

GEMEINDE MULDESTAUSEE
LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„WOHNGEBIET GOLPAER STRASSE“**

OT FRIEDERSDORF, GEMEINDE MULDESTAUSEE

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT
06773 GRÄFENHAINICHEN
KRANICHWEG 4

AUFGERSTELLT: OKTOBER 2016

Begründung Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße“, OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee

1. Rechtsgrundlage
2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung
 - 2.1. Anforderungen, Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.3. Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Friedersdorf
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Größe des Geltungsbereiches
 - 3.2. Nutzung im Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung
 - 3.3. Verkehrsanbindung
 - 3.4. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde
4. Festsetzungen der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 4.5. Regenwasserbehandlung
5. Umsetzung der Satzung
 - 5.1. Kosten der Erschließung und Finanzierung
 - 5.2. Bodenordnende Maßnahmen
 - 5.3. Soziale Maßnahmen
6. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange
 - 6.1. Öffentliche Belange
 - 6.2. Erschließung
 - 6.3. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.4. Auswirkung des Planung auf private Belange
 - 6.5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Anlage I: Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße“
Räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungen
- Anlage II: Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante
Bepflanzung / Flächennutzung
- Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §18 – 23 NatSchG LSA

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, G aufgeh. durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

2.1. Anforderungen, Ziele und Zwecke der Planung

2015 hat Frau van der Berg im Ortsteil Friedersdorf das ehemalige Gemeindegrundstück, welches ursprünglich zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudekomplexes für altersgerechtes Wohnen im Jahr 2006 verkauft wurde, erworben.

Bereits am 13.02.2013 fasste der Gemeinderat einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet der Gemarkung Friedersdorf (Beschluss-Nr. 2/2013). Der damalige Geltungsbereich war jedoch ca. 1.500 m² größer, da zwei Nachbargrundstücke mit einbezogen wurden. Diese Planung ist nicht weitergeführt wurden. Der Beschluss Nr. 2/2013 wurde gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss „Wohngebiet Golpaer Straße“ durch den Gemeinderat am 13.04.2016 aufgehoben.

Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Baurecht für das Grundstück zu schaffen. Es ist geplant auf einer Fläche von 7.560 m² ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. In Anpassung an die umgebende Bebauung ist geplant auf der Fläche Baurecht für 5 bis 6 Einfamilienhäuser zu schaffen.

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedersdorf als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §6 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll Baurecht für das Grundstück und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Investitionen für den Bauherren und die Gemeinde geschaffen werden.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der bebauten Ortslage des Ortsteils Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch Wohngrundstücke bzw. Sportanlagen des Wassersportclub Friedersdorf e.V.
- im Osten durch die Gemeindestraße „Golpaer Straße“
- im Süden durch Wohngrundstücke und Gärten
- im Westen durch ein unbebautes Grundstück (Garten)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 735 und 613 der Flur 3, Gemarkung Friedersdorf mit einer Flächengröße von ca. 7.560 m²

Das Baugebiet befindet sich in einer gewachsenen Ortsstruktur als derzeit unbepannter Innenbereich. Die Wohngebäude der Golpaer Straße sind vorrangig in der Zeit zwischen 1930 bis 1950 entstanden und wurden in den letzten Jahren durch Lückenschließungen mit Eigenheimen bzw. 2-geschossige Wohngebäude ergänzt. Im Norden befinden sich neben Wohngebäude aus den 70-iger Jahren, ein Grundstück, welches durch den Ruderverein Friedersdorf genutzt wird.

Für das Flurstück 66/27, welches derzeit als Garten genutzt wird, ist ein Wegerecht auf dem Flurstück 613 durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert.

2.3 Festsetzungen Flächennutzungsplan Gemeinde Muldestausee, OT Friedersdorf

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Friedersdorf, nunmehr Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, entwickelt.

Der rechtsverbindliche Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Friedersdorf stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §6 BauNVO dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Teilflächennutzungsplanes deckt sich mit der Flächenausweisung im Satzungsgebiet.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan. Auf Grund der Lage und derzeitigen Nutzung der Flächen sind Auswirkungen auf landschaftsplanerische Zielsetzungen der Gemeinde nicht zu erwarten.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß §4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß §4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.2.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 7.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gemäß §2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregion fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 7. Oktober 2005, in Kraft getreten am 24.12.2006) wurden für das Plangebiet folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

5.5.2. Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

„Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. (LEP LSA Punkt 3.5.2.)

Punkt 5.5.2.5.: Im Einzelnen werden festgelegt:

6. Dübener Heide (LEP-LSA Punkt 3.5.2.)

5.5.3 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Grundsatz „Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. ... (LEP-LSA Punkt 3.5.3)

Diese Gebiete sollen großflächige, naturbetonte, untereinander verbundene Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Ökosysteme umfassen. Die differenzierte Darstellung in den Regionalen Entwicklungsplänen kann auch eine kleinräumige Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft bedeuten. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)“

Ziel „In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)

Es werden folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt: (LEP-LSA Punkt
1. Flusslandschaft Elbe und Mulde

Die Nutzbarmachung und Aufwertung der Flächen im Satzungsbereich für eine Ansiedlung von Wohngebäude durch Beräumung, Erschließung, Bebauung und Begrünung ist mit den ausgewiesenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes entspricht in seiner räumlichen Struktur den Flurstücke 613 und 735 der Flur 3 Gemarkung Friedersdorf.

Flur 3	Flurstück 613	6.186 m ²
Flur 3	Flurstück 735	<u>1.330 m²</u>
<u>Gesamtfläche</u>		<u>7.516 m²</u>

3.2. Nutzung im Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung

Das Grundstück ist vollständig unbebaut. Das Flurstück 66/27, welches derzeit als Gartengrundstück genutzt wird, wird über die Grundstücke 613 und 735 verkehrstechnisch erschlossen. Das Wegerecht auf den Flurstücken 613 und 735 wurde durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert.

Insgesamt macht das Grundstück nach Übernahme durch die Neueigentümerin auf Grund der vorgenommenen Beräumung und Grünschnitt einen gepflegten Eindruck. Im Ergebnis des Satzungsverfahrens soll diese innerörtliche Baulücke einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die vorhanden Zufahrt von der Golpaer Straße ist in einer Tiefe von ca. 3 – 5m auf das Grundstück gepflastert. Auf der westlichen Seite der Golpaer Straße unmittelbar vor der geplanten Zufahrt zur Verkehrsfläche befindet sich derzeit ein Parkplatz im öffentlichen Straßenraum. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich, unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 5b eine große Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 1,50 m. Weitere Bäume, die in Gruppen bzw. als Einzelbaum anzutreffen sind, sind Weißbirken (*Betula Pendula*) und Schwarz-Pappel (*Populus nigra*).

Auf dem Grundstück sind unbefestigte Wege vorhanden, die als Zufahrten zu angrenzenden Grundstücken genutzt werden, was an dem Vorhandensein von Türen bzw. Toren in den Gartenanlagen abzulesen ist.

Große Teile der Flächen zwischen den unbefestigten, privatrechtlich in großen Teilen nicht gesicherten Zufahrten zu den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken, stellen sich als devastiertes Grünland dar, welches mehrere Jahre nicht mehr gemäht und gepflegt wurde und brach lag.

Das Grundstück des Wassersportclubs Friedersdorf e.V., welches nördlich an das B-Plangebiet angrenzt, liegt i.M. 1,80 m über der durchschnittlichen Geländehöhe des Bebauungsplangebietes. Im Grenzbereich wurde der Umstand, dass keine Nutzung des Nachbargrundstücks erfolgte dazu genutzt, Grünschnitt abzulagern, was in den Jahren zu einem Bewuchs mit Rankpflanzen und Bodendeckern geführt hat. Hier wird sich eine Geländeregulierung durch Andecken von Mutterboden erforderlich machen.

Die Geländeoberfläche des Baugebietes fällt von Westen nach Osten i.M. 0,50 m.

3.3. Verkehrsanbindung

Die Golpaer-Straße, eine Gemeindestraße, grenzt östlich an das Flurstück 613 an. Es gibt zurzeit 1 Zufahrtmöglichkeit von dieser Straße zu den Flurstücken.

Die Golpaer Straße schließt unmittelbar an die Landesstraße L138 (Muldensteiner Straße) an.

Im Zuge der Neugestaltung des Plangebiets soll die geplante Bebauung entlang der Golpaer Straße (WA 1) direkt von dieser Straße verkehrstechnisch erschlossen werden. Die derzeitige Zufahrt zum Gesamtgrundstück kann als Zufahrt zum Baugrundstück welches unmittelbar an die Golpaer Straße grenzt, genutzt werden. An der südlichen Grenze des Flurstücks 611 wird eine neue Zufahrtsstraße errichtet, die zur Erschließung der Restflächen des WA1, des WA 2 sowie des Grundstücks 66/27 (Wegerecht) dient.

3.4. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde

Für das Baugebiet liegt dem Planverfasser kein Baugrundgutachten vor. Das Plangebiet ist unbebaut. Konkrete Angaben zur Grundwasseroberfläche liegen nicht vor.

Die Gründungsbedingungen sind durch ein Baugrundgutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Oberkante Gelände Bebauungsgebiet liegt schwankend zwischen 0,40 m bis ca. 1,4 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes. Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Golpaer Straße, dieser entspricht 100,00 m NHN.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Grundwasserfließrichtung ist allgemein nach SW gerichtet.

Sollte das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, muss die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 standortkonkret durch eine entsprechende

Untersuchung nachgewiesen werden. Des Weiteren stellt die Versickerung von Niederschlagswasser einen Tatbestand der Gewässernutzung dar und bedarf gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Bauausführende Betriebe haben gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991, eine gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Fall freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i.d.F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S. 310), geändert durch § 97 Abs. 3 VwVfG LSA vom 18. August 1993 (GVBl. LSA S. 412) 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld anzuzeigen.

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), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

4. Festsetzungen der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße“, OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee

4.1. Art der baulichen Nutzung

WA 1, WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

mit folgender Festsetzung

- (1) Abweichend von der in § 4 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzung sind im WA 1, WA 2 nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Abweichend von der in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind im WA 1, WA 2 nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Baugebiet befindet sich in einer Randlage des Ortsteils Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee und verkehrstechnisch an einer Gemeindestraße. Es wurde von Frau van der Berg ausschließlich zur Bebauung mit Wohngebäuden erworben. Damit macht die Ausweisung von Flächen für andere Nutzungen, die nach § 4 (1) und (2) allgemein zulässig wären bzw. nach §4 (3) ausnahmsweise zulässig wären für den Eigentümer der Gesamtfläche keinen Sinn.

Da die B-Planfläche mit 7516 m² sehr gering ist und Wohngrundstücksgrößen von 800 bis 1500 m² vorgesehen sind, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung die ausschließliche Ansiedlung von Wohnen – hier von 5 bis 6 Wohngrundstücke – angestrebt.

Auf die Festsetzung WR wird verzichtet, da angrenzende Nutzungen nach BauNVO dem Gebietcharakter WA entsprechen. Es sind neben einer vorrangigen Wohnnutzung auch nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Golpaer Straße ansässig. Um Interessenkonflikte zu vermeiden wird die Ausweisung WA mit der Festsetzung nicht zulässiger Nutzungen vorgenommen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossanzahl festgelegt.

WA 1	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II
WA 2	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden max. 2 Vollgeschosse, jedoch ohne Möglichkeit des zusätzlichen Dachausbaues, festgesetzt. Die Ausführung mit einem Vollgeschoss und Dachausbau ist dagegen zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen im WA 1 und WA 2 mit 6,00 Meter (106,00 m NHN) festgesetzt, die maximale Firsthöhe mit 9,00 m (109,00 m NHN). Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Golpaer Straße. Dieser entspricht 100,00 m NHN.

Eine Stafflung der GFZ und der Geschossigkeit zwischen WA 1 und WA 2 wird nicht vorgenommen. In der Golpaer Straße ist eine Mischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden anzutreffen.

Den potentiellen Bauherren soll ausreichend Raum zur Umsetzung ihrer funktionellen und gestalterischen Ansprüche bei der Planung der Gebäude gegeben werden.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

WA 1 / WA 2

Im Satzungsgebiet werden für die Flächen WA 1 / WA 2 die offene Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der Bebauung in der Golpaer Straße, dort ist vorrangig die offene Bebauung vorhanden.

Festsetzungen:

- (1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß §12 BauNVO, Ziffer 6, sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.
- (3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- (4) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplatz nachzuweisen.

4.4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt.

Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 und §9, Abs.25 festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

- a) Bäume
- Taubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)

 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weitere Arten
- Hasel (*Corylus avellana*)
 - Himbeere (*Rubus idaeus*)

 - Wildapfel (*Malvus silvestri*)
 - Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Sträucher
- Salweide (*Salix caprea*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Steinbeere (*Rubus saxatilis*)
 - Einh. Wildrose (*Rosa spp.*)
- Veredelte Obstbäume
- Apfel
 - Birne

 - Pflaume
 - Süßkirsche / Sauerkirsche
- b) Als Hecken sind zu pflanzen:
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *oxycantha*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 - Gemeine Waldrebe (*Clematis sinensis*)
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Kletterarten

5. Durchführung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

5.1. Kosten der Erschließung und Finanzierung

Der Gemeinde Muldestausee entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung keine Kosten, diese trägt ausschließlich Frau Andrea van der Berg. Sie tritt als Vorhabensträger nach § 12 Abs. 1 auf und schließt mit der Gemeinde Muldestausee einen Durchführungsvertrag ab.

Die Durchführung der Satzung erfordert den medientechnischen Anschluss des Gebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Golpaer Straße sowie die Errichtung einer Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Golpaer Straße.

Andere Maßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich.

5.2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

5.3. Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans der Innenentwicklung werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

6.1. Öffentliche Belange

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Öffentliche Belange gemäß § 6 Abs. 1-4 BauGB werden durch die städtebauliche Aufwertung einer innerörtlich brachliegenden Fläche durch Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Nutzbarmachung zum Zwecke der Bebauung mit Eigenheimen berücksichtigt. Dem Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und dem Wunsch nach Eigentumsbildung der Bevölkerung wird Rechnung getragen.

6.2. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr. 7e BauGB)
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation
- eine geordnete Abwasserentsorgung
- eine geordnete Regenwasserentsorgung
- die Erreichbarkeit von Müllabfuhr und Post
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz)

Verkehrserschließung

Auf Basis der geltenden Straßengesetze wird die an das Grundstück angrenzende öffentliche Golpaer Straße als Gemeindestraße kategorisiert. Diese grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Die Müllabfuhr und Postzustellung ist über diese Straße gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 sowie des Flurstücks 66/27 erfolgt über eine neu zu errichtende Straßenverkehrsfläche, die als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,00 m, herzustellen ist.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bei der Erschließung und der Errichtung der Verkehrsanlagen zu beachten. Auf Grund der geringen Entfernung und der geringen Anzahl der angeschlossenen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche Golpaer Straße wird ein Wendehammer mit einem Radius von 6 m vorgesehen.

Die derzeitige Zufahrt zum Gesamtgrundstück kann als Zufahrt zum Baugrundstück, welches unmittelbar an die Golpaer Straße grenzt, genutzt werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung hat Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Elektroenergie, Leitungen der Telekom, Regenwasserleitung, Abwasser-, Trinkwasser liegen teilweise auf dem Grundstück an bzw. in der Golpaer Straße, diese sind entsprechend zu entwickeln und auszubauen.

Die zuständigen Versorgungsträger werden im Satzungsverfahren beteiligt.

Folgende Versorgungsträger werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt:

- Mitnetz GmbH
- MIDEWA GmbH
- Abwasserzweckverband Westliche Mulde
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Da es sich um eine innerörtliche Lückenbebauung handelt, ist davon auszugehen, dass einer Entwicklung des Gebietes durch die Versorgungsträger zugestimmt wird, d.h. Versorgungssicherheit gegeben ist.

Die Ergebnisse der TÖB's-Beteiligung fließen in die Entwurfsbegründung ein.

Alle neu zu verlegenden Leitungen zur Erschließung des Gebietes WA 1 und WA 2 sind in der im Plan als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich“ zu verlegen.

Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger werden von Bepflanzungen freigehalten.

Niederschlagswasser

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Bereich fließt.

Durch die Gemeinde wird ein Anschluss der Privaten Entwässerungsanlagen an das vorhandene Regenwassernetz in der Golpaer Straße gefordert, da die Versickerungsfähigkeit der Flächen bezweifelt wird.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind mit dem zuständigen Versorgungsträger, dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde, die Anschlussbedingungen zu klären und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Löschwasser

Nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ergibt sich auf Grund des Gebietscharakters und der textlichen Festsetzungen der Satzung für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung lt. Tabelle DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 folgende Ermittlung des Löschwasserbedarfs:

Gebietsausweisung:	WA 1	WA 2	Mittelwert	Tabelle
Geschossigkeit:	II	II	I	</= III
GFZ:	0,6	0,6	0,4	</= 0,6

Überwiegende Bauart: feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Löschwasserbedarf: klein, WA = 48 m³/h

Die Löschwasserversorgung ist über den in der Golpaer Straße in einer Entfernung von 20 m vom Grundstück befindlichen Löschwasserhydrant gesichert. Nach Rücksprache mit der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue – Fläming, wurde im Zuge einer Auslaufmessung am 30.05.2013 für den Hydrant unmittelbar vor dem Grundstück Golpaer Straße 5 bei einem Ruhedruck von 3,8 bar ein Wert von 51,6 m³/h gemessen.

6.3. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 und §1 a BauGB) werden die zuständigen Behörden im Satzungsverfahren beteiligt, die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB werden im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß §§ 18 bis 23 NatSchG LSA ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den geplanten Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüber zu stellen, um mit Hilfe des Biotopwertermittlungsverfahrens diese unmittelbar zu vergleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanz ist Bestandteil der Entwurfsbegründung (Anlage II: Darstellung Bestand und Entwurf der vorhandenen und geplanten Flächennutzung / Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der „Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ vom 16.11.2004, MBl. LSA Nr. 53/2004, S. 685 ff.

Der Eingriffs- und Ausgleichsplan geht von den Festsetzungen der Satzung aus. Dabei wurde im Ansatz entsprechend der Grundflächenzahl (0,4) mit 80% Ausnutzung der Grundflächenzahl für die Bebauung mit Gebäuden und Zuwege gerechnet. Realistisch ist davon auszugehen, dass dies in der Regel nicht erfolgt und auch in diesem Bereich Grünflächen angelegt werden. Damit sind Verschiebungen innerhalb der Einzelbilanz je Grundstück möglich.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Plangebiet liegt im Innenbereich (§34 BauGB) der Gemarkung Friedersdorf und ist vorrangig umgeben von Wohngrundstücken, im geringen Umfang von Gewerbegrundstücken und Sport- und Freizeitanlagen
- Grundstücke sind medientechnisch erschlossen (Strom, Telekom, Wasser, Abwasser liegt teilweise auf dem Grundstück bzw. in der unmittelbar angrenzenden Gemeindestraße an), Hausanschlüsse können ohne erheblichen Tiefbauaufwand errichtet werden
- Baugrundstücke grenzen unmittelbar an eine mit Bitumen befestigte Gemeindestraße bzw. wird die innen liegende Fläche bereits durch einen geschotterte Zufahrt, erschlossen
- Der ökologische Bestand wurde erfasst und im Bestandsplan dargestellt und bewertet (Anlage II)

- Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale des Gebietes

- Durch die vollständige Beplanung der Flurstücke 613 und 735 entstehen keine Splitterflächen. Die Nutzung der angrenzenden Grundstücke wird durch die Gebietsausweisung WA nicht eingeschränkt.
- Das mit der Ausweisung der Flächen verbundene Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden.
- Für die verkehrliche Anbindung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sowie die medien-technische Erschließung sind keine erheblichen Tiefbaumaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke erforderlich, da die Gemeindestraße, in der die notwendigen Versorgungsleitungen bereits liegen, unmittelbar an die Grundstücke angrenzt bzw. Teile des Grundstücks schon erschlossen sind.
- Der ökologische Bestand an heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen wird erhalten und durch umfangreiche Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen lt. Pflanzliste entsprechend den Angaben der Eingriffs- und Ausgleichbilanz ergänzt
- Aussagen zum Schutzgut Boden: Die geplante Gebietsausweisung erfolgt unter Nutzung angrenzender gemeindlicher Verkehrsflächen sowie der Nutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb der bebauten Ortlage.
Der vorhandene Mutterbodenabtrag im Zusammenhang mit der Bebauung von Flächen ist auf dem Grundstück wiedereinzubauen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück oberflächennah versickert bzw. zur Bewässerung des Grundstücks genutzt.

6.4. Auswirkung des Planung auf private Belange

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 wurde nicht vorgenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

6.5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4, Abs. 1–3 beteiligt.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vorgenommen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung zwischen allen Belangen ist entsprechend vorzunehmen.

Aufgestellt: Oktober 2016


S. Schmidt
Architektin

Anlage I: Entwurf – Räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungen

Anlage II: Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante Bepflanzung / Flächennutzung

Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §18 – 23 NatSchG LSA (Biotopwertermittlung)