

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
Änderung 4a „Halbinsel Pouch – Teilbereich“



Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung und Umweltbericht

| | | |
|--|--|----------|
| 1 | Planungsvorgaben | 2 |
| 1.1 | Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 2 |
| 1.2 | Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung | 2 |
| 1.3 | Darstellung des Flächennutzungsplanes | 3 |
| 1.4 | Verfahren | 3 |
| 1.5 | Bestehende Verkehrssituation | 4 |
| 1.6 | Bestandssituation technische Infrastruktur | 4 |
| 2. | Inhalt des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2 | Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 2.3 | Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | 6 |
| 2.4 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden | 6 |
| 2.5 | Anpflanzungen | 6 |
| 3. | Grünordnung / Ökologie | 7 |
| 4. | Städtebauliche Flächenbilanz | 8 |
| 5. | Umweltbericht | 8 |
| 5.1 | Auswirkung der Planung auf die Umwelt | 8 |
| 5.2 | Beschreibung der Festsetzungen | 9 |
| 5.3 | Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen | 9 |
| 5.3 | Zusammenfassende Bewertung | 10 |
| Anhang | | |
| Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB | | 12 |

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 25.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung 4a Halbinsel Pouch - Teilbereich“ beschlossen.

Das Areal „Halbinsel Pouch“ soll durch die Goitzsche Tourismus GmbH umstrukturiert und die Nutzungsschwerpunkte verlagert werden. So soll beispielsweise der Veranstaltungsort „Agora“ aufgewertet werden und Angebote für eine ganzjährige Nutzung des Areals geschaffen werden.

Ziel der Änderung ist es, als ersten Schritt im Eingangsbereich zu Areal „Halbinsel Pouch“ die Errichtung von Empfangs- und Servicegebäuden zu ermöglichen, von wo aus laufende Veranstaltungen koordiniert, die Entwicklung des Gebietes gesteuert und Besuchern eine erste Anlaufstelle bereitete werden kann.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung 4a Halbinsel Pouch - Teilbereich“ liegt am nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Pouch unmittelbar am Zufahrtsbereich zur Halbinsel Pouch.

Er umfasst ein Areal zwischen der B 100 / 183, einem Wirtschaftsweg, der die nördlich angrenzende Aufforstungsfläche vom Plangebiet trennt, der Zufahrt zur B 100 / 183 und dem bestehenden Parkplatz.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Mühlbeck, Flur 3, Flurstück 877 sowie

Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstück 1389.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.040 m².

Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit als Wiese genutzt.

1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan „Gemeinde Mühlbeck, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ weist das Plangebiet im Bereich der Gemarkung Mühlbeck, Flur 3, Flurstück 877, das mit einer Fläche von ca. 3.715 m² den Großteil des Plangebietes ausmacht, als Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ aus.

Der Flächennutzungsplan „Gemeinde Muldestausee, OT Pouch, Fortgeltender Flächennutzungsplan“ weist das Plangebiet im Bereich der Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstück 1389, als Grünfläche aus.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes lediglich für das Flurstück 1389 wird nicht vorgenommen; im Zuge der unter 1.1 aufgeführten Umstrukturierung des Areals „Halbinsel Pouch“ und zur besseren Lesbarkeit werden die bisher noch geltenden Flächennutzungspläne „Gemeinde Mühlbeck, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes“, „Gemeinde Muldestausee, OT Pouch, Fortgeltender Flächennutzungsplan“ und „Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ für die Halbinsel Pouch zukünftig zu einem Plan zusammengeführt.

Ein erster Schritt dahin wurde mit der Auflösung der Zweckvereinbarung zur Regelung der Planungshoheit für die Halbinsel Pouch (von Seiten der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 21.01.2015 beschlossen) sowie durch einen Gebietsänderungsvertrag, bei dem es mit Wirkung zum 01.01.2015 zu einem Flächentausch an der Goitzsche zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Gemeinde Muldestausee kam, gemacht.

1.4 Verfahren

Die Änderung 4a „Halbinsel Pouch - Teilbereich“ kann aufgrund ihrer Größe von 4.040m² - im Vergleich zum Ursprungsplan, der ein Areal von ca. 130 ha umfasst - im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planung nicht berührt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen Verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Halbinsel Pouch“. Dieser weist in seiner 3. Änderung das Plangebiet als Aufforstungs- bzw. Grünfläche aus. Der Bebauungsplan wurde jedoch abweichend umgesetzt, der ursprünglich weiter nördlich vorgesehene Wirtschaftsweg bildet nun auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 876 in der Gemarkung Mühlbeck, Flur 3, die Abgrenzung zwischen Aufforstungsfläche und Grünfläche (hier: Wiese)

Daher wird im Kapitel „Grünordnung / Ökologie“ (Punkt 3) bzw. „Umweltbericht“ (Punkt 5) die Auswirkung der Planung bilanziert und erläutert.

1.5 Bestehende Verkehrssituation

Verkehrsnetz

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die B 100 / 183.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung an die B 100 / 183 und dann weiter über das auf der Halbinsel Pouch bestehende Wegenetz.

Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird auf der Halbinsel Pouch ein Netz von weitestgehend autofreien Verbindungen angeboten.

1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung muss dezentral erfolgen.

Zur Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Netz.

Die Stromversorgung kann über den bestehenden Anschluss als gewährleistet angesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll im Eingangsbereich zu Areal „Halbinsel Pouch“ Empfangs- und Servicegebäude errichtet werden, von denen laufende Veranstaltungen koordiniert, die Entwicklung des Gebietes gesteuert und Besuchern eine erste Anlaufstelle bereitete werden soll.

Im Einzelnen berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Punkte:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
- 2.3 Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- 2.5 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ festgesetzt.

In erster Linie soll hier das Verwaltungs- und Serviceangebote für das Areal „Halbinsel Pouch“ untergebracht werden, aber auch weitere Nutzungen aus dem Themenkreis „Sport, Freizeit, Erholung“ möglich sein.

Eine Wohnnutzung ist auf Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, womit eine dem Ort angepasste geringere Überbauung / Versiegelung gewährleistet wird.

Da bereits im Ursprungsplan bauliche Anlagen mit einer Höhe von 8 m bzw. 15 m zulässig waren wird eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit zugelassen, wobei so baulich eine Staffelung von Nutzungen mit Besucherverkehr (Empfang/Info, Serviceangebote) im Erdgeschoss und Nutzungen ohne Besucherverkehr (Verwaltung, Betriebsleiterwohnung) im Obergeschoss und somit die Schaffung kompakter Baukörper gefördert und eine erhöhter Flächenbedarf vermieden wird.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Um keine unverhältnismäßigen Baublöcke entstehen zu lassen wird die offene Bauweise vorgegeben. Damit ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäude in diesem Bereich maximal 50 m lang sein dürfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Mit dem Abstand der Baugrenze zum äußeren Rand der Befestigten Fahrbahn der B 100 / 183 (20 m) wird § 9 (1) Nr. 1 FStrG Rechnung getragen.

2.3 Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit der Festschreibung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird vermieden, dass außerhalb der bestehenden Anbindung der Halbinsel Pouch an die B 100 / 183 eine weitere Ein- und / oder Ausfahrt entsteht.

Das Plangebiet kann das vorhandene Wegenetz nutzen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Gemäß § 9 Nr. 1 BauGB wird die bauliche Nutzung im Geltungsbereich als Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ ausgewiesen. Durch diese Ausweisung wird die Grundlage für eine zusätzliche Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser.

Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

2.5 Anpflanzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hier ist, entsprechend der Entwicklungsziele des Ursprungsplanes, die Anlage einer mageren Flachlandwiese und das Anpflanzen von einheimischen Strauchgruppen vorgesehen. Die Sträucher sind entsprechend des Bestandes auszuwählen.

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird. Dafür sind standortgerechte Sorten zu wählen.

3. Grünordnung / Ökologie

Wie unter 1.4 beschrieben ergibt sich für das Plangebiet einen Widerspruch zwischen Nutzung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und tatsächlicher Nutzung. Diesen Widerspruch kann die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht abschließend klären; hier wird bei einer zukünftigen Neubetrachtung des Areals „Halbinsel Pouch“, wie auch im Kapitel 1.3 hinsichtlich des Flächennutzungsplanes beschrieben, eine Neubewertung der Gesamtfläche erforderlich.

Um dennoch eine Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung der Ausnutzbarkeit des Plangebietes vornehmen zu können wird hier eine Gegenüberstellung der Bestandssituation und der geplanten Nutzung des Plangebietes vorgenommen.

Grundlage für diese Eingriffsbilanzierung ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 sowie die Änderung vom 24.11.2006.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auf eine zeichnerische Darstellung in Form eines Bestands- und Konfliktplanes verzichtet.

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------|----------------------|--|---------------------|-----------------------|------------|-------------|
| 1 | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | 6 |
| Teilfläche Nr. | Code | | Biotoptyp | | Flächenanteil % | Fläche m ² | Biotopwert | Flächenwert |
| 1 | Sonstiges Grünland | | | | 100 % | 4.040 m ² | | |
| | GSB | Scherrasen | | | 100 % | 4.040 m ² | 7 | 28.280 |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | | | 4.040 m ² | | Gesamtflächenwert A | | | 28.280 |

| B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------|----------------------------|----------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | 6 |
| Teilfläche Nr. | Code | Biotoptyp | Flächenanteil % | Fläche m ² | Planwert | Flächenwert |
| 3 | Befestigte Fläche | | 100 % | 2.424 m² | | |
| | VWB | Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke,...) | 33 % | 808 m ² | 3 | 2.424 |
| | BW | Bebaute Fläche | 67 % | 1.616 m ² | 0 | 0 |
| 4 | Hecke | | 100 % | 162 m² | | |
| | HHA | Strauchhecke aus überw. heimischen Arten | 100 % | 162 m ² | 14 | 2.268 |
| 5 | Mesophiles Grünland | | 100 % | 1.454 m² | | |
| | GMG | Magere Flachland-Mähwiese | 100 % | 1.454 m ² | 21 | 30.534 |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | | 4.040 m ² | Gesamtflächenwert B | | | 35.226 |
| Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A | | | | | | + 6.946 |

4. Städtebauliche Flächenbilanz

Mit der Bereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Gesamtfläche mit der nachstehend aufgeführten Nutzung bestimmt:

| | | |
|--|--------------------------------|--------------|
| Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ | 4.040 m ² | 100 % |
| Gesamtfläche | ca. 4.040 m² | 100 % |

5. Umweltbericht

5.1 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Ziel der Änderung 4a „Halbinsel Pouch – Teilbereich“ ist es, im Eingangsbereich zu Areal „Halbinsel Pouch“ Empfangs- und Servicegebäude errichten zu können, von denen laufende Veranstaltungen koordiniert, die Entwicklung des Gebietes gesteuert und Besuchern eine erste Anlaufstelle bereit werden soll.

Dafür soll einer derzeit als Wiese genutzte Fläche in eine Baufläche Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ umgewandelt werden.

5.2 Beschreibung der Festsetzungen

An dieser Stelle soll eine Umweltprüfung vorgenommen werden, in der die möglicherweise vorhandenen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die wesentlichen Ziele der hier vorliegenden Änderung 4a des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Planes mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie dem Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben wurden bereits in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

5.3 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen

Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Planung betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch diese Ausweisung der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung“ statt der vorhandenen Wiese wird die Grundlage für eine zusätzliche Versiegelung von Boden geschaffen.

Dadurch geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 kann die Versiegelung beschränkt werden; mit Vorgabe der Gestaltung der Freiflächen als Fortschreibung der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen kann eine Verzahnung mit der Umgebung erreicht werden.

Wie in Abschnitt 3 dargestellt kann ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich bisher als unbebaute Wiesenfläche an der Zufahrt von der B 100 / 183 zur „Halbinsel Pouch“ dar.

Eine bauliche Markierung dieses Zufahrtbereiches existiert bisher nicht.

Mit der geplanten Bebauung und dem Freiflächenkonzept kann dieser Übergangspunkt einerseits gefasst werden, ohne den Bezug zur Landschaft zu verlieren.

Schutzgut Boden

Durch Überplanung einer Wiesenfläche mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Sport, Freizeit, Erholung“ wird hier die Bodenbeschaffenheit bisher gänzlich unversiegelte Bereiche dauerhaft verändert. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwässer existieren im Plangebiet nicht.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

Schutzgut Luft / Klima

Da durch die geplanten Nutzungen selbst keine das Klima und die Luft belastenden unzulässigen Emissionen entstehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Das Areal der „Halbinsel Pouch“ steht bereits jetzt als Erholungsraum und Veranstaltungsort zur Verfügung. Eine zentrale Informations- / Serviceeinrichtung gab es bisher nicht. Mit einer Unterbringung direkt am Eingang zur Halbinsel und in unmittelbarer Nähe zur Parkplatzanlage geht eine deutliche Aufwertung einher.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um den Rand eines ehemaligen Tagebaues handelt, der im Zuge der Bergbausanierung nochmals überformt wurde, kann das Vorhandensein von (Boden-) Denkmälern ausgeschlossen werden.

5.4 Zusammenfassende Bewertung

Art und Umfang der nachteiligen Auswirkungen lassen nicht erkennen, dass gravierende Wechselwirkungen auftreten.

Für die folgenden, natürlichen Schutzgüter liegen Beeinträchtigungen nicht vor:

- Landschaft
- Luft/Klima
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen liegen für die Schutzgüter

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser

vor; sie werden durch entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemildert. Der durch die mögliche Neuversiegelung entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft werden vollkommen im Plangebiet ausgeglichen.

Gravierende Gründe, die einer Verwirklichung der Planung sowie deren Zielsetzung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Anhang

Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

1. Der Planbereich befindet sich in bergbaulich beeinflussten Bereichen, aber außerhalb von Böschungsflächen.
Der geplanten Bebauung sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen zugrunde zu legen.
Die möglichen Risiken aus der sich langfristig einstellenden Aufsättigung der Kippenmassen (hydrogeologische Bedingungen nach der Flutung), die hier als Baugrund für die geplante Nutzung dienen, sind ggf. gutachterlich einzuschätzen.
2. Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Anlagen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.
Eine Beeinträchtigung der Böschungstabilität durch Wassereintrag ist dabei auszuschließen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

3. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), sei verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befolgte Stelle durchgeführt werden.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Immissionsschutz

4. In Anlehnung an § 59 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die nächstliegende vorhandene schutzbedürftige Wohnung befindet sich in einem Abstand von ca. 180 Metern und ist bezüglich der Schutzbedürftigkeit einem Mischgebiet zuzuordnen.

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

| | | |
|-------------|---------------|--------------------|
| Mischgebiet | tags 60 dB(A) | nachts 45/50 dB(A) |
|-------------|---------------|--------------------|

Wasserrecht

5. Die Realisierung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung des Planbereiches ist mit der unteren Wasserbehörde und mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

6. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abfallrecht

7. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

8. 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 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

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

Bei Baumaßnahmen ggf. anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erd-aushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen. Zur Abstimmung des konkreten Untersuchungsumfanges sollte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde vorgenommen werden.

9. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschutzschicht beim Straßen-Wegebau (Zufahrt) ist folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

10. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standortgeeignetes, 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 Z 2 möglich (unterdefinierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

11. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb von Bodenplatten und ohne unmittelbaren oder mittelbarem Grundwasserkontakt), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Bei Grundwasserkontakt sind Materialien einzusetzen, die maximal der Zuordnungsklasse Z 0 des LAGA Merkblattes 20 in der Fassung vom 06.11.1997 entsprechen. Vorzugsweise sind jedoch Natur(schotter)materialien einzusetzen.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten) im Bereich ohne Grundwasserkontakt vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Bei einem vorgesehenen Einsatz von Recyclingbaustoffen sind der Unteren Abfallbehörde vor dem Einbau entsprechende Deklarationsanalysen/ Herkunftsnachweise zur Abstimmung vorzulegen.

12. 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.
13. Betriebsphase: Restmüll, Papier/Pappe, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sowie Verpackungsabfälle, soweit sie nicht über ein duales System oder über die Rücknahmepflicht entsprechend der Verpackungsverordnung verwertet werden müssen, unterliegen im Landkreis Anhalt-Bitterfeldeinen Anschluss- und Benutzungszwang. Sie sind über einen beauftragten Dritten zu entsorgen. Beauftragter Dritter ist die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH bzw. Tönsmeier Entsorgung Köthen GmbH (Altkreis Köthen).
Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
14. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als unter Abfallbehörde zuständig.

Altlasten

15. Bodenversiegelungen führen meist unumkehrbar zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz- und Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Kampfmittel

16. Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Bauordnungsrecht

17. Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt).

18. Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt oder den aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften widersprechen (§ 4 Abs. 2 BauO LSA).

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

19. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche.

20. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen und es haben sich quasistationäre Grundwasserverhältnisse eingestellt. Unabhängig hiervon sind die klimatisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels zu beachten. Es hat sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle, für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand (> 2 m unter Geländeunterkante) eingestellt.

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

21. Das Plangebiet liegt im Bereich des wieder angestützten gewachsenen Endböschungssystems des Tagebaus Goitzsche. Damit steht als Baugrund locker gelagerte inhomogene Mischbodenkippe an.
- Es wird darauf hingewiesen, dass diese Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche unter anderem das kippenspezifische Verformungs-/Setzungsverhalten zu betrachten hat.
22. Die Eigensetzungen des Kippenmassivs sind in Bezug auf die Liegezeiten im Wesentlichen abgeschlossen.
- Unabhängig dazu sind Lastsetzungen, Setzungen infolge von Veränderungen des Grundwasserregimes bzw. infolge konzentrierter Wasserinfiltration (z.B. durch Niederschlagsversickerung) nicht auszuschließen.
- Das für diesen Bereich gültige bodenmechanische Abschlussgutachten kann bei Bedarf bei der LMBV, Abteilung Geotechnik oder beim LAGB eingesehen werden.
23. Es sind LMBV-eigene elektrotechnische Anlagen im Planbereich vorhanden. Diese Anlagen sind nicht mehr betriebsnotwendig und außer Betrieb. Ein Rückbau ist nicht vorgesehen.

AZV Westliche Mulde

34. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist nur nach Errichtung eines überlangen Hausanschlusses möglich. In diesem Fall ist § 6 Abs. 2 der Entwässerungssatzung (EWS) anzuwenden. Danach erteilt der Verband die Genehmigung nur, wenn der Grundstückseigentümer sich zuvor schriftlich verpflichtet, die dadurch entstehenden Bau- und Folgekosten zu übernehmen und auf Verlangen des Verbandes für die von ihm übernommenen Verpflichtungen Sicherheit zu leisten bereit ist.
- Ein verbindliches Kostenangebot erstellt auf Anfrage der AZV Westliche Mulde.
- Sofern die Verlegung aus technischen und/oder finanziellen Gründen über private Grundstücke verlegt werden muss ist eine dingliche Leitungssicherung zugunsten des AZV erforderlich. Die Bearbeitungs- und Entschädigungskosten hierfür trägt der Anschlussnehmer. Nach Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung wird der Anschluss vom AZV errichtet.

Da die Kapazität des Hauptpumpwerkes Pouch und der anschließenden Druckrohrleitung nach Mühlbeck weitgehend ausgelastet ist und zahlreiche Bebauungsvorhaben im Ortsteil Pouch geplant und angezeigt werden können nur Anschlüsse mit geringen Einleitmengen genehmigt werden. Je nach angezeigter Einleitmenge (Einleit Antrag) befindet sich der nächste Anschlusspunkt ca. 200 m entfernt in Höhe der Poucher Hauptstraße 105 bzw. 700 m entfernt am Ortseingang Mühlbeck.

Mit Anschluss des Sondergebietes entsteht die Beitragspflicht. Der Beitrag errechnet sich wie folgt: Grundstücksfläche (4.039 m²) x Vollgeschosszahl 3 (0,55) x Beitragssatz (10,23 €/m²) = 22.725,43 €.

MIDEWA

35. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist nur bedingt möglich. Aufgrund der anliegenden Druckverhältnisse am Ortseingang Pouch (Ruhedruck 2,9 bar) und der bereits jetzt in Spitzenzeiten auftretenden Versorgungsschwierigkeiten kann eine ausreichende Versorgung des geplanten Sondergebietes ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht sichergestellt werden. Bei Errichtung einer objektbezogenen Druckerhöhungsanlage (DEA) innerhalb des Erschließungsgebietes muss sichergestellt werden, dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Verbrauchsanlagen störend beeinflusst werden. Eine nachteilige Veränderung der Trinkwasserqualität muss ebenfalls ausgeschlossen sein. Der Einbau einer DEA ist anzeige- und genehmigungspflichtig.
36. Innerhalb des Ortsteils Pouch wurden mehrere neue Bebauungsgebiete ausgewiesen. Bei einer Realisierung der geplanten Maßnahme wird eine Druckerhöhung für das Ortsnetz erforderlich. Je nach angemeldetem Trinkwasserbedarf werden die Erschließungsträger bzw. Anschlussnehmer in Form eines Baukostenzuschusses beteiligt. Nach Inbetriebnahme einer solchen zentralen DEA durch die MIDEWA könnte u.U. eine objektbezogene DEA überflüssig werden.