

GEMEINDE MULDESTAUSEE
LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD

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

OT FRIEDERSDORF, GEMEINDE MULDESTAUSEE

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT
06773 GRÄFENHAINICHEN
KRANICHWEG 4

AUSGESTELLT: JUNI 2017

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
 - 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Größe des Geltungsbereiches
 - 3.2. Nutzung im Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung
 - 3.3. Verkehrsanbindung
 - 3.4. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde
 - 3.5. Nachrichtliche Übernahme Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Festsetzungen der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße“, OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee
 - 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. Immissionsschutzrechtliche Festsetzung
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“ Planzeichnung mit Verfahrensvermerken (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Anlage II: Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante Bepflanzung / Flächennutzung
- Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §14 – 18 BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542ff)

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, aufgeh. durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

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 worden. 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 §4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll Baurecht für das Grundstück und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Investitionen für die 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 unbeplanter 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 §4 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

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 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 Ermessungsentscheidungen 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:

5. Goitzsche (LEP-LSA Punkt 3.5.2.)

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

1. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumplanung (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss 03/2016).

Die o.g. Planung betreffend befinden sich folgende Ziele der Raumordnung in Aufstellung: Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Mulde gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W.

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 vorhandenen 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 1,20 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 Gartenzaunanlagen 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. 2,50 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 wird 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 WA 1, des WA2 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.

Die Antragsfläche befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohletagebauen. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels im Bereich sind bei der LMBV mbH, Sanierungsbereich Mitteldeutschland, auf Basis der aktuellen Monitoringergebnisse in Erfahrung zu bringen.

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

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), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des VermGeoG LSA vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach §1 des o.g. Gesetzes befugte Stelle durchzuführen ist bzw. rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten eine Sicherung der Grenzmarken vorgenommen wird.

3.5. Nachrichtliche Übernahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Stellungnahme vom 11.01.2017

"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 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 Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

3. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumplanung (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss 03/2016).

Die o.g. Planung betreffend befinden sich folgende Ziele der Raumordnung in Aufstellung: Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Mulde gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W.

In Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 10 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Gem. Grundsatz 11 REP A-B-W soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerfähigkeit unterlassen werden. In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gem. Grundsatz 12 REP A-B-W keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser u.s.w.) errichtet werden."

Ergänzung Landkreises Anhalt-Bitterfeld - Stellungnahme vom 31.01.2017

„Die Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen ist nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko kann z.B. eine Hochwasser angepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaues von Ölheizungen sein. Darüber hinaus soll entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W 1. Entwurf in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschl. der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Entsprechend Begründung soll in den großräumigen Vorhaltegebieten für Hochwasserschutz auf Maßnahmen zur Wasserrückhaltung hingewirkt werden. Günstigen Einfluss auf das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit hat unter anderem eine Reduzierung oder Vermeidung der Bodenversiegelung, diese ist auf das notwendige Maß zu beschränken.“

Landkreises Anhalt-Bitterfeld - Stellungnahme vom 31.01.2017

Punkt 3 Immissionsschutz

In Anlehnung an §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll der B-Plan „Wohngebiet Golpaer Straße im OT Friedersdorf aufgestellt werden. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 der BauNVO festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1. der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte im Plangebiet nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 45/40dB(A)*1
------------------------	---------------	---------------------

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

Durch die geplante Flächenausweisung rückt die Wohnbebauung (Baugrenze) ca. 20m näher an die bestehende relevante Freizeitanlage, hier Vereinshaus des WSC Friedersdorf, heran als die bestehende Wohnbebauung in der Golpaer Straße. Die bestehenden Wohnhäuser in der Golpaer Str. sind ca. 70m zur Mitte des Vereinshauses entfernt.

Es wurden durch das Sachgebiet Immissionsschutz Informationen zu den bestehenden relevanten Immissionen u.a. durch eine Vor-Ort-Besichtigung ermittelt. Das Vereinshaus wird mehrfach im Jahr für Familienfeiern vermietet und auch durch den Verein genutzt. Es wurde die Emissionssituation im Vereinshaus ermittelt und daraus abschlägig die an der geplanten Baugrenze ankommenden Immissionen ermittelt. In Anlehnung an die VDI 2571 wurde ein Beurteilungspegel von rund 45 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert nach DIN 18005-1 Nachts für Freizeitlärm wäre um 5 dB(A) überschritten.

Nicht quantifizierbare relevante Immissionen können weiterhin durch verschiedene Wettbewerbe/Veranstaltungen (Regatta, Drachenboot etc) auftreten. Bei manchen Veranstaltungen Zelten die Teilnehmer bis an die südliche Grundstücksgrenze (Zaun) heran. Nach Angaben des Vorstandes kann bis ca. Mitternacht (Nachtzeitraum) mit Emissionen (z.B. Unterhaltungen) gerechnet werden.

Zum Schutz der Anwohner des geplanten Baugebietes und der Einhaltung des Vorsorgegebotes nach der DIN 18005-1 wird empfohlen als Festsetzung folgendes aufzunehmen:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im WA2 des Plangebietes schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 auf der dem Vereinsgelände des WSC Friedersdorf e.V. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die Baugrenze des anderen Wohngebietes (WA1) liegt in ausreichendem Abstand zur Freizeitanlage. Hierfür sind keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig.“

Punkt 5 Abfallrecht

„Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge der künftigen Bautätigkeiten anfallen können, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung LAGA, Merkblatt 20, vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallenden Bauschutt und Straßenabbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20, vom 6.11.1997.“

Punkt 6 Gesundheitswesen

„Die Bereitstellung ausreichender Mengen von Trinkwasser ist für die geplante Bebauung sicherzustellen. Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Zum Ausschluss möglicher hygienisch relevanter Beeinträchtigungen, die vom Abwasser ausgehen können, sind auch Entwässerungsleitungen entsprechend den Anforderungen des technischen Regelwerks zu gestalten.

Zu berücksichtigen sind gleichfalls die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die „Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm“ sowie die Richtlinien der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Darüber hinaus sind bei der Ausführung des Vorhabens die Regelungen einzuhalten, die in der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes enthalten sind.“

Punkt 7 Bodenschutz

„Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Für die in Rede stehenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Schlussfolgerung:

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan „Wohngebiet Golpaer Straße“ der Gemeinde Muldestausee OT Friedersdorf, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastenverdachtsflächen ist mir bekannt, dass auf den für Bauarbeiten vorgesehenen Grundstücken eine verfüllte Grube existiert. Die Art der Verfüllungsmaterialien ist mir nicht bekannt. Nach der beprobungslosen Begehung und Bewertung der Altlastverdachtsflächen ist die o.g. Fläche aus dem aktuellen Altlastenverdacht entlassen. Dem Computerausdruck in der Anlage ist die registrierte Lage zu entnehmen. Die Planerin empfiehlt die Erstellung eines Baugrundgutachtens für jedes Bauvorhaben.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2,3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).

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 in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

Beim Einsatz von Mutterboden zur Geländeregulierung (siehe Punkt 3.2. der Begründung) sind die Vorsorgewerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnungen (BBodSchV), Anhang 2 Punkt 4 einzuhalten.

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 Bodenfunktion nach §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes kommt es zum Verlust von bisher offenen Bodenflächen. Um den Eingriff zu kompensieren, sind Ausgleichmaßnahmen erforderlich und auch vorgesehen.“

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt - Stellungnahme vom 25.01.2017

„Die Antragsfläche befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohletagebauen. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels im Bereich sind bei der LMBV mbH, Sanierungsbereich Mitteldeutschland, auf Basis der aktuellen Monitoringergebnisse in Erfahrung zu bringen.“

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,
- (2) Abweichend von der in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind im WA 1, WA 2 nicht zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 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 zur Bebauung mit Wohngebäuden erworben. Eine Nutzung der Grundstücke entsprechend der nach §4 (1) und (2) allgemein zulässigen Nutzung für die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe ist auf Grund der Größe der Grundstücke unrealistisch und wird deshalb ausgeschlossen. Auch die nach §4 (3) o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind auf Grund der Lage des Gebietes und der geplanten Grundstücksgrößen nicht zulässig.

Da die B-Planfläche mit 7516 m² sehr gering ist und Grundstücksgrößen von 800 bis 1500 m² vorgesehen sind, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung die vorrangige 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.1, Nr.25 BauGB festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

- | | |
|---|--|
| a) Bäume | Sträucher |
| - Taubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) | - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) | - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | -Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Steinbeere (<i>Rubus saxatilis</i>) |
| - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) | - Einh. Wildrose (<i>Rosa spp.</i>) |
|
Weitere Arten |
Veredelte Obstbäume |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Apfel |
| - Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) | - Birne |
|
- Wildapfel (<i>Malvus silvestri</i>) | - Pflaume |
| - Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) | - 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*)
 - Klimmerarten

4. 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im WA2 des Plangebietes schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 auf der dem Vereinsgelände des WSC Friedersdorf e.V. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5. Umsetzung der Satzung

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. Die Gemeinde Muldestausee schließt mit Frau van der Berg einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1-4 BauGB ab, der die Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten regelt; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

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 u.a. für die Feuerwehr, Müllfahrzeug erfolgt über eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Lt. Stellungnahme der Anhalter Kreiswerke kommen für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsig Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26 t) zum Einsatz. Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. gemäß der Anlagen von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die Straße wird in einer Breite von 5,50 m ausgewiesen, der Wendehammer wird als einseitiger Wendehammer nach RAS 06 dargestellt.

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Die zuständigen Versorgungsträger wurden im Satzungsverfahren beteiligt.

Folgende Versorgungsträger haben ihre Stellungnahme abgegeben

- Mitnetz Strom mbH
- Mitnetz Gas mbH
- MIDEWA GmbH

- Abwasserzweckverband Westliche Mulde
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Anschlüsse für Trinkwasser und Abwasser liegen auf dem Grundstück im Bereich der derzeit vorhanden Zufahrt an. Diese Anschlüsse werden für die Erschließung dieses Grundstücks genutzt.

Im Zuge der Erschließung wird für die Grundstücke, die über die neue Straße medientechnisch versorgt werden, ein neuer Anschluss in der Golpaer Straße hergestellt. Alle weiteren, der Erschließung des Baugebietes dienenden Versorgungsleitungen werden in der ausgewiesenen "Straßenverkehrsfläche" verlegt. Die Erschließungs- und Ausführungsplanung wird mit den Versorgungsträgern TW, AW, Strom, Telekommunikation abgestimmt, die Verlegung erfolgt gebündelt im Rahmen der allgemeinen Erschließung des Gebietes unter Beachtung der Belange der Versorgungsträger und der Gemeinde.

Es ist eine öffentliche Widmung der Straße geplant. Sollte die Straße keine öffentliche Widmung erfahren, dann schließt der Investor mit den o.g. Versorgungsträgern einen Vertrag zur dinglichen Sicherung der Leitungstrassen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ab. Die Erschließungsplanung wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Niederschlagswasser

Für die privaten Bauflächen ist vorgesehen, analog wie es derzeit bei allen Grundstücke in der Golpaer Straße erfolgt, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für jedes Grundstück einzeln in Rahmen eines Baugrundgutachtens zu klären.

Für die Straßenentwässerung wird, soweit im Ergebnis eines Baugrundgutachtens keine Versickerung für die Straßenentwässerung möglich ist, ein Antrag auf Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde gestellt. In einer Vorabstimmung am 20.02.2017 mit dem Fachamt der Gemeinde, Herrn Korb, wurde grundsätzliche Zustimmung zu dieser Verfahrensweise signalisiert, da sich nur so die Forderung der Gemeinde umsetzen lässt, so wenig wie möglich Regenwasser in diesem Bereich zu versickern. Die Details, werden analog AW, in Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Muldestausee und dem Investor geregelt.

Da eindeutige Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes auf Grund fehlender Baugrundgutachten nicht vorliegen, hat der Investor für jedes Grundstück einen Regenwasseranschluss im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzusehen. Sollten im Ergebnis der Baugrundgutachten eine Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück nicht gegeben sein, dann wird für diese Einzelfälle ein Anschluss an das Regenwassernetz durch die Gemeinde zugelassen.

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

Die gezielte Ableitung von gesammelten Oberflächenwasser in den Untergrund oder in ein Gewässer stellt eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar und Bedarf gemäß §§4, 5, 6 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Zuständigkeit obliegt der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser stellt 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.

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) wurden die zuständigen Behörden im Satzungsverfahren beteiligt.

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

Gemäß §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542 ff) 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 100% 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, soweit im Baugrundgutachten die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, oberflächennah versickert bzw. zur Bewässerung des Grundstücks genutzt.

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

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 wurden gemäß § 4, Abs. 1–3 beteiligt.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde die Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vorgenommen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Auslegung wurden von Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der TÖB's, die gegebenen Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt.

Ausgefertigt: Juni 2017

S. Schmidt
Architektin



- Anlage I: Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße“
Planzeichnung mit Verfahrensvermerken (Teil A) und den textlichen
Festsetzungen (Teil B)
- Anlage II: Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante
Bepflanzung / Flächennutzung
- Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §14 – 18 BNatSchG vom
29.07.2009 (BGBl. I S. 2542ff)