich sinnvollen Vorgaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Möglichkeit für individuelle Gestaltungsansprüche herzustellen. Trotz der Möglichkeit privater Einflussnahme auf das Erscheinungsbild der Gebäude soll durch die Begrenzung von Geschossigkeit und überbaubarer Grundstücksfläche ein attraktives einheitliches Siedlungsbild entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet WA 4 entspricht den Vorgaben der Baugenehmigung für das Flurstück 145 und orientiert sich an den benachbarten zweigeschossigen Wohngebäuden für mehrere Familien.

Das Maß der baulichen Nutzung in WA 5 basiert auf den Vorgaben für das WA 1, setzt jedoch abweichend davon u. a. die Eingeschossigkeit fest, um auf die bereits bestehende engere Grundstückssituation einzugehen. In WA 5 wurde die Grundflächenzahl auf 0,5 festgelegt und überschreitet damit die in § 17 (1) BAUNVO festgelegte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4. Die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 17 (2) BAUNVO kann wie folgt begründet werden:

Das WA 5 grenzt nördlich und südlich an die Bereiche des WA 1 und entspricht dem städtebaulichen Charakter der Zentralen Achse. Ziel ist es, entlang dieser Achse eine dichtere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken zu etablieren, um – neben optimalen und exklusiven Wohnlagen – auch entsprechend preiswerte Baugrundstücke vorhalten und preiswertes Bauen ermöglichen zu können. Die Gebäude der WA 1 und WA 5 bilden zusammen eine abgeschlossene Raumsituation und einen grünen "Anger", der identifikationsstiftende Wirkung für das gesamte Quartier entfaltet. Für den einheitlichen Charakter dieses "Angers" ist es wichtig, die Bauweise in WA 5 an der des WA 1 anzugleichen.

Bei dem existierenden Grundstück 141 (= WA 5) handelt es sich – im Vergleich zu den Situationen in WA 1 – jedoch um eine besonders enge Raumsituation auf Grund der existierenden Grundstücksverhältnisse. Um dennoch die gewünschte Bebauung zu ermöglichen und außerdem ausreichend Stellfläche für Pkw auf dem Grundstück bereitstellen zu können, muss die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt werden. Damit ist gewährleistet, dass trotz der schmalen Grundstückssituation Wohngebäude mit ausreichend großen Räumen errichtet werden können, was wiederum die Lichtdurchflutung der Räume und damit gesunde Wohnbedingungen gewährleistet. Die Wohnqualität wird gesichert.

Die gesunden Wohnverhältnisse in WA 5 und den angrenzenden Wohngebieten werden durch die GRZ 0,5 nicht beeinträchtigt, da alle gemäß BAUO LSA erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden und die Geschossigkeit in WA 5 – abweichend zu WA 1 – zur Minimierung der Verschattung benachbarter Bereiche auf I begrenzt wird. Der Verkehr wird durch die GRZ 0,5 nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Beschränkung auf Eingeschossigkeit (Minimierung Verschattung) sowie durch die Festsetzung zur Ausführung aller Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise vermieden. Alle nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder kompensiert.

a) Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Begründung

Der Ausbau des Dachgeschosses wird gestattet, da somit alle Flächen im Haus optimal nutzbar und bewohnbar sind und stattdessen Grundfläche und Gebäudehöhe auf das festgesetzte Maß begrenzt werden können.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Die Festlegung von Bauweise, Baulinien und Baugrenzen erfolgte aus gestalterischen Gründen und um die städtebauliche Idee der drei Bebauungskategorien, die dem B-Plan zu Grunde liegt, festzuschreiben.

→ Es ist nur offene Bauweise zulässig.

Begründung

Die offene Bauweise entspricht der heutigen Nachfragesituation und trägt zur besseren Vermarktbarkeit der Baugrundstücke bei.

→ Es sind in WA 1, WA 4 und WA 5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser.

Begründung

Die Zulässigkeit von Einzelhaus- oder Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht den festgelegten Bebauungskategorien. Entlang der zentralen Achse sowie auf Flurstück 145 (WA 4) können in Anlehnung an die nördlich bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser Doppel- oder Einzelhäuser entstehen. In den übrigen Baugebieten ist nur Einzelhausbebauung möglich, um für diese am häufigsten nachgefragte Gebäudestellung ausreichend Bauland bereitstellen zu können. Außerdem soll damit der einheitliche Charakter innerhalb der WA 2 und WA 3 gewahrt bleiben.

→ Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichnung festgelegt. Die Gebäude der WA 1 und WA 5 müssen mit ihrer straßenseitigen Außenwand zur zentralen Achse an einer Baulinie stehen.

Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet eine Konzentration baulicher Anlagen in den zur Straße hin orientierten Bereichen der Grundstücke und verhindert eine Zersiedlung der Gärten. Die Festsetzung reduziert außerdem die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum, da lange Erschließungswege, z. B. bis in den hinteren Teil des Grundstücks, vermieden werden. Die Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung nötiger Abstandsflächen gemäß BAUO LSA. Um ein harmonisches Straßenbild zu erzielen, stehen entlang der WA 1 und 5 ("Zentrale Achse") alle Hauptgebäude an einer Baulinie. Dies fördert die Attraktivität dieser wichtigen Straße. Die Festsetzung von Baufeldern in WA 1 und WA 5 soll die Option einer Doppelhausbebauung, z. B. durch einen Investor ermöglichen, ohne dabei die Vermarktbarkeit auch für Einfamilienhäuser auszuschließen.

→ Die Ausrichtung der Dachfirste kann straßenparallel oder im rechten Winkel zur Straße erfolgen.

Begründung

Die Freigabe der Ausrichtung der Dachfirste in zwei Richtungen lässt den Bauherren den oftmals gewünschten Gestaltungsspielraum und fördert damit die Vermarktbarkeit der Baugrundstücke. Durch die mögliche Orientierung einer Dachhälfte nach Süden können Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet werden.

5.1.4 Höhe baulicher Anlagen

rechtliche Grundlage: (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

- a) Die Firsthöhe in WA 2, WA 3 und WA 5 darf maximal 7,70 m über Geländeoberkante betragen. First im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Daches.

- b) Die Firsthöhe in WA 1 und WA 4 darf maximal 10,50 m über Geländeoberkante betragen. First im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Daches.
- c) Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss darf maximal 0,70 m über Geländeoberkante liegen.

Begründung

Die neue Bebauung soll sich harmonisch in das Ortsbild integrieren, ohne auf bauliche Freiheiten der einzelnen Bauherren zu verzichten. Um dies zu erzielen, wurden Grundsätze als gestalterischer Rahmen definiert. Eine wichtige Vorgabe ist die Festsetzung der maximalen Sockel- und Firsthöhen. Die ortstypische Bebauung weist eine niedrige Sockelhöhe auf. Dies wurde als Gestaltungsgrundsatz für die neue Bebauung übernommen. Die niedrige Sockelhöhe gilt darüber hinaus als zeitgemäß, da die heutigen Bauweisen aus Kostengründen oft auf ein Kellergeschoss verzichten. Weiterhin kann so der Übergang zwischen Wohnraum und Garten qualitätvoller gestaltet werden. Die maximale Höhe der neuen Bebauung wurde unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung festgesetzt. Die Verschattung benachbarter Grundstücke soll durch die Begrenzung der Firsthöhe, wie z. B. in WA 5 auf 7,70 m, minimiert werden. Die Festlegung der maximalen Firsthöhe ist Grundlage für eine einheitliche, harmonische Höhenentwicklung.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 4 BauGB

- a) Garagen und Carports sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Begründung

Durch den Abstand der Garagen und Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird die harmonisch wirkende Stellung der Gebäudefassaden entlang der Baulinie bzw. innerhalb der Baugrenze, die jeweils 3 m oder 5 m entfernt von der Straßenbegrenzungslinie beginnen, gewährleistet. Es entsteht ein optisch als Gesamtheit wirkender Straßenraum, der nicht durch vorspringende Garagen unterbrochen wird.

- b) Stellplätze für regelmäßiges privates Parken sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken einzurichten. Die öffentlichen Stellplätze stehen Besuchern zur Verfügung.

Begründung

Es ist Wunsch der Stadt Brehna, die Straßenzüge im Geltungsbereich qualitativ zu gestalten und ein grünes, angenehmes Erscheinungsbild zu schaffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Straßen im Wesentlichen frei von parkenden Fahrzeugen bleiben. Eine Ausnahme bilden öffentliche Stellplätze für Besucher. Sämtliche Privatgrundstücke sind groß genug, um 2 PKW nebeneinander abzustellen, ohne die hintere Gartenfläche zu beanspruchen.

5.1.6 Anschluss an Verkehrsflächen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 11 BauGB

Einfriedungen müssen dort, wo kein Gehweg vorgesehen ist, einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den äußeren Fahrbahnrändern erhalten.

Begründung

Durch die dadurch entstehende optische Vergrößerung des Straßenraumes ist aufgrund der existierenden relativ engen Straßenraumsituation aus städtebaulicher Sicht geboten. Nur so können attraktive Straßenräume mit großzügiger und identitätsstiftender Wirkung entstehen. Die Attraktivität des gesamten Quartiers wird erhöht.

5.1.7 Verkehrsflächen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 11 und (6) BauGB

- Die Straßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie sind im Wesentlichen für den Begegnungsfall PKW / LKW dimensioniert. Lediglich die Stichstraßen zur Erschließung des Gebäudes an der südlichen Verlängerung des Musikantenweges sowie der Gebäude in nördlicher Fortsetzung der zentralen Achse werden mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Der Wendehammer am südlichen Ende des Robert-Schumann-Weges wird entsprechend der bestehenden Anschlussflächen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ planungsrechtlich gesichert.

Begründung

Mit ihrer Breite und Festsetzung knüpfen die geplanten Straßen an bereits vorhandene Straßenabschnitte im Norden an und sind somit deren logische Fortsetzung. Die öffentlichen Straßen sind geeignet, den zu erwartenden Straßenverkehr aufzunehmen und geordnet zu- und abzuführen. Zur Aufteilung des zukünftigen Verkehrsstromes auf mehrere Straßen wurden Johannes-Brahms-Weg, Richard-Wagner-Weg sowie die Anbindung an den südlichen Musikantenweg festgesetzt.

Um der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, dass in den Sackgassen im Norden der Zentralen Achse sowie im südlichen Bereich Musikantenweg lediglich 1 bis max. 4 Wohnhäuser erschlossen werden, wird hier der Querschnitt reduziert und öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Geh- und Radweg festgesetzt. Der gewollte private Charakter wird damit unterstrichen, ohne das durchgehende Konzept der 30er Zone zu verändern.

- Im Gebiet gibt es 11 öffentliche Stellplätze für Besucher, verteilt auf fünf Bereiche mit je 1-3 Stellplätzen.

Begründung

Für jeweils 5 Wohngebäude ist 1 öffentlicher Parkplätze für Besucher vorgesehen, da die vorgegebenen Straßenquerschnitte zu schmal sind zum seitlichen Parken. Die Parkplätze sind jeweils in Gruppen angeordnet, so dass ein "Zuparken" durch Anwohner weitestgehend vermieden wird.

- Alle Straßenverkehrsflächen außer den Wohnzufahrten im Norden der Zentralen Achse sowie im südlichen Bereich Musikantenweg haben einen einseitigen straßenbegleitenden Fußweg von 1,50 m Breite. Diese Gehwege sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Begründung

Die Festlegung dieser Gehwege knüpft an die Gehwegsituation im bereits gebauten nördlichen Bereich an und steigert durch die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen die Attraktivität im Quartier maßgeblich.

- Außerdem sind weitere verbindende oder zum Spazieren einladende öffentliche Fuß- und Radwege als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Fahrradweg“ festgesetzt.

Begründung

Ein System aus öffentlichen Geh- und Radwegen als Ergänzung zu den Straßen erweitert das Spazierangebot und steigert somit die Erholungseignung und Attraktivität im Quartier. Diese Wege schließen außerdem an die freie Landschaft an und bieten somit erweiterte Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner. Dies entspricht den Zielen des Landschaftsplanes (LANDSCHAFTSPLAN).

5.1.8 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB

- Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Trafohaus der envia. Dieser wird in seinem Bestand gesichert. Außerdem wird am Richard-Wagner-Weg ein alternativer Standort für das Trafohaus festgesetzt.

Begründung

Der Trafo ist zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektroenergie des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Um die Vermarktbarkeit des Grundstückes östlich des Trafos zu fördern, ist es jedoch notwendig, den Trafo von seinem jetzigen Standort an einen anderen zu versetzen. Diese Möglichkeit soll mit der entsprechenden Festsetzung eröffnet und gesichert werden.

5.1.9 Öffentliche und private Grünflächen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 15 BauGB

- a) Die als Spielplatz markierte Grünfläche am südlichen Ende der zentralen Achse ist als naturnaher Kinderspielplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Hierfür ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten. Es dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Begründung

Der Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder kann innerhalb der Privatgrundstücke gedeckt werden. Um den Bedarf älterer Kinder an Spielmöglichkeiten zu decken, muss im Plangebiet ein Spielplatz angelegt werden, da in zumutbarer und verkehrssicherer Entfernung eine derartige Möglichkeit nicht existiert. Die Festsetzung eines Spielplatzes entspricht dem Bebauungsplan von 1993. Der Spielplatz ist über das Netz von Geh- und Radwegen binnen weniger Minuten von allen Stellen des Geltungsbereichs aus sicher zu erreichen. Auf Grund des Zieles, im Plangebiet Möglichkeiten für alle Altersgruppen zu schaffen, sollen im Spielplatzbereich auch Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene (Bänke, Sitzgruppen, Unterstand) integriert werden. Zur Minimierung der Vergiftungsgefahr für Kinder sind nicht giftige Pflanzen zu verwenden. Wegen der angrenzenden Lage an mehrere Ausgleichsflächen sowie aus gestalterischen Aspekten am Über-

gang zur freien Landschaft ist der Spielplatz naturnah zu gestalten und ist der Einsatz von Koniferen unzulässig.

- b) Die zentrale Achse zwischen Geltungsbereichsgrenze im Norden und Spielplatz im Süden ist als Dorfanger zu gestalten. Es ist ein Freiflächengestaltungsplan einschließlich Bepflanzungsplanung zu erarbeiten.

Begründung

Die Ausbildung eines qualitätvollen Straßenzuges mit hoher Aufenthaltsfunktion stärkt die Attraktivität der Siedlung und dient dem Ziel, Identifikationspunkte zu schaffen. Für die Gestaltung und Bepflanzung der zentralen Achse wird die Erarbeitung eines Freiraum- und Bepflanzungskonzeptes festgelegt, um diesem Qualitätsanspruch gerecht zu werden.

- In den mit Buchstabe "a" gekennzeichneten Flächen sind Zufahrten sowie Hauszugänge zu den Grundstücken zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung ermöglicht das Überfahren bzw. Übergehen einer öffentlichen Grünfläche sowie den Ausbau einer entsprechenden Zuwegung zu den Grundstücken. Da die Lage von Garagen, Stellplätzen und Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen frei wählbar ist, muss die Lage der Grundstückszufahrten sowie Hauseingänge variabel sein. Bei Grundstückskäufen und Eigentümerwechsel ist eine entsprechende Eintragung im Grundbuch vorzunehmen.

5.1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 25 a und b BauGB

- a) Entlang 1. der zentralen Achse bzw. 2. der Südseite der südlichen Querverbindungsstraße und auf Flurstück 29/2 (Hofsituation Musikantenweg) ist an den dafür vorgesehenen Stellen 1. eine Allee bzw. 2. eine Reihe aus einer Baumart der Pflanzliste II (1.) bzw. III (2.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Solitärbaum, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Eine Baumscheibe von mindestens 1 x 1 m pro Baum ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Zur Gewährleistung der Grundstückszufahrten und -zugänge kann die Lage der Baumstandorte geringfügig verändert werden.
- b) Die übrigen im Plan gekennzeichneten Baumstandorte werden an den dafür vorgesehenen Stellen mit *Malus floribunda* (Vielblütiger Apfel) bepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm. Eine Baumscheibe von mindestens 1 x 1 m ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Zur Gewährleistung der Grundstückszufahrten und -zugänge kann die Lage der Baumstandorte geringfügig verändert werden.

Begründung

Die Baumreihen- und Alleepflanzungen entlang der Straßen bilden einen grünen Rahmen für die sich nach und nach einfügenden Gebäude. Sie strukturieren das Quartier und steigern maßgeblich seine Attraktivität. Die Durchgrünung mit Bäumen trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet bei. Außerdem erhöhen die Bäume die Strukturvielfalt in der strukturarmen Agrarland-

schaft. Sie tragen zur Eingrünung des Ortsrandes und zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft bei.

Unterschiedliche Arten, Größen sowie Pflanzraster akzentuieren die verschiedenen Bebauungskategorien: Die zentrale grüne Achse wird durch eine Allee geprägt, wobei bei der Artenauswahl auf lichtdurchlässige, transparente Kronen geachtet wurde, um die Verschattung der Gebäude zu minimieren. Der Villenbebauung im Süden ist eine Baumreihe mittelkroniger Bäume vorgelagert, die gleichzeitig den Abschluss der von Norden ankommenden Straßenräume bildet. Die Hofsituation am südlichen Musikantenweg wird ebenfalls durch Reihen mittelkroniger Bäume betont. Alle anderen Straßen werden mit reich blühenden Apfelbäumen bepflanzt, um den frühjährlichen Blütenaspekt als Thema durch das Quartier zu ziehen. Die festgesetzten Mindest-Pflanzqualitäten der Bäume gewährleisten bereits sofort nach der Pflanzung eine optisch wahrnehmbare Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes, was bei kleineren Pflanzqualitäten nicht der Fall wäre.

- c) Alle öffentlichen Grünflächen, ausgenommen der zentralen Achse und des Spielplatzes, sind als Rasen anzulegen oder mit Sträuchern der Pflanzlisten IV, V oder VI zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Sorten und Arten für die Strauchpflanzungen sind so auszuwählen, dass sie die Bäume in ihrem Wuchs nicht beeinträchtigen und nicht in die angrenzenden Verkehrsräume hineinwachsen.
- d) Für die Pflanzungen der öffentlichen Grünflächen ist ein Bepflanzungsplan zu erarbeiten.

Begründung

Um eine qualitätvolle Artenzusammensetzung zu erzielen und um den späteren Pflegeaufwand so minimal wie möglich zu halten, sind die verwendeten Arten auf den jeweiligen Standort abzustimmen und ist eine kompetente Bepflanzungsplanung unabdingbar.

- e) Auf jedem Baugrundstück ist pro 300 m² ein Baum der Pflanzliste VII zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Eine Baumscheibe von mindestens 1 x 1 m ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Begründung

Diese Festsetzung fördert die Durchgrünung der Gärten und somit die Attraktivität des gesamten Quartiers. Die Begrünung mit Bäumen trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet bei. Außerdem erhöhen die Bäume die Strukturvielfalt in der strukturarmen Agrarlandschaft. Sie tragen zur Eingrünung des Ortsrandes und somit zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft bei. Die festgesetzte Mindest-Pflanzqualität der Bäume gewährleistet sofort nach der Pflanzung eine optisch wahrnehmbare Attraktivitätssteigerung der Hausgärten, was bei kleineren Pflanzqualitäten erst nach mehreren Jahren der Fall wäre.

- f) Ungegliederte, fensterlose Außenwandflächen sind ab einer Größe von 50 m² dauerhaft mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste VIII zu begrünen.

Begründung

Die Begrünung großer Fassadenflächen trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet sowie zur Eingrünung des Ortsrandes und somit zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft bei. Extensive Fassadenbegrünung fördert die Dämmwirkung und wirkt sich positiv auf das Mikroklima am Haus und damit auf die Wohnqualität im Haus aus.

- Westlich des Grundstücks 27/31, südlich und westlich des Grundstücks 27/82 und auf Grundstück 143 wird je eine private Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Die Flächen werden derzeit durch die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke in Abstimmung mit der Stadt Brehna gärtnerisch genutzt. Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gartennutzung von sehr kleinen Grundstücken (27/82, 143) bzw. um die Sicherung eines straßenbildprägenden Ziergehölzbestandes (27/31) handelt, sollen diese Flächen nicht für andere Zwecke – v. a. nicht als Bauland – genutzt werden.

5.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 20 BauGB

- a) Alle kombinierten Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- b) Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten sowie öffentliche und private PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

Begründung

Die Versiegelung und damit die Störung der natürlichen Bodenfunktionen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Wasserdurchlässige Flächen gewährleisten im Gegensatz zur vollständigen Versiegelung die Bodenfunktionen noch teilweise. Durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort soll der Grundwasserhaushalt so gering wie nur nötig beeinträchtigt werden.

- c) Die Ausgleichsfläche A1 ist als artenreiches extensives Grünland aus Gräsern und Kräutern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist Saatgut der Regelsaatgutmischung 8.1 "Biotoptfläche" (FLL, RSM 2006) mit einem Mischungsverhältnis Gräser:Kräuter = 70:30 zu verwenden. Die Fläche ist 1-2 x pro Jahr zwischen Juni und Oktober mit einem Kreiselmäher zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Begründung

Durch die Anlage des Baugebietes geht ökologisch mittelwertiges Grünland als Lebensraum verloren. Um diesen Eingriff auszugleichen, soll artenreiches extensiv genutztes Grünland als Aufwertung der vorhandenen Ackerfläche geschaffen werden. Die Entwicklung von artenreichem Grünland nördlich des Lärmschutzwalls entspricht darüber hinaus den Zielen des Landschaftsrahmenplans (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN).

- d) Es ist zulässig, in der Ausgleichsfläche A1 eine 400 m² große Fläche, angrenzend an den Rad- und Fußweg, mit der Regelsaatgutmischung 7.1.1 "Landschaftsrassen-Standard ohne Kräuter" (FLL, RSM 2006) als Landschaftsrassen anzusäen und bis zu 4 x jährlich zwischen Juni und Oktober mit einem Kreiselmäher zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Es ist eine Nutzung als Spiel- und Liegewiese zulässig.

Begründung

Für den Fall, dass Bedarf an einer Fläche für Ballspiele besteht, kann in Nähe des Spielplatzes eine Ballspielwiese angelegt werden. Die Verwendung von Landschaftsrasen ohne Kräuter ermöglicht eine stärkere Beanspruchung dieses Wiesenabschnittes.

- e) Der die Ausgleichsfläche A1 von West nach Ost querende Rad- und Fußweg darf in einem Korridor von beiderseits 10 m in seiner Lage variieren, jedoch darf die festgesetzte Breite von 2,60 m und Länge von ca. 180 m nicht überschritten werden. Dieser Weg ist als wassergebundene Decke auszuführen.

Begründung

Im Zuge der Gestaltung des Bereiches nördlich des Lärmschutzwalls, des Spielplatzes und der Ausgleichsflächen kann die Wegeführung an die tatsächlichen Erfordernisse angepasst werden, ohne dabei den Versiegelungsgrad und damit den Eingriff zu erhöhen.

- f) Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind vier 5 m breite und zwischen 40 und 55 m lange Baumhecken (Ausgleichsfläche A2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, nicht giftige Strauch- und Baumarten der Pflanzliste I mit der Qualität 60-100 cm (Sträucher) bzw. 125-150 cm (Heister) zu verwenden.
- g) Westlich der Verlängerung Musikantenweg (Rad- und Gehweg) ist eine Baumhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsfläche A3). Es sind heimische Strauch- und Baumarten der Pflanzliste I mit der Qualität 60-100 cm (Sträucher) bzw. 125-150 cm (Heister) zu verwenden.

Begründung

Die Baumhecken, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, haben durch die Extensivierung der Ackerfläche Funktion als Ausgleichsflächen. Sie fördern langfristig die Regenerierung der durch intensive Landwirtschaft beeinträchtigte Boden-, Wasserhaushalts- und Biotopfunktionen. Außerdem dienen sie als Sicht-, Wind- und Erosionsschutzpflanzung und tragen zur qualitätvollen Ortsrandgestaltung bei. In der strukturarmen Agrarlandschaft stellen die Hecken wichtige Lebensräume dar. In ihrer Artenzusammensetzung knüpfen sie an den Charakter der Bepflanzung des Lärmschutzwalls an. Sie entsprechen den Zielen der Landschaftsplanung (LANDSCHAFTSPLAN).

- h) Die Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 sind vor oder zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans anzulegen.

Begründung

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans wird im Plangebiet Vegetationsfläche einschließlich ihrer Lebensraum- und Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. verbaut. Der Ausgleich dieses Verlustes ist entsprechend der Verursacherpflicht auszuführen. Die zeitliche Frist wurde bestimmt, um eine zeitliche Spanne zwischen dem Vollzug des Eingriffs und dem Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

- i) Die Festlegungen zu den Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3, die im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Brehna und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld festgeschrieben sind, sind umzusetzen.

Begründung

Es ist die gesetzlich verankerte Pflicht des Verursachers, nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. anderweitig zu kompensieren. Da eine vollständige Kompensation der durch den Plan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend möglich ist, müssen externe Flächen hinzugezogen werden. In Abstimmung mit der Gemeinde werden drei an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücke sowie ein Flächen östlich des Stadtzentrums Brehna in Anspruch genommen. Um die Bereitstellung dieser Grundstücke für die geplanten Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu sichern sowie die Art der Ersatzmaßnahmen festzuschreiben, wird im Zuge der Planaufstellung o. g. städtebaulicher Vertrag geschlossen.

- j) Die naturnahe Bepflanzung auf der Nordseite des Lärmschutzwalls ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- k) Die im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Begründung

Der Erhalt bestehender wertvoller Biotopstrukturen sowie Einzelgehölze reduziert den Eingriff in Natur und Landschaft und damit den notwendigen Ausgleichsflächenbedarf.

- l) Das auf Privatgrundstücke auftreffende unbelastete Niederschlagswasser (z. B. Dachwasser) ist innerhalb des Grundstücks zu versickern, zu verdunsten oder dem häuslichen Gebrauch zuzuführen. Für die Rückhaltung größerer, nicht sofort versicker-, verdunst- oder verbrauchbarer Niederschlagsmengen ist pro Grundstück eine Zisterne mit Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Niederschlagswasser kann in das öffentliche Abwassernetz (Regenwasserkanal) eingeleitet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung, Verdunstung oder ein Verbrauch auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Genehmigung hierfür erteilt die Gemeinde.

Begründung

Durch die Versiegelung von Boden wird der Grundwasserhaushalt nachhaltig gestört, da Niederschlagswasser nicht mehr dort, wo es auftritt, versickern kann. Die Versickerung von Niederschlägen in unmittelbarer Umgebung trägt also dazu bei, den Grundwasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und reduziert den Eingriff in Natur und Landschaft. Außerdem fördert sie den sparsamen Umgang mit Abwasser und reduziert die für seine Klärung notwendigen Kosten. Da der bindige Boden im Plangebiet nur eine langsame Wasserversickerung zulässt, können nicht versickerbare Niederschlagsmengen auch verdunstet oder verbraucht werden.

5.1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 21 und (6) BauGB

- Die im Plan mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Im Bereich dieses Gehrechts ist es zulässig, alle Gehölze zu entfernen, Landschaftsrasen anzusäen und die Flächen bis zu 6 x pro Jahr zu mähen. Außerdem ist es zulässig, im Bereich des Gehrechts auf der Dammkrone zwei Bänke sowie einen Mülleimer aufzustellen.

Begründung

Der Lärmschutzwall ist in der näheren Umgebung die einzige Erhebung im Gelände. Von der Dammkrone aus ist ein attraktiver Blick in die umgebende Landschaft bis hin zur Doppelkapelle Landsberg möglich. Die Möglichkeit, den Wall im Rahmen von Spaziergängen als Erlebnishöhepunkt einzubeziehen (Kurzzeiterholung), fördert das Natur- und Landschaftserleben im Quartier und stärkt damit die Erholungseignung – auf Grund der Einzigartigkeit auch für die Bewohner des gesamten Stadtgebietes. Bei der Umsetzung des Gehrechts in Form eines Pfades sowie des Aussichtspunktes auf dem Lärmschutzwall ist mit geeigneten Mitteln darauf hinzuweisen, dass das Betreten der Bahnanlagen verboten ist.

5.1.13 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 24 und (4) BauGB

- a) Der Lärmschutzwall ist in seinen Abmessungen dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Begründung

Der Lärmschutzwall wurde von der Gemeinde Brehna errichtet und war Voraussetzung für die Genehmigung der Bebauung im Bereich nördlich des Plangebietes. Er dient dem Lärmschutz der Anwohner vor Immissionen der benachbarten Eisenbahntrasse. Da das Plangebiet der 1. Änderung ebenfalls an der Bahntrasse liegt, gelten auch für diese Bereiche die Anforderungen an den aktiven Lärmschutz. Der Wall muss demnach dauerhaft erhalten werden, um die Wohnqualität im Quartier zu sichern.

- b) Im gesamten Geltungsbereich (WA1 bis WA5) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder-, 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 fensterunabhängigen Lüftung einzubauen.

Begründung

Gemäß schalltechnischer Beurteilung vom Februar 2008 kann es möglich sein, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, perspektivisch (Jahr 2015) durch zunehmenden Eisenbahnverkehr um max. 2 dB (A) in der Nacht überschritten werden. Um einer dadurch verursachten Beeinträchtigung der Wohnqualität vorzubeugen, werden die genannten und vom Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.1.14 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

rechtliche Grundlage: § 9 (1) 24 und (6) BauGB

Eine Fläche von 100 m Abstand ab Achse Gleiskörper ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten (Bauverbotszone).

Begründung

Die Bauverbotszone wurde bereits im Bebauungsplan von 1993 festgesetzt und dient ebenfalls dem Schutz der Anwohner vor Lärmbelästigung durch den Eisenbahnverkehr. Sie umfasst die trassennahen Bereiche. Da auch künftig von Lärm seitens der Bahntrasse auszugehen ist, gilt das Bauverbot in einer Zone 100 m ab Mittelachse Gleiskörper weiterhin.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

rechtliche Grundlage: § 9 (4) BauGB i. V. m. BauO LSA, Teil 3 § 9

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das neu entwickelte Gebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Standort am südlichen Rand des Ortes einen zeitgemäßen, zukunftsorientierten Charakter verleiht. Es ist davon auszugehen, dass damit die Zugehörigkeit der Bewohner zum Quartier und deren Identifikationsgefühl gestärkt werden. Dies wird sich gleichzeitig positiv auf die Vermarktung der Grundstücke sowie auf die Wertsteigerung des gesamten Gebietes auswirken.

5.2.1 Dächer

- a) Es sind alle Dachformen außer Flachdächer zulässig.
- b) Als Dachneigung sind 30° - 45° festgesetzt.
- c) Gauben sind nur als Schleppgauben bis maximal 40 % der Firstlänge zulässig.
- d) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- e) Die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flach- oder Steildächer auszubilden.
- f) Die Dächer von Doppelhaushälften sind im gleichen Material und Farbton auszubilden.

Begründung

Die Freigabe der Dachform bis auf die des Flachdachs soll den Bauherren größtmöglichen Gestaltungsspielraum lassen. Flachdächer sind im Zusammenhang mit Wohnbebauung ortsuntypisch und werden daher ausgeschlossen. Die Einschränkung der Dachneigungen und des Anteils an Gauben sorgen dennoch für ein harmonisches Erscheinungsbild. Materialität und Farbigkeit der Dächer von Doppelhaushälften sollen sich gleichen, um das Haus als Ganzes wirken zu lassen und einen unruhigen Eindruck in der zentralen Achse zu vermeiden.

5.2.2 Außenwände

Die Außenwände von Doppelhaushälften sind im gleichen Material und Farbton auszubilden.

Begründung

Auch diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die zentrale Achse eine besondere Qualität erhält und sich Doppelhaushälften harmonisch zu einem Gesamterscheinungsbild zusammenfügen. Darüber hinaus soll den Bauherren größtmöglicher Gestaltungsspielraum gelassen werden.

5.2.3 Einfriedungen

- a) Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie 1,80 m zu benachbarten Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgebildet werden.
- b) Zäune können gemauerte Pfeiler sowie gemauerte Sockel bis 0,30 m Höhe beinhalten.

Begründung

Die Gestaltung der Einfriedung ist für die Entstehung eines einheitlichen, angenehmen und prägenden Ortsbildes einer Einfamilienhaussiedlung von besonderer Bedeutung. Gerade hier - wo der Übergang zwischen öffentlichem Raum und Individualität gestaltet wird - sollen konkrete Vorgaben definiert werden. Die Höhe der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum wird auf 1,20 m beschränkt, um einen Tunnelcharakter der relativ engen Straßen zu vermeiden. Niedrige Zäune wirken weniger als Barriere und fördern das Gespräch "über den Gartenzaun". Die Kommunikation zwischen privatem und öffentlichem Raum wird nicht ausgeschlossen. Dagegen kann die Einfriedung zur rückwärtigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft höher gestaltet werden, um den Gärten und Terrassen mehr Privatsphäre zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von gemauerten Sockeln und Zaunspfeilern ist ortstypisch und wird daher im vorgegebenen Maße zugelassen.

5.2.4 Verkehrsflächen

- a) Die Straßen und Gehwege sind im gleichen Material wie die bereits vorhandenen Abschnitte, an die sie anschließen, auszubilden.
- b) Alle kombinierten Geh- und Radwege sind als wassergebundene Decke auszubilden.

Begründung

Die neuen Straßen und straßenbegleitenden Wege sollen in dem gleichen Material wie die bereits vorhandenen Straßen und Fußwege im nördlichen Baugebiet ausgebildet werden, um keine Unruhe in das Erscheinungsbild der Straßenräume zu bringen. Treffen zwei unterschiedliche Beläge aufeinander, wie z. B. das Betonpflaster im Johannes-Brahms-Weg und die Betondecke des Musikantenweges, so soll der Materialwechsel an einer sinnvollen Stelle, z. B. an einer Kreuzung oder Kurve, erfolgen. Das verwendete Betonpflaster wird der Beanspruchung der Straßen und Fußwege entlang der Straßen gerecht. Die nicht straßenbegleitenden Fuß- und Radwege werden in wassergebundener Decke ausgeführt, um die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und den autofreien, dörflich geprägten Charakter der Wege zu unterstreichen. Dieser Belag wurde bereits im nördlichen Plangebiet für Verbindungswege gewählt und ist typisch für das Quartier.

5.3 Pflanzlisten

Pflanzliste I (Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3, Ersatzmaßnahmen E2, E3)

Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, P. mahaleb, P. padus, P. spinosa, Pyrus pyraister, Quercus robur, Qu. petraea, Ribes nigrum, R. rubrum, Rosa canina, R. rugosa, Rubus ssp., Salix ssp., Sambucus nigra, Sorbus x intermedia, Tilia cordata, Ulmus minor

nur bei A3 und E2, da giftig: Cornus sanguinea, Euonymus europaea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum

Pflanzliste II (Allee zentrale Achse)

Acer campestre und Sorten, Betula pendula, Fraxinus excelsior und Sorten, Fraxinus ornus und Sorten, Gleditsia triacanthos, Robinia pseudoacacia und Sorten; Hinweis: In Bereichen mit unmittelbarem Kontakt zur freien Landschaft sowie an Stellen, an denen es aus Platzgründen möglich ist, sind heimische Bäume zu verwenden.

Pflanzliste III (südliche Verbindungsstraße, Hofsituation Musikantenweg)

Verwendung folgender heimischer Arten bzw. ihrer Sorten: Acer campestre, Acer platanoides, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis. Hinweis: In Bereichen mit unmittelbarem Kontakt zur freien Landschaft sowie an Stellen, an denen es aus Platzgründen möglich ist, sind heimische Bäume zu verwenden.

Pflanzenliste IV (Strauchunterpflanzung höher)

Verwendung folgender Arten bzw. ihrer Sorten: Berberis thunbergii, Buddlejia, Cornus alba, C. mas, C. sanguinea, Deutzia x hybrida, Forsythia x intermedia, Kolkwitzia amabilis, Ligustrum vulgare, Philadelphus, Prunus laurocerasus, Pyracantha, Ribes spec., Rosa spec., Salix spec., Spiraea spec., Syringa spec., Viburnum opulus, V. spec., Weigela spec. Hinweis: In Bereichen mit unmittelbarem Kontakt zur freien Landschaft sowie an Stellen, an denen es aus Platzgründen möglich ist, sind heimische Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste V (Strauchunterpflanzung niedriger)

Verwendung folgender Arten und ihrer Sorten: Berberis spec., Chaenomeles spec., Deutzia spec., Euonymus fortunei, Hypericum spec., Lavandula angustifolia, Philadelphus spec., Potentilla fruticosa, Prunus laurocerasus, Rosa spec. (Bodendeckerrosen), Salix spec., Spiraea spec., Symphoricarpos chenaultii, Syringa meyeri, Weigela spec. Hinweis: In Bereichen mit unmittelbarem Kontakt zur freien Landschaft sowie an Stellen, an denen es aus Platzgründen möglich ist, sind heimische Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste VI (geschnittene Hecke)

Acer campestre, Carpinus betulus, Ligustrum in Arten und Sorten, Taxus baccata und Sorten

Pflanzliste VII (Hausgärten)

Acer campestre, A. platanoides, A. negundo, Amelanchier lamarkii, Betula pendula, Carpinus betulus, Corylus avellana, C. colurna, Fraxinus ornus, Salix caprea, Sorbus aria, S. domestica, S. x intermedia, S. aucuparia, Malus sylvestris, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, T. platyphyllos, Obsthochstämme in Sorten. Hinweis: In den Hausgärten sind mindestens 70 % heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste VIII (Fassadenbegrünung)

Clematis, Hedera, Lonicera, Parthenocissus, Polygonum, Rosa, Wisteria

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren erstellt, er befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan in soweit, als dass bisher als Acker genutzte Bereiche westlich und südöstlich des Plangebietes als Flächen für Ersatzmaßnahmen infolge des Bebauungsplans beansprucht werden und daher entsprechend im Flächennutzungsplan darzustellen sind. In der Darstellung der Wohngebiete folgt der Flächennutzungsplan dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1993.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Innenbereich der Ortslage Brehna wird am südlich Rand um ca. 6,7 ha mit einem Gebiet für Einfamilienhäuser erweitert und erhält damit ein neues Quartier. Mit der geplanten Bebauung erfolgt ein Lückenschluss im Ortsbild, die zulässige Bausubstanz orientiert sich an der bereits vorhandenen. Die städtebaulichen Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt. Im Wesentlichen umfassen sie die Versiegelung von Boden und damit die Beeinträchtigung des Boden- und Grundwasserhaushalts, den Verlust von Lebensräumen niedriger (Acker) bis mittlerer (Extensivgrünland) Wertigkeit sowie die Überformung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Um die geplanten Festsetzungen im Bereich des

Musikantenweges (Neubau der Straßen) zu realisieren, müssen darüber hinaus einige Gehölze entfernt werden. Die Berechnung des Ausgleichs dieser Fällungen erfolgt im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

6.4 Auswirkung auf die Grünordnung

Die intensive Durchgrünung des Plangebiets ist wesentlicher Bestandteil der zu Grunde liegenden Gestaltungsidee. Es werden neue Baumreihen und -alleen geschaffen, eine Vielzahl von Einzelbäumen gepflanzt und umfangreiche Strauchpflanzungen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen ermöglichen ein attraktives Erscheinungsbild des gesamten Quartiers und strahlen auf die benachbarten Baugebiete positiv aus. Durch eine gezielte Ortsrandeingrünung erfolgt der harmonische Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Grünstruktur des Geltungsbereiches wird positiv bereichert, da es sich derzeit größtenteils um strukturarme, gehölzfreie Acker- und Wiesenflächen handelt.

6.5 Auswirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung

Durch den Zuzug von bis zu 120 Menschen in den Geltungsbereich erhöht sich die Nachfrage nach Konsumartikeln und sonstigen Dienstleistungen im Stadtgebiet. Die heimische Wirtschaft wird gestärkt. Im Gegensatz dazu wird den im Geltungsbereich derzeit noch Land pachtenden Landwirten ein Teil ihrer Ackerfläche und damit Erwerbsgrundlage entzogen, was wiederum negative Auswirkungen auf deren Einkommenssituation haben kann.

6.6 Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung

Die Nachfrage nach Konsumartikeln, aber auch nach sozialer und technischer Infrastruktur wird mit dem Zuzug in das Plangebiet steigen. Eine erhöhte Nachfrage nach Plätzen in der Kindertagesstätte, der Grundschule, aber auch nach Ärzten, Apotheken, Schwimmbad sowie eine Mehrbelastung der Ver- und Entsorgungsträger sind die Folge der Bautätigkeit und Besiedelung des Quartiers.

6.7 Auswirkung auf die Sozialstruktur

Zielgruppe des Baugebietes sind vor allem Familien mit Kindern. Dem zufolge wird die Bevölkerung der Stadt Brehna gerade in diesen Altersschichten wachsen. Entgegen dem allgemeinen Trend der Überalterung der Bevölkerung hat dies eine positive Auswirkung auf die demografische Entwicklung. Es ist von einem Bevölkerungszuwachs von bis zu 120 Einwohnern auszugehen.

6.8 Auswirkungen auf das Privateigentum

Der Anteil an Flächen in Privatbesitz innerhalb der Stadt Brehna wird steigen. Dies ist positiv zu bewerten, denn die Stadt ist bestrebt, alle sich in ihrem Besitz befindlichen Bauflächen im Plangebiet zu veräußern.

6.9 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Obwohl mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans versucht wurde, die vorhandenen Flurstücksgrenzen wieder aufzunehmen, ist es aus funktionalen und gestalterischen Gründen notwendig, teilweise von diesen Grenzen abzuweichen. Für die Erschließung des Plangebietes und den Verkauf der Baugrundstücke ist es daher notwendig, mehrere Flurstücke neu zu parzellieren und zu teilen.

7 Weitere Maßnahmen und Hinweise für die Umsetzung

7.1 Weitere Maßnahmen

Eine weitere Maßnahme, die dazu dient, den Bebauungsplan umzusetzen, ist der städtebauliche (öffentlich-rechtliche) Vertrag zwischen der Stadt Brehna und der Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zur Sicherung und Durchführung der Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3 auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs.

7.2 Hinweise für die Umsetzung

Inanspruchnahme von Acker: Auf Grund der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich sowie im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen sind die als Acker genutzten Flächen erst zu dem Zeitpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen, zu dem sie auch tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Grenzeinrichtungen dürfen bei der Bautätigkeit weder verändert noch beseitigt werden. Gegebenenfalls sind rechtzeitige Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die Verantwortung obliegt dem Vorhabensträger (LVERMGEO).