

AUSFERTIGUNG BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET AM MULDESTAUSEE

Projekt

Auftraggeber

GEMEINDE FRIEDERSDORF

Dorfplatz 1
06749 Friedersdorf

Auftragnehmer

PLANUNGSBÜRO J.TROMMER

Parsevalstraße 6
06749 Bitterfeld

TEL 03493 / 7 23 23
FAX 03493 / 7 23 22

Bearbeiter

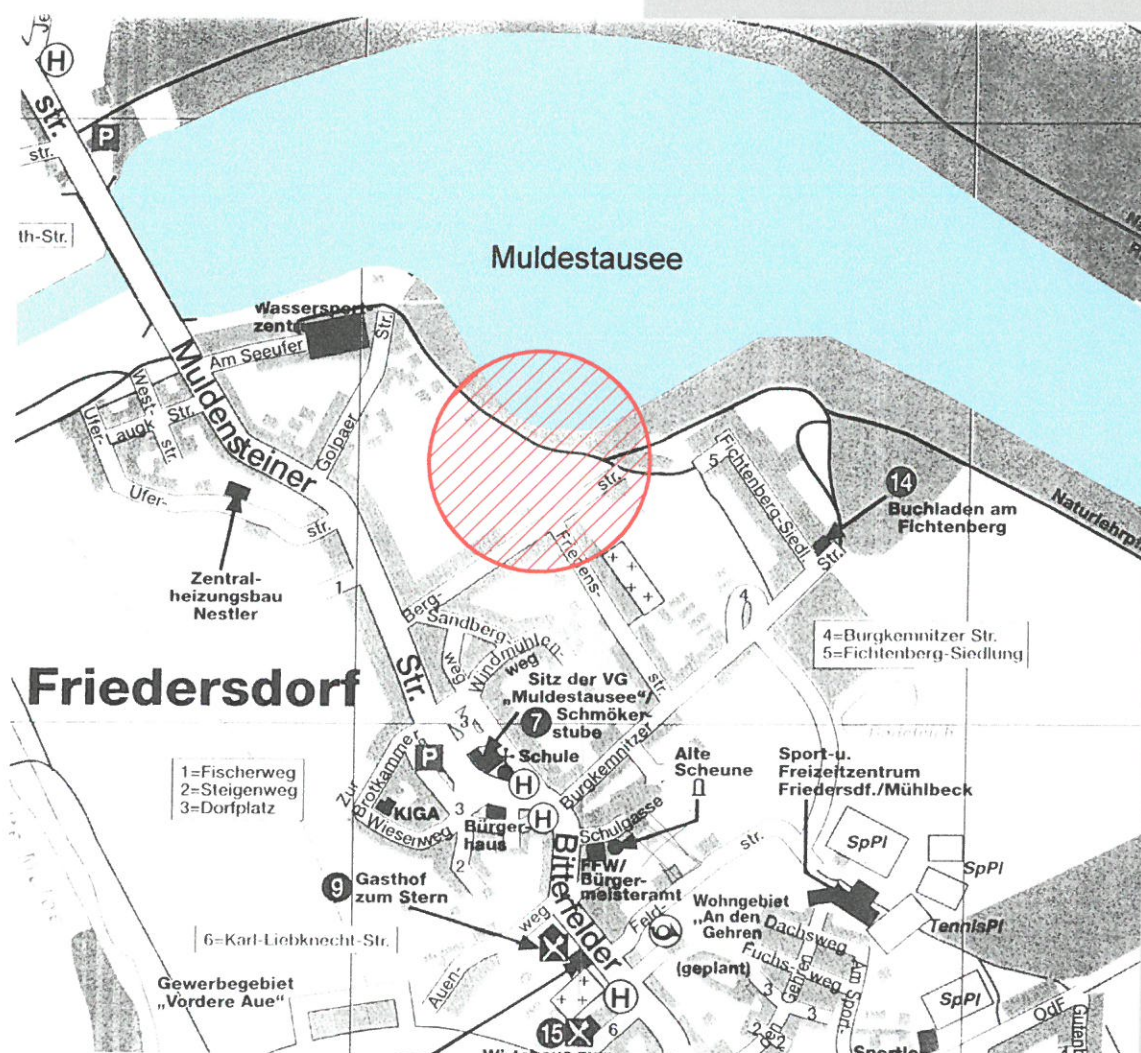
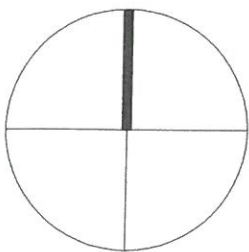
ARCHITEKT A.BLUMENTRITT

Stand

2005-11-14

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung
2. Ortsübersicht
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
4. Planzeichnung
 - Teil A – zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – textliche Festsetzungen
 - Verfahrensvermerke
5. Begründung zum B-Plan
6. Umweltbericht



ÖRTLICHE ZUORDNUNG

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Maßstab 1 : 1000



***** TEILAUSZUG *****

LVerGeo-Regionalbereich Anhalt

Antrag: EI-951-04-7

Datum: 12.08.2004

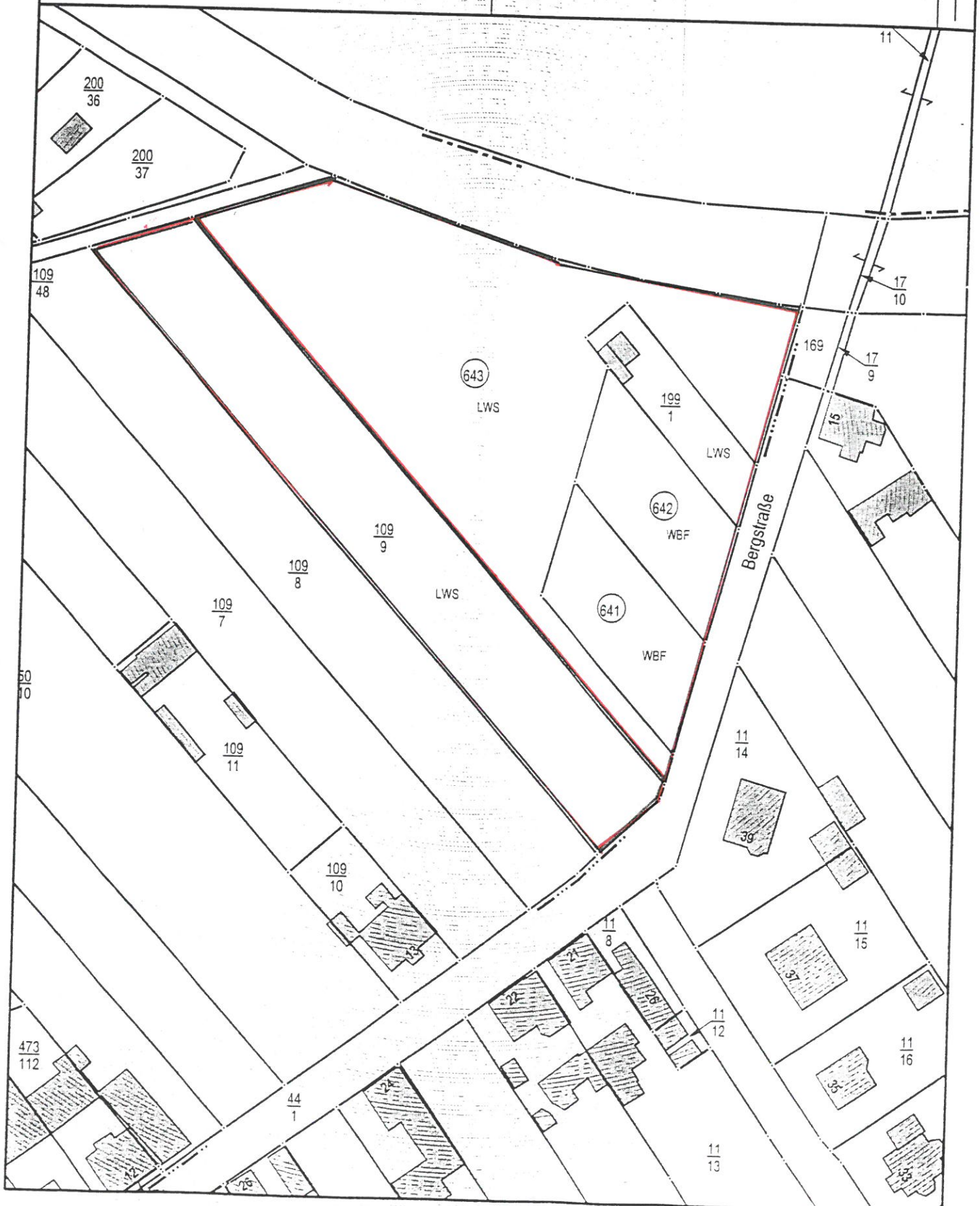
Gemeinde: Friedersdorf

Gemarkung: Friedersdorf

Flur(en): 3

Flurstück(e): 641, 642, 643

Hinweise:



BEBAUUNGSPLAN

WOHN GEBIET AM MULDESTAUSEE

FRIEDERSDORF

B E G R Ü N D U N G Z U M B – P L A N

BEARBEITER : ARCHITEKT A.BLUMENTRITT

STAND : 2005-11-14

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich
2. Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan
3. Bestand und vorhandene Nutzung
4. Eigentumsverhältnisse
5. Zustand der Natur
6. Erschließung
7. Boden
8. Erläuterung der gestalterischen Grundsätze

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 0,9 ha. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Friedersdorf und grenzt direkt an den Uferbereich des Muldestausees. Die Gemeinde Friedersdorf ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld.

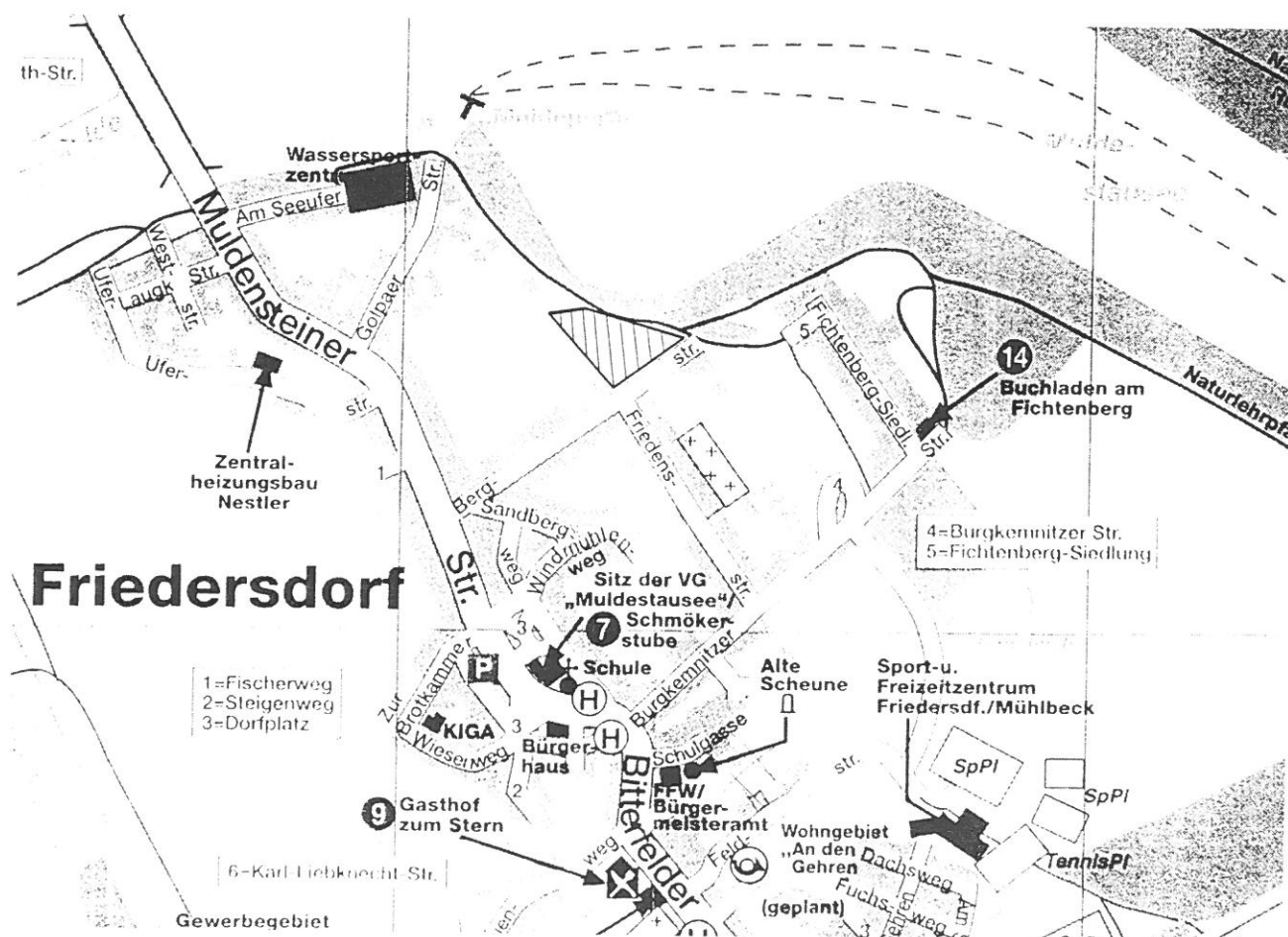
Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke :

Gemarkung: Friedersdorf
 Flur: 3
 Flurstück: 643, 642, 641, 199/1, 109/9

Der Geltungsbereich grenzt an :

im Norden: Uferbereich Muldestausee
 im Osten: Bergstraße
 im Süden: angrenzendes Grundstück 109/8
 im Westen: Kleingartenanlage

In der beiliegenden Ortsübersicht ist die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedersdorf ist die vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist genehmigt vom Landesverwaltungsamt unter dem Aktenzeichen 204-21101-1Ä/BTF/006 am 2000-07-09.

Laut Aufstellungsbeschluss vom 2004-09-13 der Gemeinde Friedersdorf wird nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan für den im Punkt 1 festgelegten Geltungsbereich entwickelt.

3. Bestand und vorhandene Nutzung im Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Friedersdorf, auf einem innerstädtischen Brachland. Ein Teil der Fläche wird als Kleingarten genutzt. In diesem Bereich befindet sich ein Gebäude, dass als Gartenlaube genutzt wird. Die übrige Fläche ist im Laufe der Jahre verwildert, Gebäude oder befestigte Flächen sind nicht vorhanden. Auf einer Teilfläche des Grundstückes 643 befindet sich ein Weg, dieser führt entlang der Uferböschung des Muldestausees. Dieser Weg ist im Laufe der Jahre durch seine Benutzung ausgefahren worden. Ursprünglich handelte es sich hier um einen Fußweg. Dieser Weg ist nicht befestigt, an einigen Stellen ist Schotter aufgebracht wurden, die übrige Fläche ist gewachsener Boden ohne Vegetation.

Da der Geltungsbereich des B-Planes direkt an die Uferböschung des Muldestausees anschließt ist hier, nach § 94 Wasserschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, ein Gewässerschutzstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Die Böschungsoberkante ist durch ein Vermessungsbüro im Gelände ermittelt und kenntlich gemacht worden und in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

Anlagen von Versorgungsträgern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Alle Leitungen für die Ver- und Entsorgung der vorhandenen Bebauung der Bergstraße sind im Straßenraum der Bergstraße verlegt. Vorhanden sind Wasser, Abwasser, Strom und Telefon.

4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus 5 Flurstücken. Flurstück 643 und 109/9 ist Eigentum des Investors, der SuB Grundstückerschließungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH in Bobbau, die Flurstücke 642 und 641 sind bereits durch die Gemeinde in Privatbesitz abverkauft worden und das Flurstück 199/1 ist ebenfalls Privatbesitz, dient jedoch als Kleingarten.

5. Zustand der Natur

Abgesehen von dem Kleingarten der sich bereits über viele Jahre im Plangebiet befindet ist die Fläche nicht genutzt worden. Da auch keine Nutzung im landwirtschaftlichen Sinne erfolgte, ist sie stark verwildert, es haben sich verschiedene Gräser angesiedelt, des weiteren sind vereinzelt strauchartige Bäume auf der Fläche vorhanden, 3 Stück. Am westlichen Ende des Gartengrundstückes ist eine Anpflanzung von kleinstämmigen Pappeln, diese befinden sich jedoch außerhalb des Gartengrundstückes. Im Bereich Bergstraße ist der Straßenrandbereich zum anpflanzen von Bäumen genutzt worden, einige der Bäume (Kiefern) befinden sich im Straßenraum andere im Plangebiet. Mehr zum Bestand im beiliegenden Umweltbericht.

6. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Bergstraße an. Diese ist bis zum Uferbereich ausgebaut, so dass die Flurstücke 641 und 642 des Plangebietes ihre Zuwegung über die Bergstraße erhalten. Für die Grundstücke in westliche Richtung des Plangebietes wird eine neue Erschließungsstraße angelegt. Diese ist in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich– ausgewiesen.

Diese Straße endet in einem Wendehammer. Dieser ist ausgelegt für Pkw und Lkw bis 22 t bzw. 3- Achsen. Der Ausbau der Straße ist für sich begegnenden Pkw - Verkehr mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Des weiteren werden zur Minderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit zwei Verkehrshindernisse, in Form von Fahrbahnverengung, eingeplant. Diese werden zusätzlich mit je einem Baum bepflanzt, um die Verengung deutlich sichtbar zu machen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an den Uferbereich des Muldestausees ist der vorhandene Weg zu erhalten. Der Uferweg befindet sich nicht in Geltungsbereich des Plangebietes, wird jedoch durch die Festlegung des Geltungsbereiches berührt. Für den Weg ist ein Rückbau auf 3,00 m Mindestbreite vorgesehen, da sich dieser jetzt auf Privatbesitz befindet. Dies ist mit der Gemeinde Friedersdorf abgestimmt. Dieser Weg wird nicht befestigt er dient lediglich als Fuß- und Radweg. Durch die Gemeinde Friedersdorf werden Maßnahmen ergriffen um den täglichen Autoverkehr zu unterbinden. Die Nutzung als Rettungsweg ist weiterhin gewährleistet.

Des weiteren wird im westlichen Bereich des Plangebietes, vom Wendehammer zum Uferbereich des Muldestausees, ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Dieser wird als Sandweg hergestellt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sind zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Straßenraum ist das Parken von Fahrzeugen nicht gestattet, da die Verkehrsflächen als verkehrsberuhter Bereich ausgewiesen sind. Da die Stellflächen den Bedarf nicht abdecken ist eine ausreichende Anzahl von Stellflächen auf den privaten Grundstücken zu schaffen. So wurde in den textlichen Festsetzungen ein Mindestbedarf von 2 Stellplätzen oder einer Garage mit Vorstellplatz mit einer Mindestdtiefe von 5,00 m, pro neu zu entstehendem Grundstück, festgeschrieben. Des weiteren sind für den Besucherverkehr auf den Anliegenden Straßen Parkmöglichkeiten vorhanden.

Erschließung Wasser, Abwasser, Strom, Gas

Hierfür kann das Plangebiet in zwei Abschnitte aufgeteilt werden. Als Abschnitt 1 wären die Grundstücke an der Bergstraße zu betrachten. Hier sind Wasser- und Abwasserleitung in der Straße vorhanden und bis zum Uferbereich des Muldestausees ausgebaut. Genau so wie Strom und Telefon. Die Leitung für die Gasversorgung sind nur im vorderen Bereich der Bergstrasse vorhanden. Der Ausbau des Netzes wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes durchgeführt.

Abschnitt 2, die Grundstücke an der neu anzulegenden Erschließungsstraße. Hier werden die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon in den Straßenraum neu verlegt.

Das anfallende Regenwasser, von Dachflächen, wird auf den privaten Grundstücken versickert. Hierfür ist eine Erlaubnis des Amtes für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, einzuholen. Für alle weiteren befestigten Flächen ist in den textlichen Festsetzungen eine 50 % ige Versickerungsrate vorgeschrieben.

Die zu entwässernden Straßenflächen werden in das vorhandene Abwassertrennsystem auf der Bergstraße eingebunden.

Für Abwasser und Stromversorgung sind im Plangebiet Flächen gekennzeichnet, die zur Errichtung von baulichen Anlagen der Versorger benötigt werden um die Bereitstellung der Medien zu gewährleisten.

Brandschutz

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Gebäude geringer Höhe. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist für alle Grundstücke gewährleistet, zum einen über die Bergstraße und die innere Erschließungsstraße. Die Zuwegung über den Uferweg ist im Bedarfsfall möglich. Da der Uferweg aber nicht ausgebaut wird ist die Befahrung mit schwerer Technik nicht möglich.

Ein Hydrant befindet sich im Straßenraum, des Kreuzungsbereiches der Bergstraße mit der Friedensstraße. Dieser deckt in einem Einzugsradius von 300 m das gesamte Plangebiet ab.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Restmülls und der gelben Säcke erfolgt im Plangebiet durch die Bitterfelder Entsorgungs- GmbH. Das Aufstellen von Sammelbehältern für Papier und Flaschen ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht notwendig.

Die Bemessung der inneren Erschließungsstraße und des Wendehammers, siehe Abschnitt verkehrsmäßige Erschließung, ist für Müllfahrzeuge ausreichend.

7. Boden

Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt vor, die Messung wurden speziell für den Verkehrsbereich vorgenommen, sodass eine Übertragung auf alle neu zu bildenden Grundstücke nicht möglich ist.

Das Plangebiet ist aufgefülltes Bergbaugelände die Zusammensetzung der Schichten kann dem Bodengutachten entnommen werden. Bei der Bebauung ist darauf zu achten das entsprechende Maßnahmen zur Festigung des Baugrundes vorzunehmen sind.

Des weiteren ist dem Baugrundgutachten zu entnehmen, dass bis zur Bohrtiefe kein Grundwasser vorhanden war. Der Grundwasserstand ist jedoch stark abhängig vom Wasserstand der Mulde, so dass es hier zu starken Schwankungen kommen kann.

Weitere Angaben können dem Bodengutachten entnommen werden, dies Bodengutachten liegt der Begründung bei.

Trotzdem wird noch einmal darauf hingewiesen das in diesem Gebiet Schichtenwasser auftritt und dieses in der Planung zu beachten ist. Es wird empfohlen für die Bebauung ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

8. Erläuterung der gestalterischen Grundsätze

Auswirkung auf das Ortsbild

Wie schon zuvor beschrieben liegt das Plangebiet am nördlichen Rand der Gemeinde Friedersdorf und grenzt direkt an die Uferböschung des Muldestausees. Trotz der Randlage liegt hier keine flächenmäßige Ausweitung der Gemeindegrenzen vor. Das Baugebiet befindet sich auf einem innerstädtischen Brachland. Durch das Baugebiet wird die bereits vorhandene Uferbebauung zwischen der Golpauer Straße und der Fichtenbergstraße geschlossen. Der Ort erhält dadurch ein Wohngebiet in einer exklusiven Wohnlage.

Durch die Erschließung der Grundstücke 642 und 641 von der Bergstraße, wird hier auch das Bild eines geschlossenen Straßenzuges weitergeführt. Des weiteren ist die Bergstraße so bis zum Muldestausee beidseitig bebaut. Dadurch besteht für die Flurstücke 109/8 und 109/7 die Möglichkeit der Bebauung zur Bergstraße, da sich die Flurstücke so nicht mehr im Außenbereich befinden.

Für die Erschließung der inneren Baufelder wird eine neue Erschließungsstraße angelegt. Dadurch entsteht, in Zusammenhang mit der Einbindung der Friedensstraße in die Bergstraße, ein neuer Kreuzungsbereich. Diese Straße ist eine reine Anliegerstraße, da sie als Sackgasse ausgebildet wird.

Aufteilung der Flächenanteile

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	~ 8.610 qm	
Fläche reines Wohngebiet	6.915 qm	
davon überbaubare Grundstücksflächen bei GRZ 0,4		2.766 qm
Verkehrsflächen	757 qm	
davon befestigte Fahrbahn und Stellflächen		732 qm
Fußweg (Sandweg)		25 qm
Dauerkleingarten	455 qm	
Öffentliche Grünfläche	478 qm	

Erläuterungen zur Gestaltung

Die Fläche des Plangebietes gliedert sich in ein reines Wohngebiet, eine Gartenanlage, öffentliche Grünfläche und die entsprechenden Verkehrsflächen. Des weiteren liegen Teile des Gewässerschonstreifens des Muldestausees im Plangebiet, diese sind in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen.

Das Plangebiet ist in drei Baufelder eingeteilt, diese sind durch Baugrenzen markiert. Die Bebauung auf dem Baufeld innerhalb der Flurstücke 642 und 641 ist zur Bergstraße ausgerichtet. Hier erfolgt die Erschließung über die Bergstraße. Die beiden anderen Baufelder werden über die neu anzulegende Straße erschlossen. In den textlichen Festsetzungen ist zusätzlich festgelegt, dass Baugrenzen mit einem Abstand von 2,00 m zur Verkehrsfläche nicht durch Vorbauten, Erker oder Ähnliches überbaut werden dürfen. Die Regelung des geringen Abstandes wurde gewählt, um eine größere Bautiefe zu erhalten, da die Grundstückstiefe hier nur ~18,00 m beträgt. Durch die anschließende Verkehrsfläche ergeben sich auch keine Widersprüche zum § 6 und § 32 der, zur Zeit, gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Es werden im Plangebiet keine zukünftigen Grundstücksgrößen oder eine Aufteilung vorgegeben, dadurch bleibt die Größe der zu veräußernden Grundstücke variabel.

Alle Baufelder sind mit den gleichen Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung versehen. Diese sind an die Baunutzungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt angelehnt. Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und darüber hinaus noch ein Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhe soll verhindern, dass die Zahl der Vollgeschosse auch nicht durch ausgebaute Dachgeschosse überschritten wird. Mit dieser Regelung wird auch die vorhandene Bebauungshöhe aus der Bergstraße aufgenommen.

Eine Festlegung zur Dachneigung und Dachform wird nicht getroffen. Ebenso wenig gibt es Vorschriften für die Art der Dacheindeckung, um auch Platz für individuelle Hausformen zu schaffen. Jedoch wird für die Fassadengestaltung eine Materialpalette vorgegeben, die Putzfassaden, Klinker und Holzverkleidungen vorgibt.

Das Höchstmaß der Straßenseitigen Zaunanlagen wurde festgelegt um den schmalen Straßenraum nicht zusätzlich noch optisch zu verengen. Darauf beruht auch die Festlegung, dass Geschlossene Mauern nur bis 0,50 m zulässig sind.

Ein wichtiger Bestandteil des Plangebietes ist die Festlegung des Gewässerschonstreifens. Teile davon befinden sich dann auf privaten Grundstücken und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiter Festlungen hierzu sind im § 94 Wasserschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nachzulesen.

Alle weiteren Festlegungen sind der Planzeichnung Teil B - Textliche Festsetzungen zu entnehmen.

Trotz der, für das Plangebiet, getroffenen Festlegungen ist ein hohes Maß an Individualität möglich und gewünscht.

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET AM MULDESTAUSEE

FRIEDERSDORF

UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB ZUM B – PLAN

BEARBEITER : ARCHITEKT A.BLUMENTRITT

STAND : 2005-11-14

INHALTSVERZEICHNIS

1. Art und Umfang des Vorhabens
2. Standort
3. Umwelt im Wirkungsbereich des Vorhabens
4. Umweltrelevante Maßnahmen und ihre Auswirkungen
5. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen
6. Auswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens
7. Biotop Ausgleichsermittlung
8. Zusammenfassung

1. Art und Umfang des Bauvorhabens

Die Gemeinde Friedersdorf beabsichtigt in der Bergstraße einen B-Plan aufzustellen, um Wohnbauland bereitzustellen. Im B-Plan wird das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich um ein kleines Areal mit rund 0,9 ha aus dem maximal 11 Baugrundstücke hervorgehen.

2. Standort

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 0,9 ha. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Friedersdorf und grenzt direkt an den Uferbereich des Muldestausees. Die Trennung der Uferböschung und der zu bebauenden Fläche ist durch einen vorhandenen Sandweg gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke :

Gemarkung:	Friedersdorf
Flur:	3
Flurstück:	643, 642, 641, 199/1, 109/9
im Norden:	Uferbereich Muldestausee
im Osten:	Bergstraße
im Süden:	angrenzendes Grundstück 109/8
im Westen:	Kleingartenanlage

3. Umwelt im Wirkungsbereich des Vorhabens

Flora

Das Plangebiet stellt sich derzeit als innerstädtische Brachfläche dar, abgesehen von einem Flurstück, dass schon über viele Jahre als Kleingarten genutzt wird. Der Rest der Fläche ist verwildert, die letzte Bearbeitung des Grundstückes, mähen der Fläche, liegt ungefähr zwei Jahre zurück. Es hat sich eine Wiese mit verschiedenen Gräsern, Wildblumen und niedrigem Gestrüpp (vorrangig wilde Brombeere) entwickelt. Vereinzelt sind auf dem Gelände strauchartige Bäume, 4 Stück, angewachsen, hier ist von einer natürlichen Ansiedelung auszugehen. Der übrige Baumbestand ist stark durch menschliches Handeln gekennzeichnet. Eine gezielte Bepflanzung ist hinter dem Gartengrundstück und am oberen Ende der Bergstraße (Uferböschung) zu erkennen. Im Anschluss an das Gartengrundstück, dienen 5 kleinstämmige Pappeln als Abgrenzung eines Parkplatzes, der sich jedoch nicht mehr auf dem Gartengrundstück befindet. Im Bereich der Bergstraße ist eine Anpflanzung von Kiefern erfolgt, hierbei handelt es sich um 7 Bäume, davon 2 x H 1,20 m und 5 x 2,00 – 2,50 m hoch.

Da die Plangebietsgrenze nicht mit der Straßenkante identisch ist befinden sich ein weiterer Teil , 6 Bäume im Straßenraum, hier liegt es im Ermessen der Gemeinde über den Erhalt oder die Fällung der Bäume zu entscheiden. Des weiteren sind in diesem Bereich zwei Vogelbeerbäume mit einer Höhe von ca. 4,00 m.

Fauna

Aufgrund der Lage, in einem geschlossenen Ortsgefüge, ist vorwiegend mit dem Vorkommen siedlungsgewohnter Arten zu rechnen. Besonders in Betracht als faunistischer Lebensraum kommt dabei die Wiese und die Pappelreihe . Durch die umliegenden Grünflächen (Uferböschung) ist von einer Wander- und Austauschbewegung auszugehen. Angaben zum Vorkommen geschützter, bzw. gefährdeter Arten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch ist in der gesamten Ortslage Friedersdorf ein Vorkommen von Schichtenwasser bekannt. Die Lager dieser Felder kann nur für gezielte Bauvorhaben untersucht werden. Bei der Baudgrunduntersuchung ist bis zu der Bohrtiefe von 4,00 m kein Grundwasser angetroffen worden. Jedoch ist der Grundwasserstand stark anhängig von dem Wasserstand der Mulde, so dass es hier zu starken Schwankungen kommen kann.

Klima / Lärm

Aufgrund der Lage im Randbereich des Ortes und der Trennung durch einen dichten Baumbestand zum Uferbereich des Muldestausees und der frei überströmbaren Umgebung stellt sich der Geltungsbereich nicht als überdurchschnittlich belastet dar. Es ist von keiner Abweichung zur Umgebung auszugehen.

Erhöhte Geräuschimmissionen sind nicht vorhanden, es liegt in diesem Fall ein sehr Immissionsarmes Gelände vor.

4. Umweltrelevante Maßnahmen und ihre Auswirkungen

Boden

Jede Art einer baulichen Nutzung stellt einen Eingriff in die Natur dar, der gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BnatSchG und den Vorgaben der §§ 8 bis 14 NatSchG LSA auszugleichen ist. Der für dieses Vorhaben relevanteste Eingriff ist die Versiegelung von Bodenfläche, jedoch ist hierbei positiv zu erwähnen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche in einem geschlossenen Ortsgefüge handelt. Es wird somit keine Ausweitung der Gemeinde in umschließende Acker- und Naturflächen erfolgen . Daraus folgend ist ein Nutzung der Flächen durch den Menschen bereits vorhanden.

Gesamtfläche des Plangebietes: 8.610 m²

Grünland : 8.200 m²

davon

Gartenland 455 m²

Wiesenfläche 7.745 m²

Verkehrsflächen

nicht versiegelte Wegfläche 410 m²

Klima / Lärm

Eine Umweltschädigung durch Lärm und Abgase in besonderem Maße ist nicht zu erwarten, da eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine Mehrbelastung durch Autoabgase ist ebenfalls ausgeschlossen, da in diesem Bereich schon eine Straße vorhanden ist und diese als Zufahrt für die Gartenanlage genutzt wird. Hier entsteht durch die Schaffung von Bauland ein positiver Umweltaspekt, da in diesem Zusammenhang der Weg entlang der Uferböschung zum Muldestausee nur noch als Fuß- und Radweg ausgewiesen wird.

Flora / Fauna

Auswirkungen auf die Tier- und Vogelwelt sind durch die Baumaßnahme ebenfalls nicht zu vermeiden jedoch sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da weiterhin genügend Rückzugsmöglichkeiten und Nistplätze durch den angrenzenden Uferstreifen des Muldestausees und die umliegenden Wiesenflächen zur Verfügung stehen.

Bei der Bereinigung des Grundstückes würde der vorhandene Baumbestand gefällt werden. Wie schon im vorherigen Abschnitt beschrieben handelt es sich hierbei um keine natürliche Ansiedelung sondern eine von Menschen geschaffene Bepflanzung.

5. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Boden

Mit der Festschreibung einer Grundflächenzahl von 0,4 in Wohngebieten, ist eine ausreichende Größe der Hausgärten vorausgesetzt.

Gesamtfläche des Plangebietes: 8.610 m²

überbaubare Planfläche 6915 m²

davon

resultierend aus der Grundflächenzahl

versiegelte Fläche 2.766 m²

davon angenommen		
Wohnhaus	1.660 m ²	
Private Verkehrsflächen	1.106 m ²	
private Grünflächen	4.150 m ²	
Grünflächen		
bestehendes Gartenland		454 m ²
Verkehrsfläche		757 m ²
davon		
vollversiegelte Fläche	723 m ²	
nicht versiegelte Wegflächen	25 m ²	

Grundwasser

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück wird auch der Grundwasserhaushalt im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Flora

Um die vorhandenen Bäume zu ersetzen ist in den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan eine Mindestanpflanzung von einem einheimischen Gehölz pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche festgelegt. Den Textlichen Festsetzungen ist hierfür eine Pflanzliste beigelegt. Im ungünstigsten Fall wäre ein Abgang der Pappelreihe und der strauchartigen Bäume auf der Wiesenfläche zu verzeichnen, dem gegenüber steht ein Neuzugang von 36 Bäumen bzw. alternativ Heckenfläche.

Sonstiges

Es ist des weiteren darauf hinzuweisen, das während der Bauphase natürlich eine erheblich höhere Belastung der Umweltfaktoren eintritt, diese jedoch nach deren Abschluss nicht mehr auf die zu erwartenden Ergebnisse Einfluss nimmt.

6. Auswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nicht mit einer Aufwertung der Grünfläche zu rechnen. Im Bereich der Bergstraße besteht unabhängig von der Erstellung des B-Planes Baurecht nach § 34 der Bau O LSA. Somit würde die Fläche aus dem Grundstück 643 von der Zuwegung ausgeschlossen sein. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund der Größe nicht wirtschaftlich.

Es ist davon auszugehen, dass sich auch über Jahre keine andere Nutzung finden würde und das Brachland in seiner Form bestehen würde.

7. Biotop Ausgleichsermittlung

Bewertung des Vorhabens anhand der vorhandenen und der zu erwartenden Biotope gemäß „Hessischem Modell“

Anlagen zur Bewertung	Skizze M 1 : 750
	Berechnung des Bestandes
	Berechnung des Neuwertes

7.1 Auswertung der Biotopwertermittlung

Nach Berechnung der Biotopwertes ergibt sich für das Plangebiet eine Differenz. Diese Differenz wird durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. Als 1. ist der Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Hierfür wird in den textlichen Festsetzungen des B-Planes festgelegt, dass pro angefangene 250 m² neu zu bildende Grundstücksfläche 1 mittelkroniger Baum oder 20 m Hecke entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste zu pflanzen ist. Als 2. Maßnahme wird der Weg entlang des Gartengrundstückes zurückgebaut und eine gemischten Hecke entsprechend Pflanzliste angelegt. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Friedersdorf, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen auf extern Flächen der Gemeinde durchgeführt. Die aus der Differenz entstandene Zahl von 10 großkronigen Bäumen werden in der Uferstraße in Friedersdorf gepflanzt. Die Straße musste nach Hochwasserschäden neu gestaltet werden und kann durch diese Maßnahme zusätzlich begrünt werden.

8. Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan „Wohngebiet am Muldestausee“ Friedersdorf befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde und grenzt an dem Muldestausee. Es ist hier von einer innerstädtischen Brachlandfläche auszugehen, die für die Flora und Fauna keine besonders hervorzuhebenden Vorzüge aufweist, da sich das Grundstück innerhalb menschlicher Nutzung befindet.

Um das Vorhaben durchzuführen, müssen Einschnitte in die Natur vorgenommen werden. Diese betreffen in besonderem Maße die Versiegelung von Bodenfläche und damit verbunden den Wegfall einer Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand. Bei dem Baumbestand ist besonders zu erwähnen das es sich lediglich um 3 natürliche Ansiedelungen handelt der restliche Baumbestand ist durch menschliches handeln, gezielte reihige Anpflanzung, entstanden.

Für die Durchführung der Maßnahme werden im B-Plan Festsetzungen getroffen um den Einschnitt in die Natur so gering wie möglich zu halten.

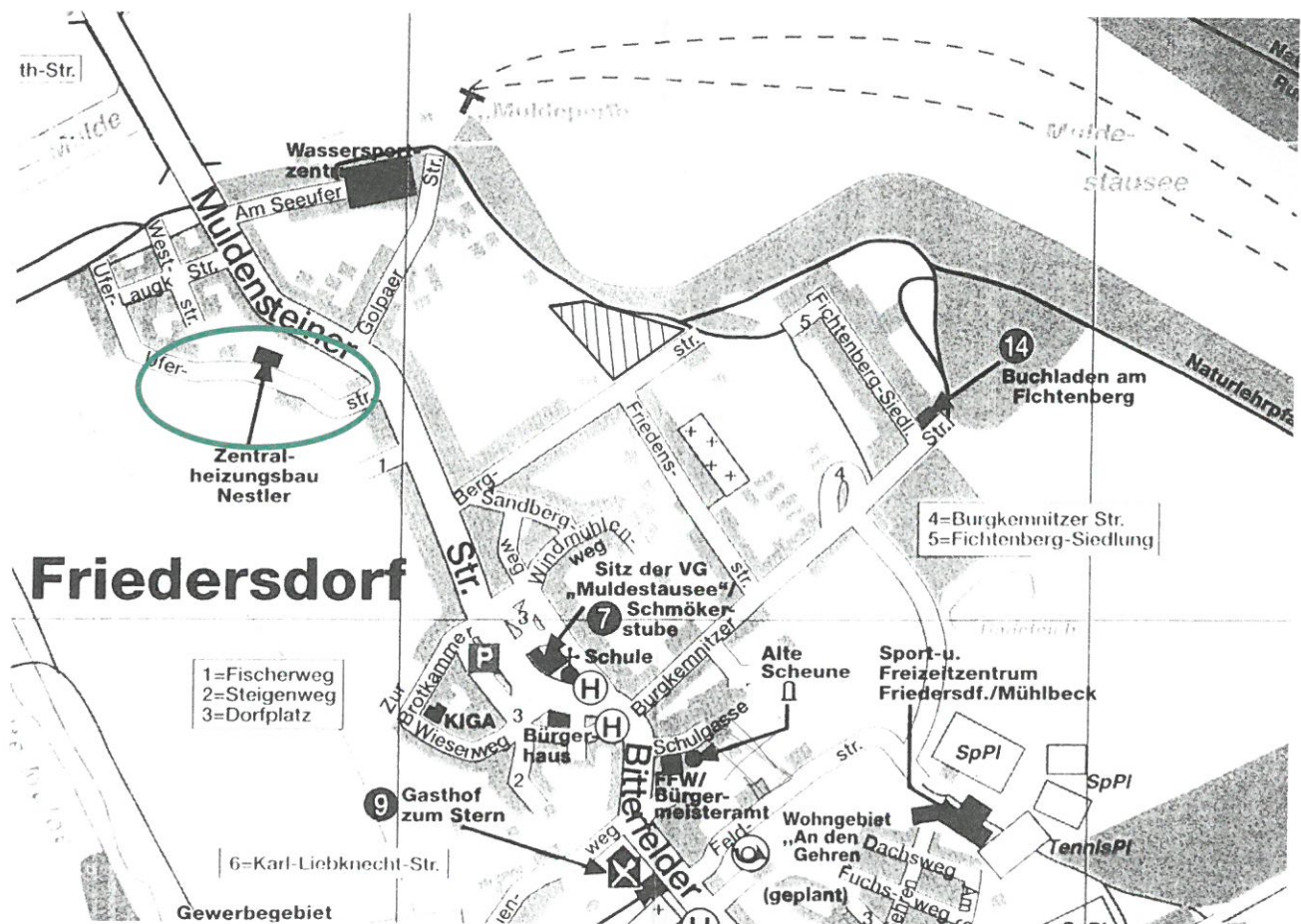
Die Biotopwertermittlung ergibt eine zu 93 % Wiederherstellung des Biotopwertes.

Maßnahmenplan

Interne Ausgleichsmaßnahmen

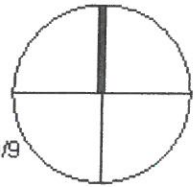
Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des B-Planes verankert. Hier wurde festgelegt, dass auf je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum bzw. eine Hecke von 20 m, nach beiliegender Pflanzliste, zu pflanzen ist.

Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen



Bestandsaufnahme

Gemarkung : Friedersdorf
Flur : 3
Flurstücke : 641, 642, 643, 199/1, 109/9



Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S 120)

Bezeichnung der Maßnahme

Gemarkung Friedersdorf
Flurstücke 643, 642, 64

2

[illegible]

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S 120)

(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauGB)

B-Plan "Wohngebiet am Muldestausee"

Bezeichnung der Maßnahme

Gemeinde Friedersdorf

Gemarkung Friedersdorf

Flurstücke 643, 642, 641, 199/1, 109/9

Blatt Nr. 1

Nutzungstyp nach Anlage " AAV			BWP pro qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert			Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung	2		vorher		nachher	vorher sp. 3 x sp. 4		nachher sp. 3 x sp. 6			
1		Übertrag von Blatt :	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9120	Ruderalflur		23	7331				168613				
4110	Baum im Jungbest. nicht ausgewach.		31	20				620				
11212	Kleingarten		19	455				8645				
4110	Baumgruppe (Pappeln)		33	42				1386				
9120	Ruderalflur einjährig		23	311				7153				
10530	Weg		6	150				900				
4110	Baum jungbestand		31	10				310				
1219	sonstige Kiefern		18	14				252				
10530	Uferweg		3	260				780				