

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan
"Betreutes Wohnen am Auenweg",
OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee

Februar 2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen



Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Flurstücke 202/15 und 763/204 der Flur 4
- Westlich:
durch die Flurstücke 171/1, 171/2 und 796 der Flur 4
- Südlich:
durch den Auenweg (Flurstück 240/2) und das Flurstück 169/7 der Flur 4
- Östlich:
durch das Flurstück 961 der Flur 4

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
AktENZEICHEN: 2014 / A18-264-2009-7

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine wirtschaftlich ungenutzte und brachliegende Grünfläche.

Ziel der Planung ist es die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu schaffen.

Das Verfahren soll nach § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.300 m² und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche von 10.000 m². Damit ist eine Durchführung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) ausgewiesen.

Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Entwicklung und angestrebte Nutzung der brachliegenden Grünfläche beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Betreutes Wohnen am Auenweg" befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Friedersdorf.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Friedersdorf]:

169/4	Flur 4
205	Flur 4
961	Flur 4 [teilweise]

Die Gesamtfläche beträgt 5.302 m².

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB festgeschrieben.

Der Investor beabsichtigt auf seinem Grundstück ein Objekt für betreutes Wohnen zu errichten. Dieses Gebäude soll die Belange der Altenpflege und des Gesundheitsschutzes kombinieren.

Das Grundstück ist sehr ruhig gelegen und von Grün umgeben.

Angedacht ist in dem 1-geschossigen Gebäude bis zu 20 Wohneinheiten unterzubringen, die alters- und rollstuhlgerecht errichtet werden.

Das Wohnkonzept sieht vor, dass die Partner ein selbstbestimmtes Leben führen können, Pflegebedürftige zusammen mit ihrem Partner alt werden ohne dass es an Pflege und Servicedienstleistungen mangelt. Eine Kombination aus einem klassischen Pflegeheim mit einer 24-Stunden-Pflege und dem Modell des betreuten Wohnens (selbstbestimmte Lebensweise). Zudem sollen Gemeinschaftsräume, Schwestern- und Arztzimmer entstehen.

Die Außenanlagen sollen als Aufenthalts- und Erholungsort mit viel Grün gestaltet werden.

Pkw-Stellplätze für die Bewohner und das Personal werden ebenso angelegt.

Der vorhandene Rad-/ Gehweg an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches bleibt in seinem Bestand erhalten. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit wird gestattet.

Das Angebot von Pflegeeinrichtungen in der Gemeinde Muldestausee ist sehr gering, so dass die Ansiedlung durch den Gemeinderat durch den Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes unterstützt wird.

Vor diesem Hintergrund wird der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Muldestausee nicht nur kleinräumig und ausschließlich ortsteilbezogen, sondern im Hinblick auf die Gesamtgemeinde betrachtet. Schließlich sind nicht in allen Ortsteilen altengerechte Wohnanlagen und Pflegeheime vorgesehen. Die Einwohnerinnen und Einwohner bauen aber darauf, hier

in ihrer Gemeinde bis zu Ihrem Lebensabend wohnen zu können. Maßgeblich ist die von der Landesregierung veröffentlichte 6. Bevölkerungsprognose, nach der ein weiterer Bevölkerungsrückgang sowie ein stärkerer Anstieg der älteren Menschen einhergehen sollen.

Dabei zeigt die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde Muldestausee eine deutlich positivere Entwicklung als die Prognosen.

Zeitraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anfangsstand gesamt	12357	12243	12152	12081	12015	11951	12032	11871	11722
Geburten	70	74	60	74	74	86	84	89	83
Sterbefälle	149	162	145	172	134	146	137	164	144
Zuzüge	402	433	458	475	483	651	429	449	475
Umzüge	232	269	203	207	263	267	245	258	229
Wegzüge	437	436	444	443	487	510	537	523	384
Endstand gesamt	12243	12152	12081	12015	11951	12032	11871	11722	11752
Saldo Geb./ Sterbefälle	-79	-88	-85	-98	-60	-60	-53	-75	-61
Saldo Wanderung	-35	-3	14	32	-4	141	-108	-74	91
Saldo gesamt	-114	-91	-71	-66	-64	81	-161	-149	30

Prognose Endstand

11828 11899 11780 11703 11622

Die Gemeinde Muldestausee strebt an, eine familien- und kinderfreundliche Kommune zu werden. Daher lautet ein Teilziel:

„Sicherung und gezielte Förderung eines barrierefreien Bestandes an medizinischen Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen und Apotheken sowie an ambulanten und stationären Einrichtungen der Pflege und Betreuung...“

Weil die Gemeinde die Umsetzung dieses Zieles nicht alleine gewährleisten kann, bedient sie sich privater Investoren, welche ungenutzte oder leer stehende Immobilien umnutzen. Insofern konnte beispielsweise erreicht werden, dass die Diakonie Soziale Dienste e.V. in der Ortslage Pouch in diesem Jahr eine sogenannte Sozialstation (ambulante Pflege) einrichten wird. Die ehemalige Grundschule Pouch soll als barrierefreie Wohnanlage saniert und umgenutzt werden und somit einen Beitrag zur Revitalisierung des Ortskernes beitragen. Hierfür wurde die Grundschule im vergangenen Jahr an einen etablierten Investor verkauft, der zuvor bereits das sogenannte Altwerk aufwendig sanierte.

Der Bedarf an betreuten Wohnanlagen und Gemeinschaftswohnanlagen ergibt sich aus dem Fehlen dieser Wohnformen innerhalb der Gemeinde Muldestausee, welche überwiegend durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Pflegeeinrichtungen der Gemeinde sind im IGEK auf Seite 51 (IGEK zum Download unter:

<https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/igek-copy-1535966395.html>) zusammengefasst, nur in den Ortsteilen Schlaitz und Burgkernitz verfügbar und zu 100 % ausgelastet. Im Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde, d.h. den Ortsteilen Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch, gibt es lediglich im Ortsteil Pouch barrierefreie Wohnungen im sogenannten Altwerk sowie über einzelne private Anbieter, hier jedoch vorrangig nur im Erdgeschoss.

Eine Auswertung der Wegzüge aus der Gemeinde der EinwohnerInnen im Alter über 65 Jahren ergab exemplarisch, dass die Gemeinde allein im Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum 15.01.2019 in diesem Altersbereich 485 Personen verließen. 231 Personen sind nachweislich in Pflegeeinrichtungen gewechselt, wobei der Schluss naheliegt, dass dies unter anderem deshalb erfolgte, weil kein adäquater Wohnraum in der Gemeinde vorhanden ist.

Das Defizit der Gemeinde, nicht über ausreichend Wohnraum in Form betreuter Wohnanlagen, Gemeinschaftswohnanlagen sowie Pflegeeinrichtungen zu verfügen, führt allerdings häufig dazu, dass Hauseigentümer quasi über Nacht in Wohnungen umliegender Kommunen umziehen müssen, wenn physische Beeinträchtigungen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen Wänden nicht mehr zulassen.

Bisher hat die Gemeinde Muldestausee keine umfassende analytische Bedarfserhebung vorgelegt, was aufgrund geringer finanzieller und personeller Ressourcen bislang jedoch faktisch nicht möglich war. Dies ist vielmehr eine Aufgabe, welche parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans mit verfolgt werden soll.

Betrachtet man nur rückblickend den Verlust von 485 Personen über 65 Jahren, von denen 231 nachweislich in Pflegeeinrichtungen oder betreute Wohnanlagen außerhalb der Gemeinde zogen, ergäbe dies bei einem Faktor 1,5 Menschen je Wohneinheit (angenommen, dass Alleinstehende nach Versterben eines Partners umziehen) einen Bedarf von 154 Wohneinheiten für altersgerechtes/betreutes Wohnen bzw. Wohngemeinschaften, der nicht gedeckt werden konnte. Selbst wenn von den 231 Wegzügen in Pflegeeinrichtungen alle jeweils partnerweise weggezogen wären, ergäbe dies bereits einen Bedarf von 115,5 Wohnungen!

Gem. der Anmeldeliste für die betreute Wohnanlage, gibt es jetzt nachweislich für die 20 geplanten Wohnungen 14 Reservierungen ausschließlich von Bürgerinnen und Bürgern aus der Gemeinde Muldestausee (10 x Ortsteil Friedersdorf, 1 x Ortsteil Plodda, 2 x Ortsteil Mühlbeck, 1 x Ortsteil Gröbern). Es liegen weitere unverbindliche Anfragen vor. Es ist davon auszugehen, dass nach Satzungsbeschluss und spätestens zum Beginn der Baumaßnahme das Interesse deutlich steigen wird und zeitnah alle Wohnungen vermietet werden.

In seinem Bildungsreport 1/2017 (Seite 16) stellt der Landkreis Anhalt-Bitterfeld darüber hinaus allgemein fest, „was [in Bezug auf die Wohnraumentwicklung] nötig wäre: Mehr kleinere Wohnungen, drei Zimmer oder weniger, weil die Zahl der Single-Haushalte steigt, die Menschen älter werden, große Anwesen im Alter zur Last werden und das Nebeneinander viel mehr Fläche frisst als ein wohlgeordnetes Miteinander. Das aber entsteht kaum.“

Das Vorhaben ist exakt eine solche Maßnahme, deren Bedarf auch der Landkreis als untere Landesentwicklungsbehörde fordert und welche geeignet ist, um im innerörtlichen Bereich bestehende Bausubstanz (Jung kauft Alt) aufzuwerten.

Durch die Nachnutzung freiwerdender Immobilien im Ortskern kann eine Verjüngung dieser Bereiche, eine energetische Aufwertung der Bausubstanz sowie die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen „auf der grünen Wiese“ vermieden werden.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Wohngebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
- c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur, der Lage und der anvisierten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.
- c) Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4

und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung der Traufhöhe: max. 4,00 m

Festsetzung der Firsthöhe: max. 6,50 m

Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

- d) Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung (Dach-Photovoltaikanlagen).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgelegt. Dies geschieht auf Grundlage des geplanten Wohnkonzeptes.

Zur Eingliederung in die umgebende Bebauung wird zur Wahrung des Gemeindebildes die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zudem soll mit der Festsetzung der Höhen vermieden werden, dass die Errichtung von 1 Vollgeschoss und einem zusätzlichen Staffelgeschoss (mind. 2/3 der Grundfläche mit einer lichten Höhe von mind. 2,30 m) erfolgt.

- 1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise ("abw") festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Zulässig sind Baukörper bis zu 90m Gebäudelänge.

Im Bebauungsplan kann eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der geplanten Nutzung und Bauform, die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung von bis zu 20 Wohneinheiten in einer eingeschossigen Bauweise in einem Gebäude gesichert werden.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

a) Pro Wohneinheit werden 0,5 Stellplätze sowie pro 3 Beschäftigte 1 Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.

b) Die Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.

c) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der

Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

- d) Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

Um eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Die Errichtung von fußläufigen Verbindungen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

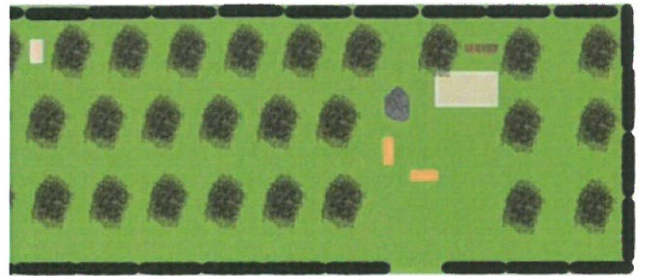
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemeinsam mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Naturschutz) und dem Investor fand bereits eine Vorberatung zum Projekt mit einer Vor-Ort-Begehung statt.

Der Investor verpflichtet sich auf seinem Grundstück Flurstück 80 der Flur 4 der Gemarkung Friedersdorf (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen am Auenweg") folgende grünordnerische Maßnahmen durchzuführen:

- Umrandung des Grundstückes mit einem Wildschutzzaun (bis die Bäume einen Stammdurchmesser von ca. 15cm haben)
- direkt am Zaun wird auf eine Länge von ca. 280m eine Wildfruchthecke (Höhe 60-80cm) gepflanzt
 - 2 Stück Hasel
 - 9 Stück Holunder
 - 11 Stück Brombeere
 - 8 Stück Himbeere
 - 6 Stück Schlehe
 - 3 Stück Rote Johannisbeere
 - 6 Stück Schwarze Johannisbeere
 - 3 Stück Weiße Johannisbeere
 - 3 Stück Eberesche
- im Inneren werden alte Obstsorten (Hochstämme, 2-mal verschult, Stammumfang 12-14 cm) gepflanzt. Die Baumneuanpflanzungen werden mit 2 Baumpfählen gesichert.
 - 3 Stück Walnuss
 - 6 Stück Sanddorn
 - 13 Stück Apfel
 - 8 Stück Birne
 - 5 Stück Süßkirsche
 - 5 Stück Sauerkirsche
 - 4 Stück Pfirsich
 - 4 Stück Aprikose
 - 8 Stück Pflaume
- zwischen den Bäumen ca. 3.500m² Wildblumenwiese
- 20 Nistkästen werden angebaut
- Errichtung Insektenhotel
- Bienenstock aufstellen
- Findling für Reptilien
- Aufstellen von Bänken und Tischen

Dieses Projekt soll Schulung und Anschauungsobjekt für die Kindertagesstätte "Wiesenzwerge" und die Bernsteinschule (Grundschule) in Friedersdorf sein. Das heißt, die Kinder können dort Projekttag in und mit der Natur durchführen und natürlich auch BIO Obst ernten und essen. Somit soll ein Umdenken der nächsten Generation erreicht werden, wie man verantwortungsvoll mit unserer Umwelt umgeht. Fehler aus der Vergangenheit wie das Entfernen von Ackerhecken oder Grenzbäumen, die Zerstörung der Natur durch großflächige Ackerflächen oder Monokulturen wird die nächste Generation dann hoffentlich nicht mehr machen.



Kindertagesstätte
"Wiesenzwerge"

Bernsteinschule
Friedersdorf

Flurstück 80, Flur 4



BP "Betreutes Wohnen am Auenweg"

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz im Auenweg eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzuschließen.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Geschoßflächenzahl 0,3 - 0,6) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Midewa abzuschließen.

2.7 Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom und Mitnetz Gas gesichert.

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch erschlossen. Über den Auenweg erhält man innerorts Anschluss an die Bitterfelder Straße (L138) und außerorts an die Bundesstraße 100.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

2.9 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5

der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags 55 dB(A) nachts 45/ 40 dB(A) *

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.11 Wasserrecht

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Sollen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Versickerung darf nur an Stellen erfolgen, an denen eine Bodenkontamination ausgeschlossen ist.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.13 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5.11.2014 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat. Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte.

Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) wie z.B. bei der Herrichtung von Kfz-Stellflächen, Terrassen etc. vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

Generell sind bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Baumaßnahmen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise zu beachten:

- Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
- Senken/ Abgrabungen, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 5.11.2004 i.V.m. Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 6.11.2003 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen Einbauklasse 0 einhält.

2.15 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.16 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

2.17 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 (in Kraft getreten am 24.12.2006) wurden folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt.

Der Ortsteil Friedersdorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche".

Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen soll für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region und grenzübergreifend mit benachbarten Regionen ist hinzuwirken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass jegliche Art eines touristischen Gewerbes nur sicher existieren kann, wenn eine primäre bzw. saisonabhängige Nutzung durch heimische Kundschaft erfolgt.

Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt in den Zielen 36 und 37 LEP 2010. Die Grundzentren wurden im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) festgelegt.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Daraus resultierend ist für das Vorhaben Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, in dessen Anwendung in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen

Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden.

2.18 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Mitnetz Strom:

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

2.19 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Februar 2019