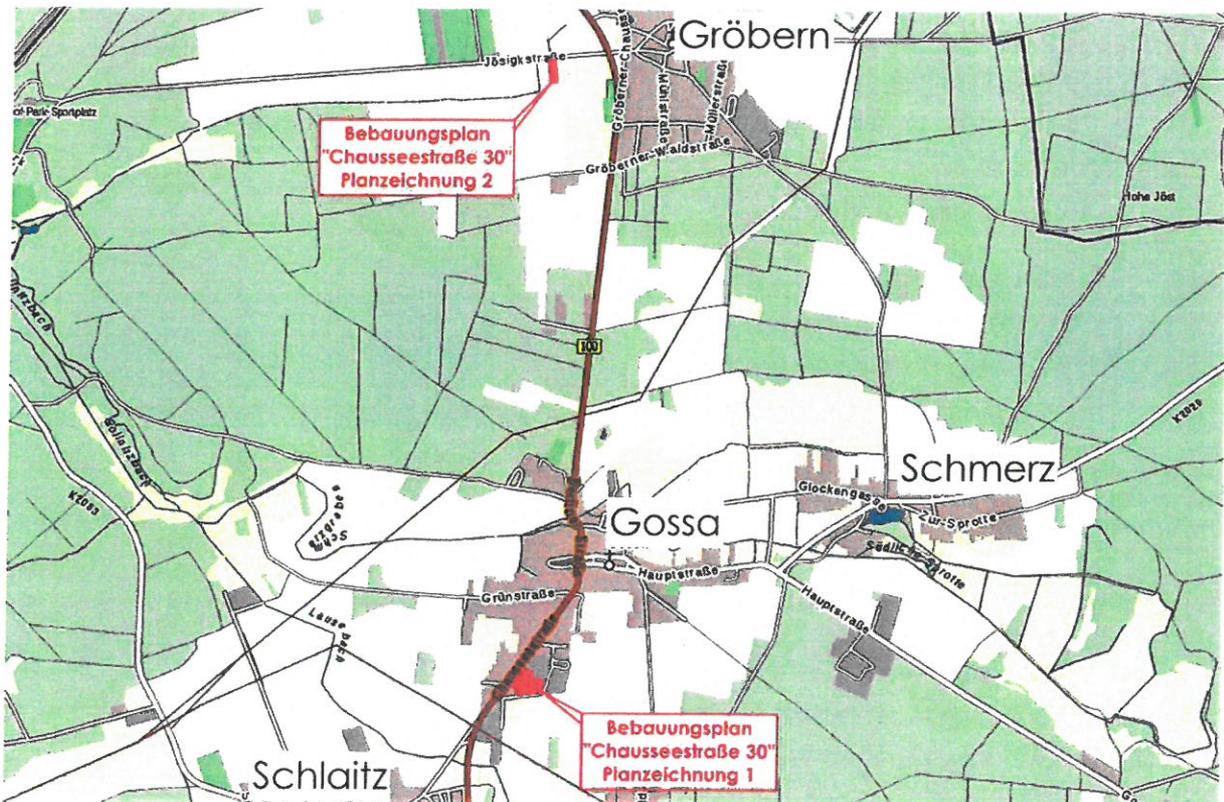


Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan „Chausseestraße 30“, OT Gossa



Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2	Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	3
1.3	Lage, Verflechtung	3
1.4	Denkmalschutz	4
1.5	Bestandssituation technische Infrastruktur	4
1.6	Altlastensituation	4
1.7	Übergeordnete Vorgaben	4
2.	Planinhalt	6
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.3	Verkehrsflächen	9
2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen	9
2.5	Anpflanzungen	9
2.6	Aufschiebende Bedingung	11
3.	Umweltbericht	12
3.1	Beschreibung des Planvorhabens	12
3.2	Darstellung der Festsetzungen	12
3.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
3.3.1	Schutzgut Mensch	13
3.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
3.3.3	Schutzgut Boden	15
3.3.4	Schutzgut Wasser	16
3.3.5	Schutzgut Klima und Luft	17
3.3.6	Schutzgut Landschaft	17
3.3.7	Schutzgut Kulturgüter	17
3.3.8	Schutzgut Sachgüter	17
3.4	Zusammenfassung	17
	Flächenbilanz Bebauungsplan	19
	Rechtsgrundlagen	20
	Quellenverzeichnis	21
	Anlagen	
	Bilanzierung von Eingriffen	22
	Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 01.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30“ im OT Gossa beschlossen.

Das Plangebiet ist in seinem vorderen Bereich entlang der Chausseestraße mit einem ehemaligen Autohaus sowie einer Überdachung/Carport und einer Doppelgarage bebaut, ferner finden sich umfangreiche Flächenbefestigungen (Stell-/ Ausstellungsflächen des ehemaligen Autohauses). Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Wiesenfläche mit vereinzelt Baum-/ Strauchbewuchs.

Es ist geplant, den Standort zu revitalisieren, d.h. der Baubestand soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, ferner soll der rückwärtige Bereich ebenfalls baulich genutzt werden können.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wurde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld (AZ.: 63-03334-2016-14) ein Bauantrag für den Neubau einer Carportanlage eingereicht, der allerdings mit Hinweis auf städtebauliche Kriterien (Außenbereich) abgelehnt wurde.

Ferner war für das ehemalige Autohaus die Nutzung als Tagespflegeeinrichtung angedacht.

In seiner Sitzung vom 23.05.2018 beschloss der Gemeinderat (Beschlussantrag-Nr.: 167/2018) den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass statt der Nutzung des ehemaligen Autohauses als Tagespflegeeinrichtung eine Nutzung als Autohof mit Handelsgewerbe, Lackierbetrieb und Lager nebst Tankstelle ermöglicht werden soll. Ferner soll statt der bisher vorgesehenen Nutzung des rückwärtigen Grundstückes für den Neubau einer Carportanlage eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglicht werden.

Im Nachgang zur Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden die Bebauungsplanunterlagen überarbeitet. Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit einem erhöhten Störpotential, wie beispielsweise einem Autohof, wurden eingeschränkt, so dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen auf den Stand des Vorentwurfes zurückgenommen wurden.

Die Abstimmung über diese überarbeitete Fassung erfolgte entsprechend den Vorgaben des § 4a (3) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Nachnutzung des Autohauses als auch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche städtebaulich gesichert werden.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30“, Teil 1 befindet sich östlich der Chausseestraße (B 100) in der Gemeinde Muldestausee, OT Gossa.

Er umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Gossa, Flur 2, Flurstück 468 mit einer Fläche von ca. 12.400 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30“, Teil 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) befindet sich westlich des OT Gröbern in der Gemeinde Muldestausee und südlich der Jösigkstraße.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Gröbern, Flur 3, Flurstück T.a. 111/32 und T.a. 112/32 mit einer Fläche von ca. 2.400 m².

Der westliche Teil der Fläche des Plangebietes Teil 1 ist mit dem ehemaligen Autohaus und den dazugehörigen Bewegungs- und Ausstellungsflächen belegt, im rückwärtigen Bereich schließt sich ungenutztes Wiesenland mit vereinzelt Baum-/ Strauchbewuchs an.

Das Plangebiet Teil 2 wird kleinteilig landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Lage, Verflechtung

Das Plangebiet Teil 1 befindet sich am Rande der Ortslage Gossa und grenzt unmittelbar an die Chausseestraße (B 100) an. Die B 100 verläuft im Bereich des Plangebietes innerhalb der OD.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Chausseestraße sowie entlang der Feldstraße schließt sich Wohnbebauung an; südlich des Plangebietes am „Neuen Weg“ befinden sich ein Gebiet mit kleineren Gewerbebetrieben sowie das neue Feuerwehrgerätehaus. Der Ortsteil Gossa ist über die B 100 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Das Plangebiet Teil 2 befindet sich westlich des OT Gröbern in der Gemeinde Muldestausee und südlich der Jösigkstraße.

Hinweis:

Im Folgenden wird mit „Grundstück“, „Plangebiet“ bzw. „Geltungsbereich“ der Teil 1 an der Chausseestraße im OT Gossa beschrieben, falls nicht anders vermerkt.

1.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

1.5 Bestandssituation technische Infrastruktur

Das mit dem ehemaligen Autohaus bestandene Grundstück ist an sämtliche Medien zur Ver- und Entsorgung angebunden.

Lediglich die Niederschlagswasserbeseitigung über den vorhandenen Abwasserkanal ist nicht möglich, da es sich um eine Schmutzwasser-Vakuumkanalisation handelt, die nicht für eine Einleitung des Niederschlagswassers dimensioniert ist. Daher ist im Zuge der konkreten Planung die dezentrale Entsorgung des Niederschlags zu prüfen.

Das neu errichtete Feuerwehrgerätehaus, das sich unmittelbar südlich des an das Plangebiet angrenzenden „Neuen Weges“ befindet, verfügt über eine Löschwasserzisterne, die 50 m³ Löschwasser zur Verfügung stellen kann. Sollte aufgrund konkreter Planungen ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein ist der Nachweis der möglichen Bereitstellung im konkreten Antragsverfahren zu führen.

1.6 Altlastensituation

Das Plangebiet ist Teil einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort), welche im Altlastenkataster des Landkreises unter der Katasternummer 0071 registriert ist.

Im Zuge der konkreten Planung ist der Aspekt „Altlasten“ zu berücksichtigen.

1.7 Übergeordnete Vorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ziele (Z) sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG abschließend abgewogene und so-

mit verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze (G) sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und somit einer Abwägung zugänglich.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

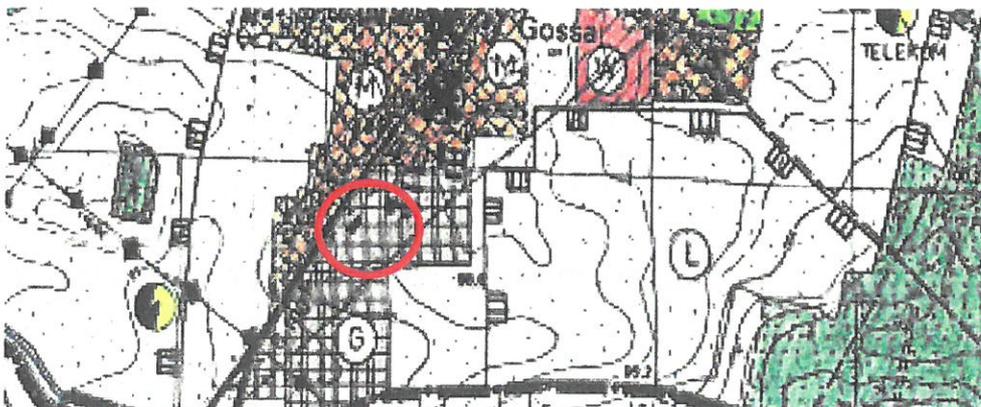
Entsprechend Grundsatz 12 und 13 des LEP 2010 sollen „in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt (...) gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Ferner formuliert Grundsatz 45 folgendes:

„Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch (...) die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe, die Unterstützung von Existenzgründungen“

Der Bebauungsplan greift diesen Grundsatz auf: Die ursprünglichen gewerblichen Nutzung innerhalb des Planbereiches soll in angemessener Weise fortgeführt bzw. erweitert werden ohne dabei die Maßstäblichkeit von Gewerbeansiedlungen im ländlichen Raum zu überschreiten. Die Nutzung nimmt dabei die historisch gewachsene Ansiedlungsstruktur entlang der Hauptverbindungsstraßen (hier: B 100 Halle-Wittenberg) auf.

Flächennutzungsplan „Gemeinde Gossa, Landkreis Bitterfeld“



Der Flächennutzungsplan „Gemeinde Gossa, Landkreis Bitterfeld“ weist Flächen westlich der Bundesstraße, darunter auch das Plangebiet, als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

Mit diesem Bebauungsplan soll sowohl die Nachnutzung des Autohauses als auch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche städtebaulich gesichert werden.

Im Einzelnen berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Punkte:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB),
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB),
- 2.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO),
- 2.5 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) sowie
- 2.6 Aufschiebende Bedingung gem. § 9 (2) BauGB

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die von Gebäude und befestigten Freiflächen des ehemaligen Autohauses geprägte Grundstücksfläche, die unmittelbar an die Chausseestraße / B 100 grenzt, wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes findet sich überwiegend Wohnbebauung, die dem Straßenverlauf folgt, ferner sind ein Bootshandel und einzelne landwirtschaftliche Anlagen anzutreffen, südlich des Plangebietes am „Neuen Weg“ befindet sich ein Gebiet mit kleineren Gewerbebetrieben sowie das neue Feuerwehrgerätehaus. Die Nutzung des Autohauses wurde aufgegeben.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung wird die Zulässigkeit wie folgt festgesetzt:

Allgemein zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) BauNVO

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind außerdem gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) BauNVO können

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Tankstellen

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im konkreten Verfahren nachgewiesen wird, dass es zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie innerhalb des Plangebietes kommt.

Ferner können gem. § 8 (3) BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der ländlichen Prägung werden folgende Arten von Nutzungen entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten.

Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen erhält das Gewerbegebiet die Signatur GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Die rückwärtige Grundstücksfläche wird i.S.d. § 11 (2) BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, dass „für Anlagen, die der (...) Nutzung erneuerbarer Energien, wie (...) Sonnenenergie“, hier: Freiflächen-Photovoltaikanlagen, vorgesehen ist.

Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) zulässig. Außerdem sind sämtliche technische Nebenanlagen, die dem Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlagen dienen, zulässig.

Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ist auch als gewerbliche Nutzung zu werten, da aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (mögliche Bodenbelastung einerseits, bisher ungenutztes Wiesenland andererseits) eine dem Standort angepasste Nutzung

festgeschrieben werden sollte (siehe auch „Maß der baulichen Nutzung“ und „Schutzgut Boden“) wird hier auf die Ausweisungsmöglichkeit des § 11 BauNVO zurückgegriffen. Ein Widerspruch zur Ausweisung des Flächennutzungsplanes, auch bedingt durch die tatsächlich ausgewiesene geringe Größe der Baufläche, besteht nicht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Diese wird für das Gewerbegebiet, auch aufgrund der vorhandenen Flächen-Ausnutzung, mit 0,6 festgesetzt.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet, das eine Freiflächen-Photovoltaikanlage aufnehmen soll, wird jedoch nur eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im Regelfall gibt die Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad eines Grundstückes wieder. Dies ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Hier wird das Grundstück zwar durch die Solarmodule überdeckt, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen sind, aber nicht versiegelt. Die GRZ ermittelt sich über die übertraufte Fläche der Solarmodule in senkrechter Projektion. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes wird aber aufgrund der aufgeständerten Bauweise der Module deutlich darunter liegen (lediglich Verankerung der Unterkonstruktion für die Photovoltaikmodultische im Boden). Somit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Gewerbegebietes über die Zahl der Vollgeschosse definiert. Dabei wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt.

Für das sonstige Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ wird eine maximale Bauhöhe für die geplanten Module mit 3,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Modul.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit den Baugrenzen bewusst einen großen Spielraum für die Anordnung der Baukörper zugelassen.

Zu den angrenzenden Flurstücken 461, 465, 129/23 und 469 wird ein Abstand von mindestens 3,00 m, zum angrenzenden Flurstück 462 ein Abstand von mindestens

5,00 m vorgegeben; zur Chausseestraße (B 100) entsprechend § 9 (1) Nr.1 FStrG ein Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

2.3 Verkehrsflächen

Die bestehende Ein- bzw. Ausfahrt zur Chausseestraße (B 100) mit einer Breite von 8,50 m wird durch entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan gesichert.

Ferner wird die Lage einer möglichen weiteren Ein- bzw. Ausfahrt zur Chausseestraße (B 100) mit einer Breite von 8,50 m festgeschrieben. Die Herstellung dieser möglichen weiteren Ein- bzw. Ausfahrt ist an die unter 2.6 formulierte Aufschiebende Bedingung gem. § 9 (2) BauGB geknüpft.

Die bestehende Zufahrt über den Neuen Weg wird durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung gesichert.

2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Die ausgewiesene „Fläche für Stellplätze“ umschreibt den Bereich innerhalb des 20 m - Abstandes zur B 100, der bereits für das Autohaus als Stellplatz-/ Ausstellungsfläche angelegt und genutzt wurde.

Auf Flächen im Gewerbegebiet, die mit der Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne, nicht zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind auf Flächen, die mit der Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne, nicht zulässig.

2.5 Anpflanzungen

Auch wenn der Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Ortslage östlich der Chausseestraße mit gewerblich genutzten Flächen und somit eine zusätzliche Flächenin-

spruchnahme vorbereitet wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30“, OT Gossa dennoch der Aspekt der erstmaligen Bodenversiegelung durch die Ausweisung von Bauflächen betrachtet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Versiegelung reduziert werden. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet Teil 1 kann jedoch nicht erfolgen.

Daher wird die Fläche Gemarkung Gröbern, Flur 3, Flurstücke T.a. 111/32 und T.a. 112/32, Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil 2). Es wird festgeschrieben, dass die derzeitige Ackerfläche im nördlichen Bereich auf ca. 2.400 m² Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln ist. Es wird empfohlen, standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Große Bereiche der o.g. Flurstücke weisen bereits eine Bepflanzung auf und / oder werden nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt. Diese bandartige Unterbrechung innerhalb der sich westlich und östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, die trotz der Kleinteiligkeit ihrer Parzellierung zusammenhängend bewirtschaftet werden schafft in ihrer Erweiterung Richtung Norden / Jösigkstraße eine Anbindung an die jenseits der Jösigstraße vorhandene Vegetationsstruktur entlang des Grabens Gröbern.

Ferner trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen:

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgeschrieben. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie entlang seiner Ost- und Südgrenze soll gezielt eine Gehölzstruktur als Übergang zu den angrenzenden ungenutzten Flächen bzw. Ackerflächen entwickelt werden.

Die Pflanzliste berücksichtigt dabei die Tabelle "Einheimische Gehölze für Pflanzungen insbesondere im Agrarraum" der Schrift "Einheimische Gehölze" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Sachsen-Anhalt.

Auf den entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen im Plangebiet ist nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit die Entstehung einer Ruderalflur zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Aufschiebende Bedingung

Da die zukünftige Nutzung der Bauflächen noch nicht bekannt ist und die Vorgabe „Gewerbegebiet“ ein breites Nutzungsspektrum zulässt kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine verbindliche Aussage zur Notwendigkeit oder Ausgestaltung der möglichen weiteren Ein- bzw. Ausfahrt zur Chausseestraße (B 100) erfolgen. Mit der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung und der (maximal) möglichen Breite wird lediglich die Lage bestimmt.

Daher wird als aufschiebende Bedingung gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass bei Vorliegen einer konkreten Planung innerhalb des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30“, die die Schaffung dieser zusätzlichen Ein- bzw. Ausfahrt erforderlich macht, zunächst das Einverständnis der Landesstraßenbaubehörde einzuholen ist.

Mittels einer entsprechenden Projektunterlage ist die Ausführung zu dokumentieren und nachzuweisen, dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt wurden.

Erst nach Zustimmung durch die Landesstraßenbaubehörde gilt die aufschiebende Bedingung als erfüllt und kann die konkrete Planung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung bzw. im Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich beantragt werden.

3. Umweltbericht

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Mit diesem Bebauungsplan soll sowohl die Nachnutzung des Autohauses als auch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche städtebaulich gesichert werden.

Es wird ein Gewerbegebiet / sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ausgewiesen.

Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet Teil 1 kann nicht erfolgen, daher wird eine Fläche westlich des OT Gröbern in der Gemeinde Muldestausee und südlich der Jösigkstraße (Teil 2) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan einbezogen.

Mit einer Fläche von Teil 1, 12.400 m² und Teil 2, 2.400 m² umfasst das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 14.800 m².

3.2 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB),
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB),
- 2.3 Verkehrsflächen,
- 2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO) sowie
- 2.5 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Nr. 2.1 - 2.5 sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet Teil 1 befindet sich am Rande der Ortslage Gossa.

Der südliche Teil der Ortslage Gossa besteht überwiegend aus Bebauung entlang der Chausseestraße (B 100), wobei sich im westlichen Bereich überwiegend Wohnnutzung etabliert hat und sich östlich der Straße eine Mischung aus Wohnnutzung, (aufgegebene

nen) landwirtschaftlichen Anlagen bzw. Gewerbebetriebe befinden.

Mit den sich südlich anschließenden Gewerbeflächen im Bereich des „Neuen Weges“ wird beinahe der Lückenschluss zur nächsten Ortslage Schlaitz erreicht.

Hinter der bestehenden Straßenrandbebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Feldflächen und darüber hinaus Waldflächen an.

Das Plangebiet ist entlang der Chausseestraße / B 100 mit einem nicht mehr genutzten Autohaus nebst Ausstellung- und Stellplatzflächen bebaut, im rückwärtigen Bereich schließt sich eine Wiesenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs an.

Das Plangebiet Teil 2 befindet sich westlich der Ortslage Gröbern.

Große Bereiche der o.g. Flurstücke weisen bereits eine Bepflanzung auf und / oder werden nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt. Sie bilden eine bandartige Unterbrechung innerhalb der sich westlich und östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, die trotz der Kleinteiligkeit ihrer Parzellierung zusammenhängend bewirtschaftet werden. Im Norden, jenseits der Jösigkstraße schließt sich eine Vegetationsstruktur entlang des Grabens Gröbern an.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet hat derzeit weder eine Bedeutung für die Wohnfunktion noch für die wirtschaftliche Funktion oder die touristische Nutzung.

Durch die bereits bestehende unmittelbare Anbindung an die B 100 und die bestehende Erschließung/Gebäudesubstanz ist eine entsprechende Nachnutzung sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus; der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird der rechtliche Rahmen für eine Fortführung bzw. Weiterentwicklung der Grundstücksnutzung gesteckt. Hinsichtlich der Aspekte Verträglichkeit mit der Wohnnutzung an der Chausseestraße und der Lage an einer überörtlichen Straße (B 100) muss aufgrund der breiten Palette der möglichen Nutzungen der Nachweis der Zulässigkeit im konkreten Antragsverfahren erfolgen.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wurde seit mindestens 17 Jahren gewerblich genutzt (Autohaus, Stellflächen, Lagerflächen), auch die rückwärtige „Wiesenfläche“ war in die Nutzung mit

einbezogen.

Das Plangebiet ist Teil einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort), welche im Altlastenkataster des Landkreises unter der Katasternummer 0071 registriert ist.

Der Landkreis weist in seinen Stellungnahmen ausdrücklich darauf hin, dass „wegen der Historie des Grundstückes (...) Bodenkontaminationen auf den Freiflächen sowie Kontaminationen innerhalb des Gebäudes (...) nicht ausgeschlossen werden“ können und dass sich auf dem Gelände noch abgelagerte Abfälle befinden, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Die tatsächliche Nutzung des Gebietes in den letzten 18 Jahren und eine daraus resultierende mögliche Kontamination lässt sich an den historischen Luftbildern ablesen (Quelle: Google Earth). Exenmparisch wurden Darstellungen aus den Jahren 2000 und 2010 ausgewählt:



2000



2010

Die angrenzende Chausseestraße / B100 als trennendes Element sowie die intensive Ackernutzung im Süden und Osten des Plangebietes sind weitere Störfaktoren für Pflanzen und Tiere.

Ansiedlungs-, Nutzungs- bzw. Entwicklungsbedingungen für Pflanzen und Tiere können daher als eher schlecht eingestuft werden.

Um einen Übergang zu den angrenzenden ungenutzten Flächen bzw. Ackerflächen herzustellen soll entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze eine Gehölzpflanzung entwickelt werden.

Die Pflanzliste folgt dabei der Tabelle "Einheimische Gehölze für Pflanzungen insbesondere im Agrarraum" der Schrift "Einheimische Gehölze" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Sachsen-Anhalt.

3.3.3 Schutzgut Boden

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Vorgabe einer Grundflächenzahl von 0,6 geht im straßenseitigen Bereich des Plangebietes eine Intensivierung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes einher. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung wird auf eine Ausschöpfung der Obergrenze bezüglich der Grundflächenzahl verzichtet; zulässig wäre ein Wert von 0,8.

Wie bereits unter 3.3.2 beschrieben wurden alle Flächen innerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit mit wechselnder Intensität genutzt, so dass bereits dem Bestand ein großflächiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen unterstellt werden kann.

Die Gehölzpflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie entlang seiner Süd- und Ostgrenze sowie die Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit auf den entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen können den bereits bestehenden Missstand mindern.

Für das sonstige Sondergebiet, das eine Freiflächen-Photovoltaikanlage aufnehmen soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, möglich wäre hier entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8. Im Regelfall gibt die Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad eines Grundstückes wieder. Dies ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Hier wird das Grundstück zwar durch die Solarmodule überdeckt, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen sind, aber nicht versiegelt. Die GRZ ermittelt sich über die übertraufte Fläche der Solarmodule in senkrechter Projektion. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes wird aber aufgrund der aufgeständerten Bauweise der Module deutlich darunter liegen, die Bodenbeschaffenheit wird nur punktuell durch die Fundamente gestört, darüber hinaus kann der Boden weiterhin seine Funktionen erfüllen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Dies kann durch die v.g. Maßnahmen verbessert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss dezentral erfolgen. Einhergehend mit einer konkreten Planung ist auch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu prüfen. Hier besteht zusätzliches Potential zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.

Fließgewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

3.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Das Plangebiet ist mit natürlichen klimatischen Verhältnissen (Freilandverhältnissen) gleichzusetzen. Eine klimatische Belastung im Zusammenhang mit geringer Luftfeuchte oder erhöhter Schwülegefährdung durch versiegelte Flächen oder wärmespeichernde Baumassen liegt nicht vor.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Ortsteil Gossa befindet sich in einer durch Ackerbau geprägten Landschaft, in der sich die Ortslagen entlang der Haupt-Verbindungsstraßen entwickelt haben. Im weiteren Umfeld ist der Naturpark Dübener Heide prägend.

Mit der Reaktivierung einer in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzten Fläche an der B 100 wird das Siedlungsbild eines „Straßendorfer“ verfestigt, ohne dass eine das Landschaftsbild störende Fernwirkung ausgeübt wird.

3.3.7 Schutzgut Kulturgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Sonstige Kulturgüter werden durch die Planung nicht berührt.

3.3.8 Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

3.4 Zusammenfassung

Die umwelterheblichen Auswirkungen der Planung lassen sich weitestgehend vermeiden und vermindern.

Durch die Festsetzung zu Versiegelungsgrad und Anpflanzungen können Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Durch die Anlage von Pflanzmaßnahmen, die mit vorhandener Strukturen korrespondieren können einige Funktionsverluste innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wer-

den.

Gleichzeitig wird eine grüne Vernetzung initiiert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes führt die Planung die Struktur der bestehenden Straßenrandbebauung fort.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden.

Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden nur die an das Vorhaben gebiet angrenzenden Nutzungen betreffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Im Anhang zu Begründung und Umweltbericht ist eine überschlägige Bilanzierung von Eingriffen aufgeführt.

Ein teilweiser Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes möglich.

Ferner ist vorgesehen, auf einer Fläche in der Gemarkung Gröbern, Flur 3, Flurstücke T.a. 111/32 und T.a. 112/32, die derzeit Ackerfläche ist, im nördlichen Bereich auf ca. 2.400 m² Fläche eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es wird empfohlen, standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Auch diese Maßnahmen korrespondieren mit vorhandenen bandartigen Strukturen in den südlichen Bereichen dieser Flurstücke bzw. mit der sich nördlich anschließenden Vegetationsstruktur entlang des Grabens Gröbern jenseits der Jösigkstraße und schaffen eine grüne Vernetzung.

Gemeinde Muldestausee, den _____

Siegel _____

(Bürgermeister)

Flächenbilanz Bebauungsplan

Flächennutzung	Flächenanteil	
	in m ²	in %
Gewerbegebiet		
mit GRZ 0,6 max. mit Hauptanlagen überbaubar	4.230 m ²	34,1 %
mit GRZ 0,6 max. mit Nebenanlage überbaubar (§ 19 (4) BauNVO)	1.410 m ²	11,4 %
Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ...	270 m ²	2,2 %
Flächen für die Entstehung einer Ruderalflur	1.140 m ²	9,2 %
Gewerbegebiet gesamt:	7.050 m²	
sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“		
mit GRZ 0,5 max. mit Hauptanlagen überbaubar	2.675 m ²	21,6 %
mit GRZ 0,5 max. mit Nebenanlage überbaubar (§ 19 (4) BauNVO)	1.338 m ²	10,8 %
Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ...	1.060 m ²	8,5 %
Flächen für die Entstehung einer Ruderalflur	277 m ²	2,2 %
Gewerbegebiet gesamt:	5.350 m²	
Geltungsbereich, Teil 1	12.400 m²	100,0 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.400 m ²	100,0 %
Geltungsbereich, Teil 2	2.400 m²	100,0 %
Geltungsbereich, Teil 1 + Teil 2	14.800 m²	

Rechtsgrundlagen

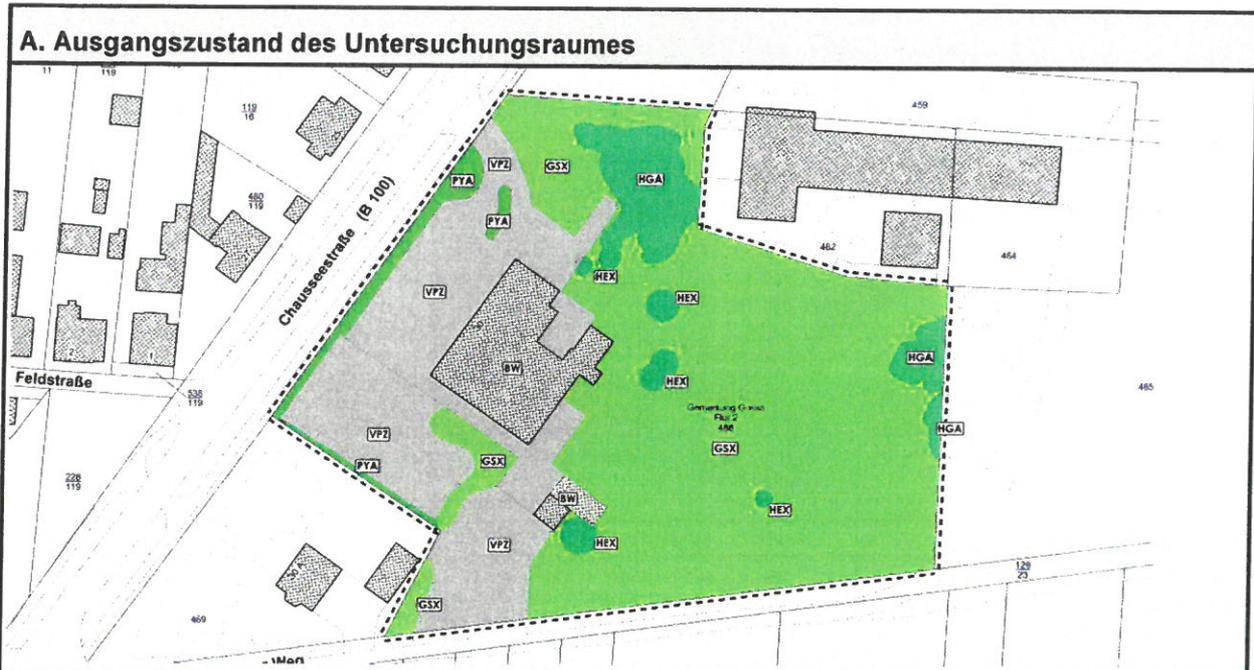
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), beschlossen am 14.09.2018
- 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Fassung vom 14.07.2017)
- Gemeinde Gossa, Landkreis Bitterfeld, Flächennutzungsplan, in Kraft seit 06.07.2003

Anlage

Bilanzierung von Eingriffen



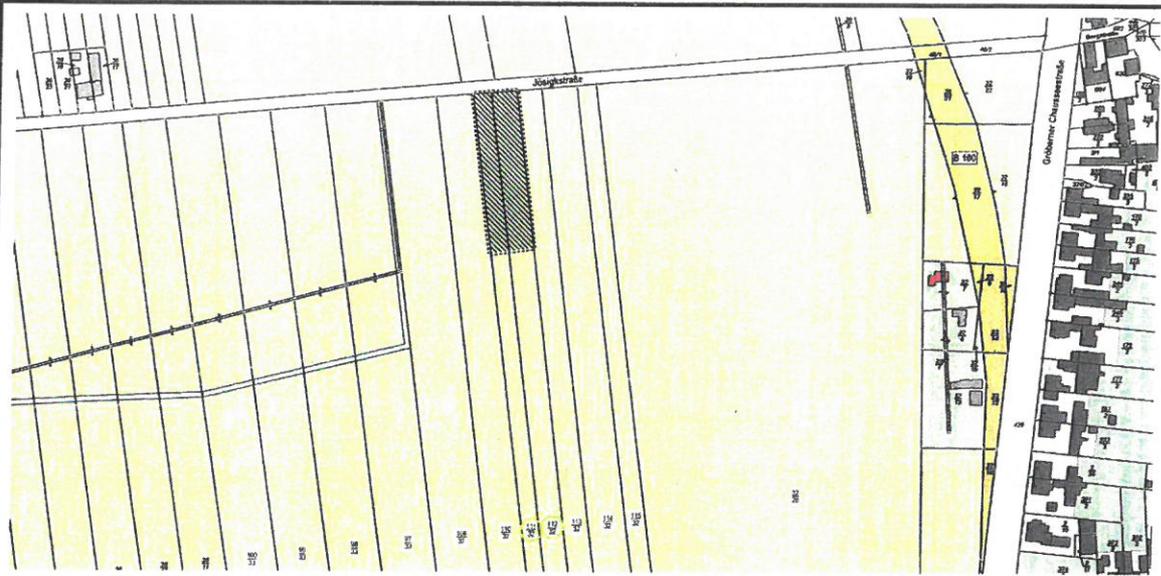
1	2	3	4	5	6	
Teil- fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil %	Fläche m ²	Biotop- wert	Flächenwert
1	Einzelbaum / Baumgruppe / Baumbestand / Einzelstrauch		100 %	185 m ²		
	HEX	Sonstiger Einzelbaum	100 %	185 m ²	12	2.220
2	Feldgehölze		100 %	710 m ²		
	HGA	Feldgehölze, überwiegend heimische Arten	100 %	710 m ²	22	15.620
3	Sonstiges Grünland		100 %	7.015 m ²		
	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	100 %	7.015 m ²	6	42.090
4	Bebaute Fläche		100 %	920 m ²		
	BW	Gebäude	100 %	920 m ²	0	0
5	Grünanlagen		100 %	300 m ²		
	PYA	Beete/Rabatte	100 %	300 m ²	6	1.800
6	Platz		100 %	3.270 m ²		
	VPZ	Befestigter Platz	100 %	3.270 m ²	0	0
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		12.400 m ²	Gesamtflächenwert A		61.730	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes



1	2	3	4	5	6	
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Flächenanteil %	Fläche m ²	Planwert	Flächenwert
2	Feldgehölze		100 %	1.330 m ²		
	HGA	Feldgehölze aus überwiegend heimischen Arten	100 %	1.330 m ²	15	19.950
4	Bebaute Fläche		100 %	6.905 m ²		
	BW	Gebäude	100 %	6.905 m ²	0	0
6	Platz		100 %	2.748 m ²		
	VPX	Unbefestigter Platz	100 %	2.748 m ²	2	5.496
7	Ruderalflur		100 %	1.417 m ²		
	UR	Ruderalflur, ein- bis zweijährigen Arten	100 %	1.417 m ²	9	12.753
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		12.400 m ²	Gesamtflächenwert B		38.199	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A					- 23.531	

C. Externer Ausgleich



1	2	3	4	5	6	
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Flächenanteil %	Fläche m ²	Planwert	Flächenwert
8	Intensiv genutzter Acker		100 % - 2.400 m²			
	AI	Intensiv genutzter Acker	100 %	- 2.400 m ²	5	- 12.000
9	Streuobstwiese		100 % 2.400 m²			
	HSA	Streuobstwiese	100 %	2.400 m ²	15	36.000
Wert externer Ausgleich						24.000

Anlage

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergwesen

1. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Landesamt für Verbraucherschutz

2. 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 zwei 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.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

3. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
Auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (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 (VermGeoG LSA) vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt wird verwiesen.
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 befolgte Stelle durchgeführt werden.
4. Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefähr-

derung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

5. In einem Abstand von ca. 190 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

6. Wasserrecht

- 6.1 Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung eines Gewässers (hier: Grundwasser) im Sinne des § 9 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) dar. Dafür muss eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Hinweise zum Antrag und zu den vorzulegenden Unterlagen findet man unter www.anhalt-bitterfeld.de → Bürgerservice → Informationen aus den Ämtern → Umweltamt → untere Wasserbehörde → Niederschlagswasser.
- 6.2 In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung (z.B. Einsatz von Lackiertechnologie) kann es erforderlich werden, bestimmte Abwasserbehandlungsanlagen zu installieren. Dazu wird eine Beratung bei der unteren Wasserbehörde empfohlen.
- 6.3 Sofern beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. im Rahmen einer beabsichtigten Nutzung als Tankstelle) mindestens die Gefährdungsstufe B (vgl. § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) erreicht wird, ist eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde im Sinne des § 40 AwSV erforderlich. Hinweise zur Anzeige und zu den vorzulegenden Unterlagen findet man unter www.anhalt-bitterfeld.de → Bürgerservice → Informationen aus den Ämtern → Umweltamt → untere Wasserbehörde → Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

7. Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

7.1 Die bei der Herstellung der Baufreiheit sowie die in der Herrichtungs-/ Umbau- und Nutzungsphase anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212).

7.2 Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, 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 Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

7.3 Aufgrund der Kenntnisse zur Altlastverdachtsfläche im Bereich des Plangebietes kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, ggf. Bauschutt) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Sollte bei erdeigreifenden Aushubarbeiten auffälliger Erdaushub festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).

Anfallender organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unспе-

zifischem Verdacht).

Die in 7.2 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) die beim Abbruch/Umbau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Nach § 3 Abs. 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt bzw. aufgeschlossene Abfallablagerungen) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung der Abfälle ist der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- 7.4 Der zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremder unbelastete Bodenaushub hat den Zuordnungswerten der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden.

Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- 7.5 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.

- 7.6 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gem. § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigergattung ist in § 7 Abs.1 Anzeig- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV) geregelt.
- 7.7 Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 7.8 Für die abfallrechtliche Überwachung ist gem. § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

8. Brand- und Katastrophenschutz

- 8.1 Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 ist für das Gewerbegebiet unter Annahme einer kleinen Gefahr für die Brandausbreitung (Überwiegende Bauart: mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.
- Sollte die Gefahr der Brandausbreitung aufgrund der überwiegenden Bauart (Umfassung: kein Feuerwiderstand, harte Bedachung oder Umfassung: mind. feuerhemmend, weiche Bedachung) auf der Grundlage des o.g. Arbeitsblattes in „mittel“ eingestuft werden, ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser muss in einem maximalen Umkreis von 300 m zu den Bauobjekten stehen.
- 8.2 Es ist für die Feuerwehr ein gewaltfreier Zugang/Zufahrt zum PV-Feld sicherzustellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung bzw. weiteren Planung mit dem Amt BKR abzustimmen.
- 8.3 Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln liegen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

9. Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzu-

führen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

10. Straßenverkehrsrecht

Hinsichtlich der zusätzlichen Anbindung an die Chausseestraße ist während der Bauphase ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)

11. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa-Nord/Gröbern. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Plangebiet im Wesentlichen abgeschlossen. Die Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells der LMBV wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden hierbei nicht berücksichtigt.

Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG)

12. Der ZWAG ist im Ortsteil Gossa zuständig für die Schmutzwasserentsorgung. Der Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist möglich; entsprechende Entsorgungsleitungen befinden sich in der Chausseestraße. Der Anschluss muss an den dort vorhandenen Schacht erfolgen.

Vor konkreten Planungsmaßnahmen ist der ZWAG zwecks der vorhandenen An-

schlusshöhe zu kontaktieren. Möglicherweise muss der vorhandene Vakuumschacht tiefer gesetzt und in seiner Leistungsfähigkeit erhöht werden. Ein Anschluss an den „Neuen Weg“ ist aufgrund begrenzter Vakuumkapazität nicht möglich.

13. Da es sich bei der Schmutzwasserentsorgung um eine Vakuumkanalisation handelt kann lediglich das Schmutzwasser entsorgt werden. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verbringen bzw. sind Abstimmungen mit der Gemeinde zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen.

MIDEWA GmbH

14. Das Grundstück Chausseestraße 30 verfügt über einen funktionstüchtigen Trinkwasserhausanschluss ($Q_3 = 4 \text{ m}^3$). Über die Hausinstallation wird auch das Grundstück Chausseestraße 30a versorgt. Sofern Änderungen an der bestehenden Hausinstallation erfolgen ist der Eigentümer des Grundstückes 30a zu informieren. Für dieses Grundstück kann nach Antragstellung ein separater Hausanschluss (Neuanschluss) errichtet werden. Werden weitere Hausanschlüsse benötigt, sind diese ebenfalls zu beantragen. Gleiches gilt für Änderungen am bestehenden Anschluss.
15. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 der abwehrende Brandschutz den Städten und Gemeinden obliegt. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereit gestellt werden kann.

Deutsche Telekom Technik GmbH

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. 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. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verän-

dert oder verlegt werden müssen.

17. Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist von den Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland über die Hotline-Nr. 08003301903 www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung vorzunehmen. Um die Planung und Bau-durchführung zum gewünschten Baudatum des Bauherren zu gewährleisten, wird um rechtzeitige Beauftragung gebeten, möglichst 6 Monate vor Baubeginn. Den Auftrag zum Netzausbau erhält die Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird mit dem Bauherren zwecks weiterer Vorbereitung in Kontakt treten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung mit anderen Medien möglich ist.

18. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

MITNETZ Strom

19. Im Plangebiet befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM AG).

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

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

Im Bereich unterirdischer Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Grundsätzlich sollte eine Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM AG so angepasst werden, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig,

so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Steinkreuzweg 9
06618 Naumburg

Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM AG (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Servicecenter Köthen
Dessauer Straße 104b
06366 Köthen

Ansprechpartner: Frau Rose, Telefon 03496 420-230

20. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. erlangen einer Schachterlaubnis mittels Online-Zugriff über Internet an. Unter dem folgenden Link stehen , nach einmaliger Registrierung und (für gewerbliche Nutzer) Abschluss der „Nutzungsvereinbarung für die Planauskunft“, ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM AG zur Verfügung:

www.mitnetz-strom.de/Netzkunden-Center/Plan-Schachtscheinauskunft