

# Gemeinde Muldestausee

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aquapower“ in Gossa

nach § 12 BauGB

### Begründung zur Satzung

---

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aquapower“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Ortschaft Gossa mit direkter Verkehrsanbindung an die Chausseestraße 21 (B 100).

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch folgende Flurstücke 565, 566, 567 und tlw. 340/119 sowie Flur 1 der Gemarkung Gossa.

---

**Planungshoheit:** Gemeinde Muldestausee  
Neuwerk 3  
OT Pouch  
06774 Muldestausee

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

**Planungsstand:** Februar 2019

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>VORBEMERKUNGEN</b> .....                     | <b>3</b>  |
| 1.1        | Gesetzliche Grundlage .....                     | 3         |
| 1.2        | Ziele der Raumordnung.....                      | 4         |
| 1.3        | Planungsanlass .....                            | 6         |
| <b>2.</b>  | <b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> ..... | <b>7</b>  |
| 2.1        | Verfahren.....                                  | 7         |
| 2.2        | Flächennutzungsplanung .....                    | 8         |
| 2.3        | Realisierung.....                               | 8         |
| <b>3.</b>  | <b>BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES</b> .....       | <b>9</b>  |
| 3.1        | Lage und Größe .....                            | 9         |
| 3.2        | Bestand und Eigentumsverhältnisse .....         | 10        |
| 3.3        | Geologie und Bergwesen .....                    | 11        |
| 3.4        | Kataster und Vermessungswesen.....              | 12        |
| <b>4.</b>  | <b>BESCHREIBUNG DES BETRIEBSGELÄNDES</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>5.</b>  | <b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b> .....          | <b>13</b> |
| <b>6.</b>  | <b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> ..... | <b>14</b> |
| 6.1        | Verkehrerschließung.....                        | 14        |
| 6.2        | Grundwasser .....                               | 15        |
| 6.3        | Schmutzwasser .....                             | 15        |
| 6.4        | Trinkwasser .....                               | 15        |
| 6.5        | Löschwasser.....                                | 16        |
| 6.6        | Regenwasser.....                                | 17        |
| 6.7        | Elektroenergieversorgung .....                  | 17        |
| 6.8        | Überörtlicher Gasversorger .....                | 18        |
| <b>7.</b>  | <b>NATURSCHUTZ</b> .....                        | <b>18</b> |
| <b>8.</b>  | <b>ARTENSCHUTZ</b> .....                        | <b>19</b> |
| <b>9.</b>  | <b>BODENSCHUTZ</b> .....                        | <b>19</b> |
| <b>10.</b> | <b>BAUORDNUNGSRECHT</b> .....                   | <b>21</b> |
| <b>11.</b> | <b>ABFALLRECHT</b> .....                        | <b>21</b> |
| <b>12.</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....                   | <b>22</b> |
| <b>13.</b> | <b>GEWÄSSERSCHUTZ</b> .....                     | <b>25</b> |
| <b>14.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....                    | <b>26</b> |

## **Anlagen zur Begründung**

**Kartenauszug - Lage in der Ortschaft von Gossa**

**Umweltbericht (Teil II der Begründung)**

**Grünbilanzierung zum Eingriff in den Naturhaushalt**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine besondere Form eines Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) mit dem die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben planungsrechtlich abgelöst wird.

Der sogenannte Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde, die Erschließungs- und Planungskosten ganz oder teilweise zu tragen sowie das Vorhaben selbst innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan wird die Durchführung des Planvorhabens der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vorbereitet. Für die Erschließung und Nutzung des geplanten Erweiterungsstandortes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bootsschau- und Lagerhalle sowie diverser Außenflächen abgeklärt.

#### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. S. 254)

#### Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52) - noch nicht abschließend bearbeitet
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

## 1.2 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 14.07.2017 / Änderungsentwurf vom 30.05.2018 - Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Nr. 05/2017 sowie 02/2018).
- Der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" wurde am 30.05.2018 beschlossen und am 01 .08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt.

- Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" sowie der rechtswirksame Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Da es sich bei der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches bzw. randständiges, brach liegendes Grundstück handelt, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass 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 sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP 2010).

Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden. (Grundsatz 47 LEP 2010)

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Im behördenverbindlichen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Gossa aus dem Jahr 2002 ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Das Planverfahren nach § 12 BauGB entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.3 Planungsanlass**

Für das Plangebiet liegt eine Baugenehmigung zur bisherigen Nutzung des Grundstückes vor, welche im Jahre 2007 für die Errichtung eines Sportbootlagers und 2012 für eine Nutzungsänderung von Lagerräumen und Neubau eines Lagers für Sportboote erteilt worden ist. Nunmehr ist beabsichtigt das bestehende Betriebsgelände „Aquapower“ um eine Ausstellungshalle für Boote, einer Kranbahnanlage zum Verladen der Boote, einer Wetterschutzhalle zum Unterstellen von Geräten und Booten sowie Garagen zu erweitern.

Für die geplante Erweiterung der Betriebsstätte wurde am 07.04.2017 eine Bauvoranfrage seitens des Vorhabenträgers zu seinem Bauvorhaben an das Bauordnungsamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gestellt. Die angefragte Errichtung bzw. Erweiterung einer Ausstellungs- und Lagerhalle wurde nach planungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 35 (2) BauGB für nicht zulässig befunden. Nach einer Anhörung folgte der Ablehnungsbescheid am 29.06.2017.

Aufgrund seiner möglichen, negativen Vorbildwirkung im Hinblick auf eine ungeordnete Bebauung auf den umgebenen Freiflächen und der notwendigen Koordinierung der in der Umgebung betroffenen Interessen bedarf das Vorhaben einer verbindlichen Bauleitplanung.

Um die bauplanungsrechtliche Situation für die beabsichtigte Nutzung abzuklären, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit diesem Planungsinstrument kann das Planungsrecht vorhabenkonkret zugeschnitten werden. Des Weiteren können Umweltbelange ganz konkret beschrieben und abgestimmt werden. Mit der Ausweisung des tatsächlichen Vorhabens kann ein größtmöglicher Eingriff vermieden werden. Eine Beurteilung und Bewertung erfolgt einzig über das konkrete Vorhaben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen für die Erschließung und Nutzung des geplanten Standortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und der gesamten baulichen Maßnahmen für dieses Plangebiet,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange,
- Ermittlung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA).

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Verfahren**

Das Betriebsgelände „Aquapower“ wird seit vielen Jahren als Werkstatt für Reparaturen, individuelle Anfertigungen und das Unterstellen von Sportbooten genutzt. Um das bestehende Gewerbe erweitern zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sein. In der Ausgangssituation ist dies nicht der Fall. Deshalb wurde für die Realisierung des Vorhabens als Planungsinstrument für den Bereich der Gemarkung Gossa Flur 1, Flurstücke 565, 566, 567 und Teilflurstück 340/119 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist sich zur Durchführung zu verpflichten, gemäß § 12 (1) BauGB.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtbewusstem Ermessen zu entscheiden. Der Gemeinderat von Muldestausee hat am 06.12.2017 für das Plangebiet "Aquapower" in öffentlicher Gemeinderatssitzung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes abzuklären.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt (§ 12 Abs. 3a BauGB), ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag ist zwingend erforderlich und muss zum Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Form vorliegen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und deren Stellungnahmen im Anschluss öffentlich ausgewertet.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB von mindestens 30 Tagen der Öffentlichkeit vorzustellen und öffentlich auszulegen. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind gemäß § 4 (2) BauGB zu unterrichten und am weiteren Planverfahren zu beteiligen.



Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Ortschaft Gossa der Gemeinde Muldestausee verfügt seit 2002 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan von Gossa ist die Bauflächenausweisung als gemischte Baufläche vorgenommen worden.

Diese Flächenausweisung bietet die Option, dass sich vielfältige Formen einer gemischten baulichen Nutzung etablieren können. Infolge dieser Flächenausweisung kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Kontext mit der Umgebungsbebauung entwickelt werden.

## **2.3 Realisierung**

Es besteht erhebliches Interesse die bauplanungsrechtliche Situation für die geplante Erweiterung abzuklären.

Das Plangebiet hat durch seine Größe der vorhandenen Nutzfläche als Werkstatt und Bootshandel sowie der Größe der in Rede stehenden Erweiterungsfläche Potenzial die geplante Erweiterung aufzunehmen.

Für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes „Aquapower“ um eine Ausstellungshalle für Sportboote, einer Wetterschutzhalle, einer Kranbahnanlage und Garagen ist es nunmehr erforderlich den geplanten Zustand mit den öffentlichen Belangen abzugleichen und ein rechtskräftiges Planverfahren einzuleiten.

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Interessen zur Standortsicherung und Entwicklung der Gemeinde Muldestausee. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu befinden.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vertraglich die Pflicht zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme sämtlicher Kosten für die Planung und Erschließung durch den Vorhabenträger geregelt.

### 3. Beschreibung des Baugebietes

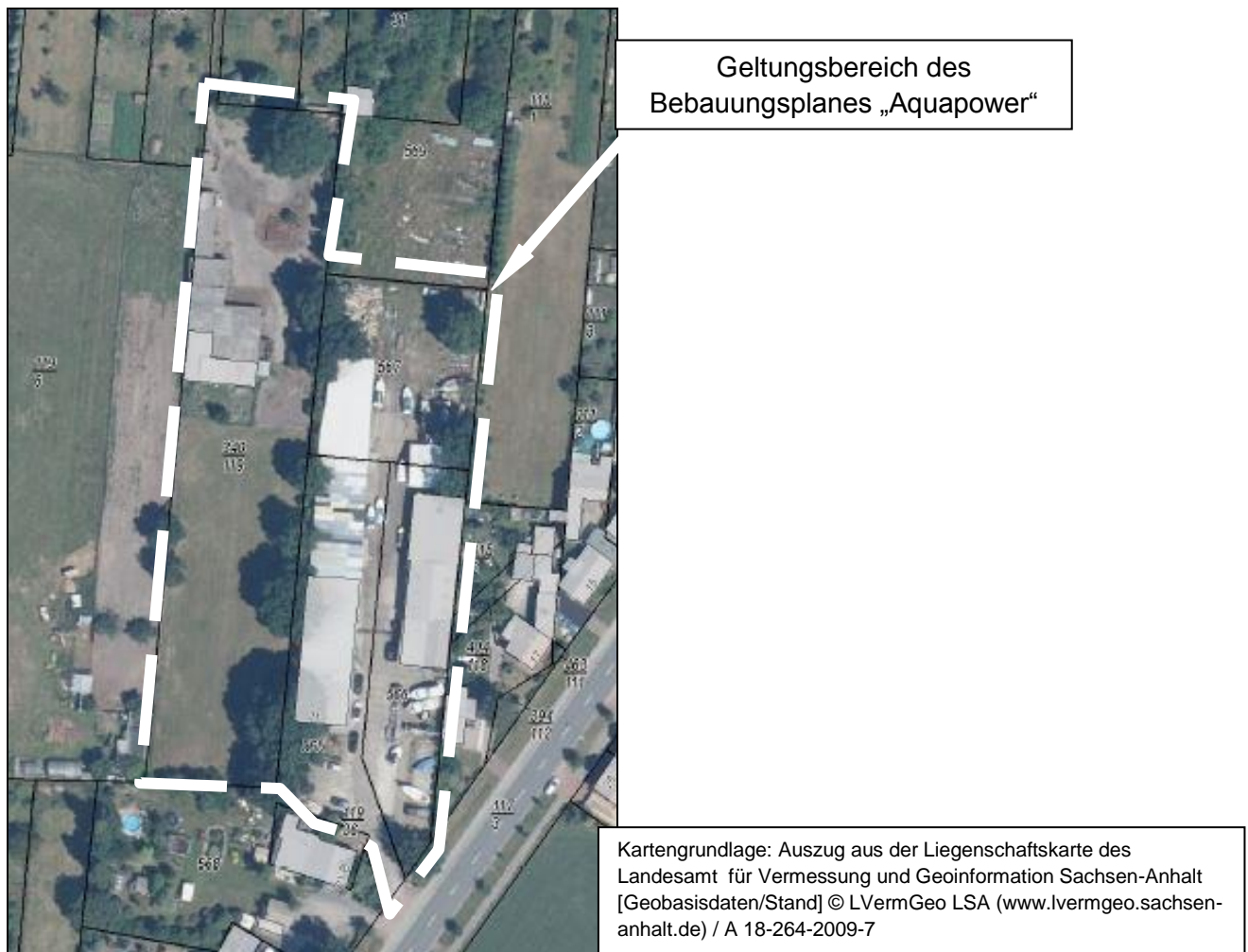
#### 3.1 Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt zentral in der Ortslage Gossa und hat eine direkte Verkehrsanbindung an die Chausseestraße (B 100). Die Ortschaft Gossa liegt im Gemeindegebiet zwischen den Ortschaften Schmerz und Schlaitz.

Im Norden, Osten und Süden grenzt der Planbereich direkt an vorhandene Wohnbebauung der Grünstraße und der Chausseestraße an. Westlich des Plangebietes schließen sich Grünflächen mit Kleintierhaltung (Dorfcharakter) an.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 9.815 m<sup>2</sup>. Davon ist die Erweiterungsfläche ca. 4.913 m<sup>2</sup> groß. Katastermäßig umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 565, 566, 567 und tlw. 340/119 der Flur 1 der Gemarkung Gossa.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die Chausseestraße direkt an die B 100 öffentlich-rechtlich gesichert.



## **3.2 Bestand und Eigentumsverhältnisse**

### Gegenwärtige Nutzung

Zur gegenwärtigen Nutzung durch das Unternehmen Bootshandel & -service Aqua Power auf den Flurstücken 565, 566 und 567 liegen Baugenehmigungen vor, welche 2007 und 2012 erteilt worden sind. Die genehmigten Vorhaben wurden entsprechend realisiert. Im Zuge der Betriebserweiterung werden an den bestehenden Gebäuden keine baulichen Veränderungen weder an der Gebäudehülle und noch an der Gebäudekubatur vorgenommen werden.

Derzeit wie auch zukünftig soll das Plangebiet für den Bootshandel in Form von Sportbootlager, Werkstatt, Testbecken für Boote, Lagerhallen, Geschäfts- und Büroräume genutzt werden.

### Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aquapower“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 565, 566, 567 und dem Teilbereich des Flurstückes 340/119 Flur 1 der Gemarkung Gossa.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen. Gegenstand dieses Vertrages sind u. a. die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Planungen, die Übernahme der Kosten und weiteren Aufwendungen, die die Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind. (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.)

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

### Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu ermöglichen.

### Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im Plangebiet selbst sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das bestätigte die Untere Bodenschutzbehörde in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.02.2018.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

### Kampfmittel

Das Plangebiet wurde von der Unteren Behörde für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anhand vorliegender Unterlagen geprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### Landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Umfeld des Plangebietes werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der sich unmittelbar im Umfeld des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

## **3.3 Geologie und Bergwesen**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen stellt fest, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen durch das Planvorhaben nicht berührt werden. Ebenfalls liegen keine Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau für den Planungsbereich vor.

Folgender Hinweis seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurden gegeben:

- das gesamte Planungsareal liegt innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (umliegenden Tagebaurestlöcher)
- Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für das gesamte Plangebiet sind vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH teilt in der Stellungnahme zum Plangebiet mit, dass das Plangebiet sich innerhalb des Bereichs der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa-Nord/ Gröbern befindet. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Schwankungsbereich.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand >2 m unter Geländeoberkante einstellen. Es ist zu beachten, dass Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern im Modell nicht berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der lokalen Grundwasser-verhältnisse werden objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.

### **3.4 Kataster und Vermessungswesen**

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

#### 4. Beschreibung des Betriebsgeländes

Das Betriebsgelände „Aquapower“ bietet auf einer derzeitigen Fläche von ca. 4.902 m<sup>2</sup> neben einen Rundumservice für Boot, Bootsmotor, Reparaturen und Instandsetzung von Sportbooten an. Mit der Planung einer Erweiterung der Fläche wird das Gelände zwar erweitert, aber der angebotene Service bleibt bestehen. Im Folgenden werden die jeweiligen Angebote gegenübergestellt:

| <i>Betriebsgelände „Aquapower“</i>   | <i>Erweiterungsfläche „Aquapower“</i>   |
|--|---|
| <p>Verkauf und Individuelles Anfertigen von Neubooten und Gebrauchbooten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch von Motoren</li> <li>- Auswahl von Stoffen und Polsterungen (Bootssattlerei)</li> <li>- Innenverkleidung</li> <li>- Reparaturen und Instandsetzung</li> </ul> <p>Bereitstellung von Fläche zum saisonalen Unterstellen von Booten privater Nutzer (Wetterschutzhalle)</p> <p>Ausstellungshalle auf derzeit ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche</p> | <p>Wetterschutzhalle, aufgrund der Nachfrage, zum Unterstellen von Booten</p> <p>Ausstellungshalle (geplant ca. 1.000 m<sup>2</sup>), u.a. Boote die zur Messe jederzeit verladen und transportiert werden können</p> |

#### 5. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB wird im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Baurecht für eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen.

Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Errichtung einer Ausstellungshalle für Boote, Kranbahnanlage zum Verladen der Boote, Errichtung einer weiteren Wetterschutzhalle sowie einer Garagenanlage in Verbindung mit diversen Nebengelassen vorrangig auf dem Bereich des Flurstückes 340/119.

Das Höchstmaß der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wurde per Planeintrag festgesetzt. Der Bezugspunkt (Höhenkote) ist das Eingangspodest des Wohn- bzw. Bürogebäudes auf dem Flurstück 565. Dieser Punkt bildet die Höhe  $\pm 0,0$  als Vorgabe für die anzunehmenden Höhenentwicklung der Gebäude auf dem Betriebsgelände. Laut Lage- und Höhenplan des Vermessers wurde zu diesem Punkt eine Höhe von 94,7 m NHN ermittelt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die in Meter festgesetzt ist, ist zur Höhe des Bezugspunktes zu addieren.

Auf den Flurstücken 565, 566 und 567 bleibt die derzeitige Nutzung weitestgehend wie bisher bestehen. Es soll lediglich eine Fläche befestigt werden, welche zur Umfahrung zu der zukünftigen Wetterschutz- bzw. Ausstellungshalle dient. Einzelne Teilflächen werden entsiegelt und zu einer Grünfläche entwickelt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich in Anlehnung an den im § 6 BauNVO fixierten Vorgaben für Mischgebiete.

In dem Bebauungsplan werden Vorgaben zu dem künftigen Bauvorhaben fixiert. Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Großteil der künftigen baulichen Anlagen in Grenzlage zu den Nachbargrundstücken zu realisieren. Grundsätzlich untersagt die Bauordnung LSA dieses Ansinnen. Im § 6 sind die Gesetzlichkeiten für die Einhaltung von Abstandsflächen zum Schutz des Nachbarn sowie auch im Sinne des Brandschutzes geregelt.

Eine Abweichung von diesen Gesetzesvorgaben über die Eintragung von Abstandsflächenbaulasten im Baulastenkataster des Landkreises setzt voraus, dass das Einverständnis des Flächeneigentümers des betroffenen Nachbargrundstückes vorliegt. Des Weiteren dürfen Belange des Brandschutzes ebenfalls nicht entgegenstehen.

In dem hier in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Flächeneigentümer der Flurstücke 568; 119/6; 390/119; 119/18; 556; und 569 vom künftigen Vorhaben betroffen. Zur Abklärung der möglichen Konfliktpotenziale wurden diese Flächeneigentümer am Planverfahren beteiligt. Im Ergebnis dessen wurden zum Entwurf Änderungen zur Lage der geplanten Wetterschutzhalle vorgenommen.

Der Abgleich der Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer und deren evtl. Einverständniserklärung ersetzt nicht die erforderliche Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf einer jeweiligen, entsprechend begründeten Antragstellung im Rahmen der Genehmigungsplanung des Bauvorhaben nach BauO LSA.

## **6. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Vorbemerkung

Das Grundstück ist bereits in Nutzung, mit Gebäuden bebaut und an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Durch die geplante Erweiterung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Anschlüsse zur Erschließung notwendig.

Dennoch ist es Grundlage einer jeglichen Bebauung die gesicherte verkehrliche Erschließung sowie die ordnungsgemäße Erschließung der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle abzugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird von der Öffentlichkeit über die Chausseestraße verkehrsseitig als alleiniger Zufahrtsweg, d.h. als Grundstückszufahrt erschlossen. Die Anlieferung und Andienung des vorhandenen Objektes erfolgt ebenso über die Chausseestraße.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aquapower“ sind weder am Bestand der vorhandenen Anbindungen noch sonstige bauliche Maßnahmen an diesen vorgesehen.

Mit der Realisierung des Vorhabens erhöht sich das Verkehrsaufkommen so gut wie nicht. Es ist ausschließlich mit Zielverkehr durch die Mitarbeiter und Eigentümer sowie Besucher der Ausstellungshalle zu rechnen. Ein Durchgangsverkehr ist hier ausgeschlossen.

Hinweis seitens der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH:

*„Zur Entsorgung der turnusmäßigen Entsorgung im Rahmen der Hausmüll-entsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m (3-achsig) Länge zum Einsatz. Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) bzw. gemäß der Anlagen von Straßen (RAS) vorzunehmen.“*

## **6.2 Grundwasser**

Die Untere Wasserbehörde teilt in der Stellungnahme mit, dass das Grundwasser bei mittleren Verhältnissen zwischen 2 - 5 m unter Geländeoberkante ansteht.

## **6.3 Schmutzwasser**

Der Ortsteil Gossa der Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Gossa. Das Plangebiet ist abwasserseitig komplett erschlossen. In der Chausseestraße befinden sich die entsprechenden Abwasserleitungen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Vakuumleitung.

Grundlage der Bebauung ist die weiterhin schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können.

Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ und der DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" vorzunehmen.

## **6.4 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Gossa erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld. Die vorhandene im Planbereich wird bereits mit Trinkwasser versorgt. Der vorhandene Hausanschluss ist auch für die künftige Nutzung ausreichend bemessen.



## 6.5 Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

In der Stellungnahme der MIDEWA GmbH zum Bauantrag vom 11. August 2011 zur Nutzungsänderung und Neubau eines Lagers für Sportboote wurde mitgeteilt, dass die Unterflurhydranten in der Chausseestraße zur Löschwassernutzung seitens der MIDEWA nach Können und Vermögen (ohne Garantieanspruch) zur Verfügung stehen. Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 19.08.2013 ergab das am UFH 7985 44 m<sup>3</sup>/h und am UFH 7984 60 m<sup>3</sup>/h bei einem Druckabfall von 4,64 bzw. 4,8 bar auf 1,5 bar. Die Messung wurde separat durchgeführt.

Grundsätzlich stehen nunmehr die Unterflurhydranten (UFH) 7998 (Grünstraße 1) und 7984 (Chausseestraße 17) für die Erweiterung der Hallen, im Falle eines Brandes, als Entnahmestellen zur Verfügung stehen. Folgende aktuellen Ergebnisse liegen zur letzten Löschwasserauslaufmessung vom 27.11.2018 vor:

1. gedrosselter Öffnung beider Hydranten bis zu einem Versorgungsdruck von 1,5 bar

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| UFH 7998 (Grünstr. 1)             | 47,8 m <sup>3</sup> /h      |
| <u>UFH 7984 (Chausseestr. 17)</u> | <u>33,0 m<sup>3</sup>/h</u> |
| Gesamtentnahme:                   | 80,8 m <sup>3</sup> /h      |

2. Vollöffnung beider Hydranten (Versorgungsdruck unter 1,5 bar)

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| UFH 7998 (Grünstr. 1)             | 63,0 m <sup>3</sup> /h      |
| <u>UFH 7984 (Chausseestr. 17)</u> | <u>43,0 m<sup>3</sup>/h</u> |
| Gesamtentnahme:                   | 106,0 m <sup>3</sup> /h     |

Die Trinkwasserversorgung des Grundstückes ist entsprechend der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) und der „Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH zur AVB WasserV“ gesichert und Erweiterungen sind vom Bauherrn eigenständig zu beantragen. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken ist nicht Bestandteil der zentralen Trinkwasserversorgung.

Ein weiterer Pluspunkt für den Standort bildet der räumliche Bezug zum neuen Feuerwehrstützpunkt an der B 100 (Baugebiet „Neuer Weg“). Hier wird zurzeit die neue Einsatzstelle für die Gefahrenabwehr für die Heidedorfer aufgebaut. Dieses neue Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Muldestausee wird in lediglich 130 m Entfernung zum Plangebiet errichtet.

Für die zu beantragenden Baumaßnahmen gilt: Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Folgenden Hinweis hat der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, SG Brand- und Katastrophenschutz, gegeben: „Bei der weiteren Planung ist im vorderen sowie im hinteren Grundstücksbereich eine Aufstellfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr einzuplanen. Im rückwärtigen Bereich muss ein Wenden für die Fahrzeuge der Feuerwehr möglich sein.“

## 6.6 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücksteilen zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur wie Schotterflächen u.ä.).

Die Regenwasserableitung ist nicht an das Abwasser angebunden. Es wird auf dem Plangebiet in einer Zisterne aufgefangen. Dieses Regenwasser wird mittels einer Pumpe in eine Bodenmulde, die im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück 567 liegt, zur Versickerung geleitet. Die Versickerungsmulde ist ca. 0,30 m tief.

Folgenden Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gilt es zu berücksichtigen: *„Die Niederschlagswasserentsorgung ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).“*

Für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, dass die Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, usw. mit versickerungsfähigem Material wie z. Bsp. Rasengittersteine, Schotter oder vergleichbaren Materialien zu befestigen sind. Auf der Grundlage des § 150 (4) WG LSA ist das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

## 6.7 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das elektrische Versorgungsnetz angeschlossen. Der vorhandene Hausanschluss ist ausreichend bemessen. Das geplante Vorhaben benötigt lediglich eine Elektroversorgung, die aus den Bestandsanlagen entnommen werden kann.

Die MITNETZ<sub>STROM</sub> mbH weist darauf hin, dass die festgelegten Abstände der Versorgungsleitungen, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten sind.

Unterirdische Versorgungsanlagen (z.B. auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen. Ein erforderliches freilegen von Kabelanlagen ist mit dem Servicecenter abzustimmen.

Zum Betrieb des Portalkranes kann derzeit noch keine exakte Aussage getroffen werden. Die erforderlichen Parameter sind zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Betreiber, Installateur und Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## **6.8 Überörtlicher Gasversorger**

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen ergänzende Auskünfte bei folgenden Anlagenbetreibern einzuholen:

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL
- EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH mit Sitz in Potsdam
- innogy Gas Storage NWE GmbH mit Sitz in Dortmund

## **7. Naturschutz**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Mit dem Vorhaben werden neue Flächen versiegelt, aber auch andere Flächen teilweise entsiegelt. Der Versiegelungsgrad der bisherigen Nutzung bleibt nicht identisch der neuen Nutzung. Somit sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Des Weiteren wird mit der Erweiterung der baulichen Anlagen die Strukturierung des Raumgefüges für Flora und Fauna verändert. Hierzu wird sich im Umweltbericht und Grünordnungsplan, als Anlage zur Begründung, ausführlich auseinandergesetzt.

## **8. Artenschutz**

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sollten betrachtet werden. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sollten nach Möglichkeit beurteilt werden.

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt werden.

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung bzw. dem Umweltbericht beigelegt.

Aus dem Artenschutzrecht resultierende Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen verankert und damit verbindlich geregelt worden.

## **9. Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan nur teilweise. Jedoch wird im Zuge der Planung im Plangebiet kleinflächig entsiegelt. Mutterboden und somit der fruchtbarste Horizont des Bodens ist fast nicht vorhanden. Somit kann im Plangebiet von keinem natürlichen Boden die Rede sein. Durch den Aufbruch der Betonflächen kann eine naturnahe Bodenfunktion wieder hergestellt werden.

Im Zuge der Realisierung einer Ersatzmaßnahme wird in der Chausseestr. 18 eine rückwärtige Bebauung abgebrochen, sodass durch diese Freilegungsmaßnahme versiegelter Bodenraum der Natur zurückgegeben wird.

Generell ist der Bodenaushub (nach DIN 18196) mit mehr als 10 % mineralischen Fremtteilen (z.B. Ziegelbruch, Beton) als Bauschutt überwachungsbedürftig. Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Dem von dem Betriebsgelände möglichen Konflikt, dass Kraftstoffe oder Öle in den Boden gelangen könnten kann nicht entsprochen werden. Reparaturen erfolgen über Ablaufrinnen in eigens dafür zu entsorgende Behälter. Die Entsorgung über einen nutzungstypischen Schadstoffeintrag in den Boden erfolgt nicht. Nach Aussagen des Vorhabenträgers und Betriebsinhabers werden mit der Nutzung somit keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden gelangen.

Die Aussage des möglichen Konfliktes ist ausreichend in der Begründung dargestellt. Die Stellungnahme des Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Untere Immissionsschutzbehörde als zuständige Fachbehörde bestätigt, dass mit der Erweiterung keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Laut schriftlicher Aussage der UIB wurde der bestehende Betrieb mit der Erteilung der Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 ausreichend immissionsschutzfachlich beurteilt.

Im Rahmen des durchgeführten Scoping wurde kein Untersuchungsbedarf aufgezeigt, welcher über nähere Angaben oder Fachgutachten abzuklären wäre.

Durch die versiegelten Flächen aus der vorherigen Nutzung werden Neuversiegelungen nicht mit angerechnet. Der Boden ist bereits versiegelt. Um die Ausstellungshallte auf den bereits versiegelten Flächen errichten zu können, werden Betonplatten und / oder -reste abgetragen werden. Ein Eingriff in den Boden erfolgt mit Sicherheit. Hierzu wurden auch von der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Hinweise über den Umgang mit Erdarbeiten / Bodenaushub gegeben. Das Erfordernis ergibt sich aus dem Komplex der Bodenschutzverordnungen.

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise, die Beachtung finden müssen:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Ausführungsgesetz LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708).
2. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Zum vorsorgenden Bodenschutz ergeht folgender Hinweis:

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG [Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)] in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.

## 10. Bauordnungsrecht

Die Behörde für Bauordnungsrecht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt aus bauordnungsrechtlicher Sicht für die Planung folgende Hinweise:

- Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. (§ 4 Abs. 1 BauO LSA)
- Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt oder den aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften widersprechen. (§ 4 Abs. 2 BauO LSA)
- Abstandsflächen sowie Abstände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 und § 31 Abs. 2 BauO LSA müssen auf dem Grundstück selbst liegen. (§ 6 Abs. 2 BauO LSA).
- Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. (§ 6 Abs. 3 BauO LSA)

## 11. Abfallrecht

Seitens der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld stehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

1. Die bei den künftigen Bauarbeiten anfallenden Abfällen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- /Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 verwiesen.  
In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 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 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997. Bei erdeingreifenden Arbeiten sollte auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes geachtet werden. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist dann zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
4. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden.



5. Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, gelten die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997.
6. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

## 12. Immissionsschutz

### Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich. Von den Betriebsanlagen im Plangebiet sind laut der Betriebsbeschreibung keine Emissionen zu erwarten.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ - Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A) sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

| Gebietscharakter  | Orientierungswert tags in dB (A) | Orientierungswert nachts in dB (A) |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Mischgebiete (MI) | 60                               | 45/50                              |

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Mischgebiete (MI) einen Richtwertwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vor.

In der Baugenehmigung des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zur Nutzungsänderung von Lagerräumen in eine Motorenwerkstatt und Bootstischlerei, eines Sportbootlagers in eine Bootsfertigungshalle mit Testbecken für Sportboote und des Neubaus eines Lagers für Sportboote vom 21.08.2012 (Az.: 63-02218-2011-12) sind diverse Auflagen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgeführt, welche unabhängig vom Planverfahren der Bauleitplanung uneingeschränkt fort gelten:

*„...2.1. Der durch die gesamte Anlage, einschließlich des geplanten Vorhabens und des zugehörigen Liefer- und Kundenverkehrs hervorgerufene Beurteilungspegel, darf an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung (Chausseestraße 19; 21 und Grünstraße 15; 17) entsprechend Ziffer 6.1 c der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) einen Immissionswert von 60 dB (A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Immissionswert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.*

Anmerkung:

*Bei der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen sind die Vorschriften des Abschnittes A.3 des Anhanges der TA Lärm anzuwenden. Messungen und Berechnungen müssen den Zustand der vollen Auslastung der Kapazität der Anlagen bzw. den Zustand der maximalen Geräuschemission berücksichtigen. Als Messgröße ist der AF-bewertete Mittelungspegel  $L_{eq}$  zu wählen. Die gegebenenfalls vorhandene Impulshaltigkeit des zu beurteilenden Geräusches ist durch den Taktmaximal-Mittelungspegel  $L_{AFTeq}$  mit der Taktzeit 5 sec. auszuweisen. Weiterhin ist der durch den Anlagenbetrieb hervorgerufene Maximalpegel  $L_{AFmax}$  anzugeben.*

Begründung:

*Das geplante Vorhaben ist eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 3 Abs.5 BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung von 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) in der zurzeit gültigen Fassung, die gemäß § 22 i.V.m. § 23 BImSchG so zu errichten und zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und beim Betrieb der Anlage entstehende Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.*

*Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurden entsprechend § 22 BImSchG i.V.m. § 48 BImSchG und der TA Lärm, sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes und einer möglichen Vorbelastung durch bereits bestehende Anlagen und Betriebe die genannten Immissionsrichtwerte festgesetzt.*



*Durch den Betrieb der bestehenden und der beantragten Anlage werden Geräusche immittiert. Die Immissionen treten nur tagsüber außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit auf. Die Immissionswirkung lärmintensiver Geräte wird nach den Ergänzungen vom 06. August 2012 durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen reduziert. So wird u.a. die CNC Maschine gekapselt und der Kompressor und die Nähmaschinen in einem geschlossenen Raum aufgestellt.*

*Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die unter Auflage 2.1. festgelegten Immissionswerte eingehalten werden und somit ein ausreichender Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG gewährleistet werden kann.*

*Zur Sicherung der Einhaltung der unter Auflage 2.1. genannten Immissionswerte sind bei lärmintensiven Tätigkeiten in der Werkstatt Fenster und Tore geschlossen zu halten....“*

Im Bebauungsplan wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, entsprechend § 22 BImSchG i.V.m. § 48 BImSchG und der TA Lärm sowie unter der Voraussetzung der tatsächlich baulichen Nutzung des Gebietes und einer möglichen Vorbelastung durch bereits bestehende Anlagen und Betriebe die genannten Immissionsrichtwerte vom Jahr 2012 festgesetzt.

Immissionsrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Die Geräusche, die durch den bestehenden Betrieb emittiert werden sind Geräusche, die nur tagsüber auftreten. Lärmintensive Geräte befinden sich in geschlossenen Räumen (Vgl. hierzu Baugenehmigung vom 21.08.2012 Az.: 63-02218-2011-12). Weitere geräuschintensive Geräte o.ä. sind derzeit nicht bekannt. Gerade dadurch, dass der Gewerbebetrieb bereits aktiv betrieben wird, sind die vorhandenen Emissionen bekannt und haben bisher auch nicht zu Konfliktpotenzialen mit der Umgebungsbebauung geführt.

Die Immissionswirkung lärmintensiver Geräte (Nähmaschine, Kompressor) bleibt weiterhin gering indem diese in einem geschlossenen Raum aufgestellt sind. Des Weiteren wird die Krananlage, zum Verladen der Boote, geräuscharm mit Strom betrieben.

Die Zu- und Abfahrtszeiten finden ausschließlich tagsüber zu den Öffnungszeiten des Betriebsgeländes statt. Eine Belastung während der Nacht ist nicht gegeben, da nur eine Tagesschicht betrieben wird und kein Schichtbetrieb eingerichtet wird. Es handelt sich um ein Gewerbe, das mit dem Wohnen verträglich ist und das Wohnen nicht wesentlich stört(!). Wie aus dem VE-Plan ersichtlich ist, ist das Wohnen der Betriebsinhaber auf dem Betriebsgelände vorgesehen. Auch dies unterstreicht die Verträglichkeit des ansässigen Gewerbes und dessen geplanter Erweiterung.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Mischgebiete (MI) einen Richtwertwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vor. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Immissionswert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich. Von den Betriebsanlagen im Plangebiet sind laut der Betriebsbeschreibung keine Emissionen nachts zu erwarten.

Im schriftlichen Scoping mit den Umweltbehörden des Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde gemäß § 50 BImSchG über die Möglichkeiten der Veränderung des Umweltzustandes befunden. Mit Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Untersuchungsbedarf ist hierfür nicht erkennbar.

Generell sind bei Bauvorhaben Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

### Geruchsimmission

Mit der Erweiterung werden keine geruchsbildenden Stoffe initiiert. Sofern Lackierungen notwendig sind, werden die Boote außerhalb des Betriebsgeländes zu einem Subunternehmen gebracht, um jedwede Spritzlackierung durchzuführen. In der Umgebung kann demzufolge von keiner Überschreitung der Immissionswerte für Wohngebiete ( $\leq 0,10$ ) entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ausgegangen werden. Dem rechtlich begründeten Schutzanspruch für Wohngebiete gegenüber Gerüchen wird demzufolge Genüge getan.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden auf den Erweiterungsflächen keine Reparaturen o.ä. vorgenommen, sodass weitere geruchsbildende Stoffe weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Mit der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt diese fest, dass der bestehende Betrieb mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 hinreichend immissionsschutzfachlich beurteilt und mit Auflagen versehen worden ist, sodass weitergehende Festsetzungen als nicht notwendig erachtet werden.

## **13. Gewässerschutz**

Die Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Unterhaltungsverband „Mulde“. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer I. oder II. Ordnung nach dem Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt.

## **14. Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

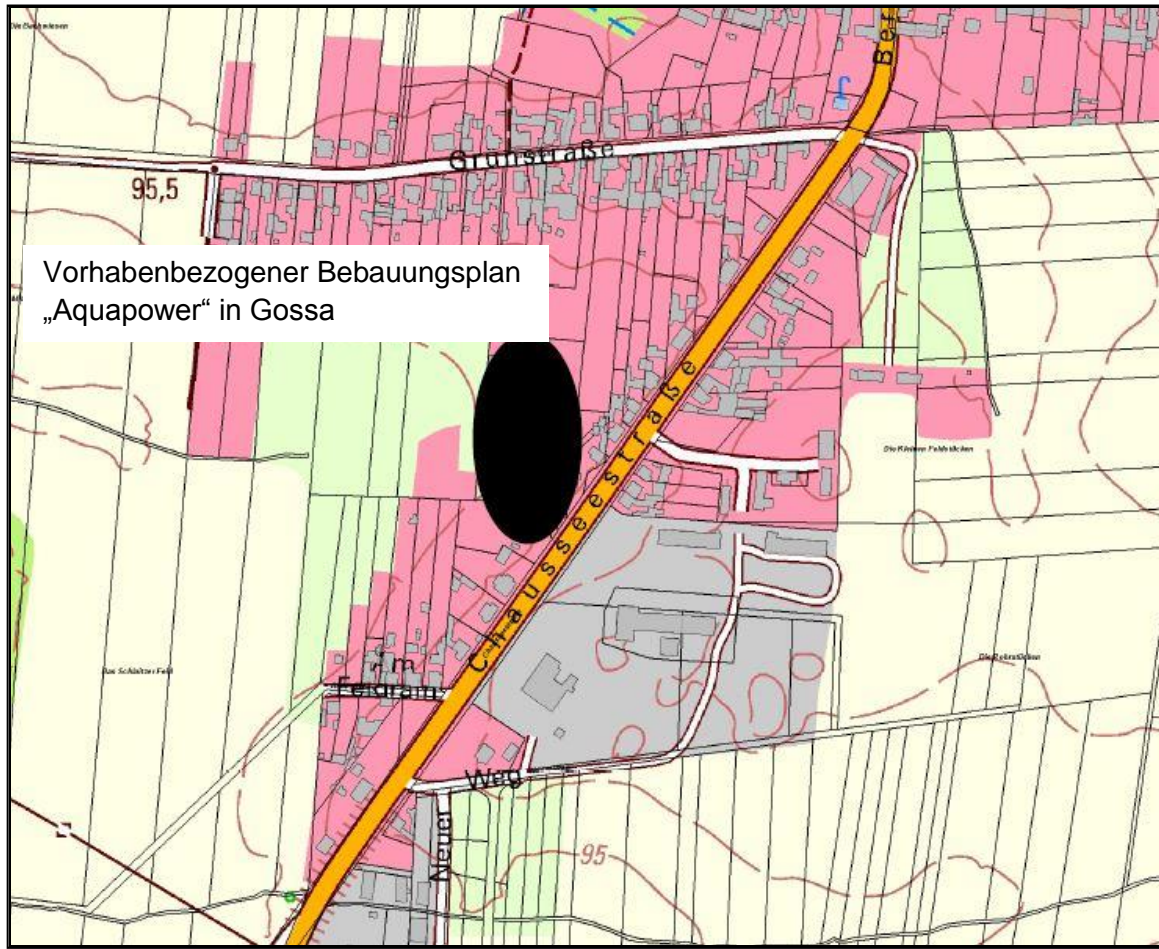
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die Erweiterung um eine Ausstellungshalle für Sportboote, einer Kranbahnanlage zum Verladen der Boote, Garagen und einer Wetterschutzhalle zum Unterstellen von Booten und Gerätschaften und deren Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf dem Betriebsgelände von „Aquapower“ geschaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen. Durch die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen wird die ökologische Bilanz ausgeglichen.

Um einen Einblick in das betriebliche Arbeiten zu erlangen, bietet der Vorhabenträger bzw. das Unternehmen jedes Jahr einen „Tag der offenen Tür“ in Form einer „Hausmesse“ an. Hier ist jeder willkommen. Es kann zu diesem Tag das gesamte Betriebsgelände in Augenschein genommen werden und Fragen an die Betriebsinhaber sowie Arbeiter gestellt werden.

Dieser Termin ist alljährlich Ende Oktober. In diesem Jahr wird der Tag der offenen Tür voraussichtlich am 21.10.2018 sein. Bekanntmachungen des Unternehmens geben noch einmal rechtzeitig zu diesem Termin Auskunft.

**Kartenauszug - Lage in der Ortschaft von Gossa**



Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A 18-264-2009-7