

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan der Innenentwicklung “Wohngebiet Leisnitz“, Friedersdorf

- 1. Änderung -

- Satzung -

November 2015

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen



Gemeinde Muldestausee
OT Pouch, Neuwerk 3
06774 Muldestausee



Begründung: "Wohngebiet Leisnitz", Friedersdorf - 1.Änderung

- Satzung -

Auftraggeber:

Eigentümergeinschaft
Tim Diebl und Matthias Burkhardt
OT Friedersdorf
Am Seeufer 5
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 03493/ 338090

Telefax: 03493/ 3380929

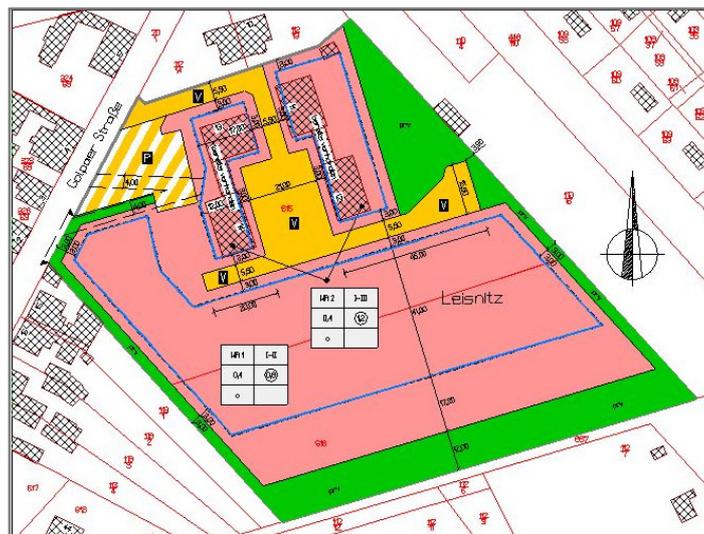
Internet: www.ISO-Ladde.de

E-Mail: info@iso-ladde.de

Zusammenfassung der 1. Änderung des Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet Leisnitz", Friedersdorf



Bebauungsplan "Wohngebiet Leisnitz" (Bearbeitungsstand 2011)



Bebauungsplan "Wohngebiet Leisnitz" (Bearbeitungsstand 2015)

Die zwei Baufelder (WR 1) wurden zu einem großen Baufeld vereinigt, so dass die Gestaltung und der Verkauf größerer Grundstücke ermöglicht wird.

Die verkehrstechnische Erschließung wurde entsprechend angepasst. Die Verkehrsfläche konnte reduziert und somit der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden.

Die Maße der baulichen Nutzung wurden nicht verändert. Die Flächenbilanzen [m²] von Wohnbaufläche und Grünfläche wurden lediglich verlagert.

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum Entwurf
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

Anlagen

- Beschlüsse / Bekanntmachungen

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 112/13, 112/14)
- Westlich:
durch die Golpaer Straße
- Südlich:
durch Flurstück 667
- Östlich:
durch Flurstück 110/6

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4340 NW
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008
Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Begründung der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde die Erstellung in vereinfachter Form nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB im beschleunigten Verfahren festgelegt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung und die damit verbundenen Verfahrensschritte verzichtet.

Die zulässige Grundfläche des Baugrundstückes, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, entspricht innerhalb des Geltungsbereiches einer Fläche von weniger als 20.000m².

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wohnbebauung im Ortsteil Friedersdorf in der Gemeinde Muldestausee.

Die Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurden zum Teil als Gartenland genutzt. Die Gärten sind jedoch vor einigen Jahren aufgegeben worden und sind heute ungenutzt und ungepflegt. Um diesen Flächen wieder eine sinnvolle Nutzung zuzuführen, soll hier neuer Wohnraum geschaffen werden und Eigenheime entstehen. Das Gebiet wird durch dieses Vorhaben in jeder Hinsicht aufgewertet.

Nach der Sanierung, der im Jahr 1928 für höhere Angestellte erbauten, ehemaligen Beamtenhäuser im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und die vollständige Vermietung wird durch die Eigentümergemeinschaft nun die Vermarktung der Flächen für die Eigenheime priorisiert.

Das Wohngebiet soll den heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohngebiet Leisnitz“ wird auf die Nachfrage nach größeren Grundstücken reagiert und der Bebauungsplan der aktuellen Marktlage angepasst.

Die zwei Baufelder (WR 1) wurden zu einem großen Baufeld vereinigt, so dass die Gestaltung und der Verkauf größerer Grundstücke ermöglicht wird.

Die verkehrstechnische Erschließung wurde entsprechend angepasst. Die Verkehrsfläche konnte reduziert und somit der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zugunsten von zusätzlichem Grün minimiert werden.

Die Maße der baulichen Nutzung wurden nicht verändert. Die Flächenbilanzen [m²] von Wohnbaufläche und Grünfläche wurden nicht verändert (lediglich verlagert).

Gemeinde Muldestausee

Mit einer Fläche von 13.698 ha (Stand 31.10.2010, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) ist die Gemeinde Muldestausee die viertgrößte von insgesamt zehn Gemeinden im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Gemeinde Muldestausee lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Zum einen der ländlich verdichtete, westliche Bereich mit Muldenstein und Burgkernitz sowie Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch. Hier sind für die Gemeinde Muldestausee wichtige Funktionen angesiedelt. Zum anderen der stark ländlich geprägte Raum mit Schmerz, Gossa, Schlaitz, Gröbern, Plodda, Krina, Schwemsal und Rösa mit Brösa. Im Umland befinden sich zum westlichen Bereich naheliegen die Städte Bitterfeld-Wolfen, im Norden ist es Gräfenhainichen und an der südlichen Grenze schließt sich Bad Dübau an.

Mit Stand vom 31.12.2014 gab es 11.948 Einwohner in der Gemeinde Muldestausee.

Anhand der Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile lässt sich erkennen, dass die Ortsteile Pouch, Muldenstein und Friedersdorf die größten Anteile der Bevölkerung stellen. In diesen Ortsteilen leben rund 45% der Bevölkerung, wobei nur der Ortsteil Muldenstein eine höhere Einwohnerzahl als Friedersdorf aufweist.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Burgkernitz	796	791	802	808
Friedersdorf	1.880	1.926	1.953	1.916
Gossa	531	525	523	509
Gröbern	583	577	563	556
Krina	671	660	637	621
Mühlbeck	931	923	919	919
Muldenstein	2.044	2.034	1.978	1.974
Plodda	460	456	467	460
Pouch	1.584	1.558	1.552	1.564
Rösa	685	812	660	655
Brösa	146	-	140	141
Schlaitz	934	928	927	926
Schmerz	294	293	287	289
Schwemsal	618	608	604	610
Gesamt	12.157	12.091	12.012	11.948

Wohngebiet Leisnitz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Friedersdorf und eine umfassende Erschließung ist ohne großen Aufwand möglich.

Es wird innerhalb des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgeschrieben.

Die Golpaer Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. An diese grenzt die neu anzulegende Erschließungsstraße für das Wohngebiet an, welche auch als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird und in Privateigentum der Eigentümergemeinschaft verbleiben wird. Außerdem wird die Möglichkeit geschaffen in direkter Verbindung zu den bereits bestehenden Wohngebäuden neue Stellplätze für die Anwohner zu errichten.

Im Plangebiet sollen erhaltenswerte vorhandene Grün- und Vegetationsflächen erhalten und integriert werden. Ziel der Planung ist es möglichst viele Elemente der Grünflächenplanung einzubeziehen. Die ausgewiesenen Grünflächen, die sich auf privatem Grund befinden, können als Gartenland genutzt werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² ist möglich.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 (in Kraft getreten am 24.12.2006) wurden folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt. Der Ortsteil Friedersdorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche".

Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen soll für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region und grenzübergreifend mit benachbarten Regionen ist hinzuwirken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass jegliche Art eines touristischen Gewerbes nur sicher existieren kann, wenn eine primäre bzw. saisonabhängige Nutzung durch heimische Kundschaft erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Leisnitz" wurde vor der Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Abweichungen werden im Zuge der Berichtigung des FNP geändert oder ergänzt (§ 13a (2) 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil als Wohnbaufläche (ca. 2/3) und der südliche Bereich als Grünfläche (ca. 1/3) festgelegt.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.
 - Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WR 1
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
 - Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis zwei.
- WR 2
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
 - Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis drei.
 - Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO).
- 1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Die nicht überbauten und nicht separat als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.5 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Arten zulässig (Pflanzliste 2).
 - Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
 - Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.

- c) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² zulässig.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- a) Auf jedem Privatgrundstück ist pro 200 m² mind. ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann für einen Baum auch 10m² Hecke angepflanzt werden.
- b) Im Bereich von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal 6,00m.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Pflanzliste

Liste 1 - Bäume

Carpinus betulus	Säulen-Hainbuche
Corylus avellana	Wald-Hasel, Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	

Liste 2 - Sträucher

Carpinus betulus	Weißbuche - Heckenelement
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehdorn, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. Spec.	Rosen-Arten
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Hänge-Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.5 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags 50 dB(A) nachts 35/40 dB(A)

2.6 Wasserrecht

Sollten im Zuge einzelner Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Die Einleitung des von Verkehrsflächen gesammelten Regenwassers in den Vorfluter ist erlaubnisbedürftig. Dazu ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag zu stellen.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

2.7 Abfallrecht

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/ Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

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

Bei Baumaßnahmen ggf. anfallender organoleptischer (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen.

- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.
Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Sollten im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche/ Straße angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/ Tragschicht), die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010)

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Über die Golpaer Straße erhält man zudem Anschluss an die L 138 - Muldensteiner Straße.

2.9 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.10 Versorgung mit Trinkwasser / Löschwasser

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (Geschoßflächenzahl 0,7 - 1,2) für einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt.

2.11 Gesundheitsrecht

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.12 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom und Gas gesichert.

Die Schutzstreifenbreiten der Mitnetz Gas-Anlagen richten sich nach Art und Größe der jeweiligen Anlage.

Gasmitteldruckleitung (M 50 PE 2003) Schutzstreifen 2,0m

2.13 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.14 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.15 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaubetriebes Köckern/ Goitsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Das Plangebiet befindet sich auf einer Randlage (bis 200m) zum Muldestausee (ehemaliger Tagebau Muldenstein).
- Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Der Endwasserspiegel im Tagebaurestloch Goitsche ist erreicht und schwankt um das Niveau +75m NHN.
- Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand >2m unter Geländeoberkante einstellen. Die Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und die Hochwasserführung in den Fließgewässern sind dabei nicht berücksichtigt. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.
- Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme werden objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen Randbedingungen und zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers empfohlen.

2.16 Bodenordnung

Die Flächen für die Planungen sind durch den Erschließungsträger als Eigentümer gesichert.

Fahrwege bleiben privat. Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer.

2.17 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der bestehende Erschließungsvertrag ist entsprechend anzupassen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, November 2015

3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) wurde anhand der Bestandsaufnahme und den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Leisnitz" eine Eingriff-Ausgleich-Bilanz erstellt (siehe Tabelle).

Bestand vor dem Eingriff

Südlich im Plangebiet befindet sich eine nicht mehr genutzte Kleingartenanlage. Als bebaute Fläche geht die vorhandene Wohnbebauung in die Bewertung ein. Die Zufahrtsstraße zu den vorhandenen Wohngebäuden und die Hoffläche wurden als teilversiegelte Straße angesetzt. Als unbefestigter Platz werden die Grundflächen der inzwischen zurückgebauten Hausanbauten angerechnet.

Endzustand nach Ausgleich

Als bebaute Fläche wurde das Maximum von 40% (Grundflächenzahl GRZ 0,4) für die Bebauung angesetzt. Da die Straße in Pflasterbauweise ausgeführt werden soll, konnte diese als teilversiegelt angesetzt werden. Für zusätzliche befestigte Anlagen auf den Grundstücken (zBsp: Garagen, Einfahrt) wurde die Position befestigter Weg hinzugefügt. Die Gestaltung der Privatgrundstücke wurde analog den Festsetzungen im Bebauungsplan (pro 200m² ein Baum, Einfriedung mit Heckenpflanzungen) übernommen und mit der Position Vor- und Hausgarten ergänzt. Nicht belegte Flächen wurden als Ansaatgrünland eingestuft.

Fazit

Mit den erfolgten Festsetzungen wird der Eingriff mit einer positiven Bilanz mehr als ausgeglichen. Sollte das Maximum von 40% an bebaubaren Flächen nicht ausgenutzt werden, was anzunehmen ist, wird die Bilanzierung noch positiver ausfallen.