

GEMEINDE MULDESTAUSEE
LANDKREIS ANHALT - BITTERFELD

BEGRÜNDUNG

ZUR

**1. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES
NR. 6 „GEHRENPLAN“
OT SCHLAITZ**

ENTWURFSVERFASSEN

ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT
06773 GRÄFENHAINICHEN
FAHRINGSSTRASSE 10

AUSGEFERTIGT: FEBRUAR 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz
 - 1.1. Gesetzliche Grundlage
 - 1.2. Begründung der Notwendigkeit der Planänderung
 - 1.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.4. Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz
 - 1.5. Nutzung Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung Verkehrsanbindung / Löschwasser
 - 1.6. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde
 - 1.7. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.8. Textlichen Festsetzungen und Bauvorschriften über die Gestaltung“
 - 1.9. Änderung der Planzeichnung mit Begründung
2. Aussagen zur Umweltverträglichkeit
 - 2.1. Umweltbericht
 - 2.2. Flächenbilanz
 - 2.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG

Anlagen

- Anlage I 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A – Entwurf)
- Anlage II: Zeichnerische Darstellung Eingriffs- und Ausgleichbilanz genehmigter Bebauungsplan (Stand August 2008) / 1.Änderung (Stand 2011) – Flächenbilanz
- Anlage III Eingriffs- und Ausgleichbilanz - rechnerischer Nachweis
- Anlage IV: Hydrantenstandorte

1. Begründung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz

1.1. Gesetzliche Grundlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 die 1. Änderung des B-Plan Nr. 06 „Gehrenplan“ OT Schlaitz, beschlossen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des §1, Abs. 3 und § 8, Abs. 1 BauGB geändert.

Da die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes verändert wird, ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 und 2 nicht möglich.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2007 (GVBl LSA S. 352)

1.2. Begründung der Notwendigkeit der Planänderung

Die in der rechtsgültigen Entwurfsbegründung des Bebauungsplan Nr. 06 genannten wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darstellung der wesentlichen Auswirkungen werden durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht berührt.

Die Firma Wiemann Lehrmittel hat im Jahr 2008 im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung des im Eigentum der Firma Wiemann befindlichen Grundstücks geschaffen und zwischenzeitlich eine Lagerhalle mit Bürotrakt errichtet.

Neben einem Großraumbüro für Mitarbeiter, deren Hauptaufgabe die Kundenberatung, Entgegennahme der Bestellung sowie Abwicklung der Bestellung einschl. Buchhaltung ist, wurden Räume für die Vorbereitung der Kataloge, deren Vertrieb sowie die Lagerung und Vertrieb von Unterrichtsmitteln geschaffen.

Sanitärräume und Personalräume sind im Objekt ausreichend vorhanden.

Auf Grund der guten Auftragslage hat sich das Auftragsvolumen der Firma zwischenzeitlich weiter vergrößert. Neben dem Handel mit Lehrmittel und Schulbedarf besteht zwischenzeitlich die Möglichkeit Produktionslinien für die Herstellung von Bastelbedarf, Schul- und Lehrmittel zu übernehmen.

Die Prüfung der Erweiterungsabsicht durch die Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass die erneute Erweiterung aufgrund der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen derzeit nicht zugelassen werden kann, da eine erhebliche Überschreitung der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze notwendig wird und die Umsetzung der Baumaßnahme nur im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Geltungsbereiches, durch Zukauf einer Teilfläche des Grundstücks Flur 2, Flurstück 89/67, erfolgen kann.

Zwischenzeitlich erfolgten der Kauf und die Vermessung des Teilgrundstücks, mit dem Ergebnis, das zwei Flurstücke aus dem Flurstück 89/67 gebildet wurden, das Flurstück 507 (Eigentümer Herr G. Wiemann) und 508 (Alteigentümer Flurstück 89/67)

Der Stand der Planunterlage ist Juli 2008, deshalb wird der Hinweis zur Bildung dieser 2 Flurstücke nur in der Entwurfsbegründung aufgenommen, in der Kartengrundlage werden unter Beachtung des Standes diese Veränderungen nicht dargestellt.

1.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des genehmigten Bebauungsplanes befindet sich am Ostrand der Gemarkungsgrenze Schlaitz. Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Straße „Am Gehrenplan“, Flurstück 87/2 (Anliegerstraße), an die eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt
- im Osten durch die Bundesstraße 100, Flurstück 89/9
- im Westen von einem Garagenkomplex bestehend aus mehreren Flurstücken bzw. der Anliegerstraße „Am Gehrenplan“ (Flurstück 346)

Die Veränderung gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan ergibt sich durch den Zukauf einer Teilfläche von 255 m² des Flurstücks 89/67 der Flur 2 (Begradigung der Grenze durch Verbindung der östlichen und westlichen Grenzpunkte).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 89/39 der Flur 2 der Gemarkung Schlaitz (siehe Planzeichnung) mit einer Flächengröße von 8.830 m² und die genannte Teilfläche mit einer Flächengröße von 255 m² = Gesamtfläche 9.085 m².

Da keine Veränderung des Nutzungskonzeptes vorgesehen ist und der Betrieb bereits seit 2003 auf dem Grundstück existiert und keine bodenrechtlichen Spannungen aufgetreten sind, können die Auswirkungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit den vorgenommenen Festsetzungen und Einschränkungen, auf benachbarte Wohnnutzungen (50 m Gehrenplan bzw. 200 m Schlaitzer Straße / E.-Thälmann-Str.) als gering eingeschätzt werden.

Es sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

1.4. Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlaitz, jetzt Muldestausee OT Schlaitz, stellt die zur Flächeninanspruchnahme vorgesehene Fläche als Gewerbliche Baufläche dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des B-Plans (GEE) deckt sich mit der Flächenausweisung im FNP.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan. Auf Grund der Lage und derzeitigen Nutzung der Flächen (Brache) und der Festsetzungen im FNP sind Auswirkungen auf landschaftsplanerische Zielsetzungen der Gemeinde auch zukünftig nicht zu erwarten.

1.5. Nutzung Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung / Verkehrsanbindung / Löschwasser

Das Grundstück ist bebaut mit mehreren, eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäuden, ein Gebäude verfügt über ein Obergeschoss, welches der Unterbringung einer Wohneinheit dient.

Die Gebäude werden ausschließlich durch die Firma Wiemann Lehrmittel genutzt.

Ca. 80% der Fläche parallel zur Bundesstraße 100 ist vollständig versiegelt und dient für Mitarbeiter und Kunden als Zufahrt und Parkplatzfläche sowie zur Belieferung der Lagerräume.

Eine weitere teilversiegelte Fläche westlich der Gebäude wird über die Anliegerstraße „Am Gehrenplan“ erschlossen und dient der An- und Auslieferung von Kleinwarenmengen.

Die Grünfläche mit Teich östlich der Gebäude ist mit heimischen Baum- und Straucharten (15. Standjahr) bepflanzt. Erhaltenswerte Großbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Fläche nördlich der Gebäude wurde bereits als Kompensationsfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt, ebenfalls die als Kompensationsfläche im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen südlich der Betriebsgebäude.

Eine Veränderung der Verkehrsanbindung ergibt sich aus der Planänderung nicht.

Die Bundesstraße 100 und die Straße Am Gehrenplan als Anliegerstraße der Gemeinde grenzen unmittelbar östlich bzw. nördlich und westlich an das Plangebiet an und dienen als Erschließungsstraße für die Bauflächen.

Der Anschluss an die B 100 ist über eine Sondernutzungserlaubnis, Az.: 6/32-31024-B100-13-1403 zwischen der Firma Wiemann Lehrmittel und dem Landesbetrieb Bau / NL Ost geregelt, die die Nutzung von 2 Zufahrten zur Bundesstraße vorsieht.

Mit der Baugenehmigung für das Bauvorhaben Neubau Kaltlagerhalle mit Bürotrakt wurde unter Punkt 7 der Auflagen der Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge von 196 m³ für 2 Stunden gefordert. Im Ergebnis einer Messung durch die MIDEWA wurde festgestellt, dass über den Hydranten Am Gehrenplan nur 42 m³ bei einem konstanten Druck von 1,5 bar gewährleistet werden kann und es ergab sich die Notwendigkeit einer Ersatzlösung.

Auf Grund der Vorgaben im B-Plan wurde der Einbau eines unterirdischen Löschwasserbehälters nach DIN 14230 vorgesehen.

Im Zuge der Bebauung hat sich gezeigt, dass der Einbau eines solchen Tanks technisch und aus Platzgründen auf dem Grundstück kaum zu realisieren ist. Deshalb wurde von Herrn Wiemann und durch den zuständigen Versorger MIDEWA eine technische Lösung gesucht, die den Anforderungen des Brandschutzes gerecht wird.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und auf Empfehlung des zuständigen Versorgungsunternehmens wurde eine Lösung gesucht, die einen schnellen Zugriff und eine stabile Versorgung gewährleistet.

Durch Herrn Wiemann wurde auf Empfehlung der MIDEWA und in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Gemeinde die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten auf der Hauptversorgungsleitung der MIDEWA von Gossa nach Schlaitz beauftragt. Dieser Hydrant kann direkt angefahren werden und befindet sich in einer Entfernung von 180 m vom Objekt Wiemann (Anlage Lageplan mit Darstellung Hydrantenstandorte). Das Grundstück zwischen dem Objekt Wiemann und dem Hydranten ist Brachland und Herr Wiemann beabsichtigt es käuflich zu erwerben, sodass die Löschschläuche auf kurzem Weg zum Grundstück Wiemann verlegt werden können.

Auf Grund widersprüchlicher Aussagen und Ergebnisse von Hydrantenmessungen durch die MIDEWA wurde auf Betreiben von Herrn Wiemann im Beisein des Bauamtsleiters der Gemeinde Muldesausee eine nochmalige Messung des neu errichteten Hydranten am 15.11.2011 bei gleichzeitiger Öffnung eines weiteren Hydranten in der Freiheitsstraße 41 in Schlaitz durchgeführt. Bei gleichzeitiger Öffnung beider Hydranten wurde ein Durchfluss von 72 m³/h am Hydranten neben dem Bachlauf in Richtung Gossa und 21 m³/h am Hydranten Freiheitsstraße 41 gemessen. In Summe ergibt sich eine Löschwassermenge über diese beiden Hydranten von 93 m³/h.

Unter Nutzung eines weiteren Hydranten in der Oberen Heidestraße 1 (ehemalige Freiheitsstraße Plodda) der am gleichen Tag gemessen wurde, stehen zusätzlich 54 m³/h bei einem konstanten Fließdruck von 1,5 bar zur Verfügung. Von allen drei Hydranten kann mittels Schlauch nach max. 280 m das Objekt erreicht werden. Durch die Nutzung der 3 Hydranten im Brandfall ist es möglich, den Löschangriff von 3 Seiten auszuführen.

Die Vergrößerung der nutzbaren Baufläche beträgt 188 m², auf Grund der geplanten Bauweise ergibt sich kein erhöhter Löschwasserbedarf, d.h. der Nachweis der Bereitstellung von 196 m³ für 2 Stunden wird erbracht.
(Anlage IV: Standort Hydranten)

1.6. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde

Gegenüber der Entwurfsbegründung August 2008 ergibt sich auch unter Berücksichtigung der neuen B-Plangrenzen keine Veränderung hinsichtlich der Aussagen zu den Bodenverhältnissen, Bodenbelastungen, Bodenfunde. Für das Baugebiet liegt kein Baugrundgutachten vor.

1.7. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 und §1 a BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.8. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit und werden wie folgt ergänzt:

Um einen angemessenen Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1. der DIN 18005/Teil 1 (Schallschutz im Städtebau Teil1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002) folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden.
Tags 55 dB (A) Nachts 40/45 dB (A)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.9. Änderung der Planzeichnung mit Begründung

Auf der Planzeichnung werden folgende Veränderungen und Eintragungen vorgenommen:

- a) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird südlich durch Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flur 2, Flurstück 89/67 mit einer Größe von 255 m² durch Begradigung / Verbindung des östlichen und westlichen Grenzpunktes verändert.
- b) Die südliche Baugrenze wird um 5,50 m verschoben. Daraus ergibt sich ein Nettoabstand von der vorhandenen Gebäudeaußenwand (Neubau Kaltlagerhalle mit Bürotrakt) von 12,00 m. Die westliche Baugrenze in diesem Bereich wird ebenfalls auf das Abstandsmaß von 12,00 m von der vorh. Gebäudeaußenwand (Neubau Kaltlagerhalle mit Bürotrakt) festgesetzt. Die Bemaßung der Baugrenze erfolgt mit Bezug auf die Außenwand des vorhandenen Gebäudes im Plan.

- c) Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne §1a Abs. 3 und §9 Abs. 25 in Anpassung an vorgenannte Veränderung der Bauflächenausweisung bzw. Neuausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne §1a Abs. 3 und §9 Abs. 25 südlich der neuen Baugrenze
- d) Reduzierung der Fläche „Private Grünfläche“ – hier Rasenfläche in Anpassung an vorgenannte Veränderung der Bauflächenausweisung bzw. Neuausweisung von „Privaten Grünflächen“ südlich der neuen Baugrenze

Begründung

- Auf Grund der guten Auftragslage hat sich das Auftragsvolumen der Firma Wiemann Lehrmittel zwischenzeitlich weiter vergrößert. Neben dem Handel mit Lehrmittel und Schulbedarf besteht zwischenzeitlich die Möglichkeit kleine Produktionslinien für die Herstellung von Bastelbedarf, Schul- und Lehrmittel zu übernehmen.

Die Prüfung der Erweiterungsabsicht durch die Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass ein geplanter Anbau aufgrund der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen derzeit nicht zugelassen werden kann, da eine erhebliche Überschreitung der im genehmigten Plan festgesetzten Baugrenze notwendig wird und die Umsetzung der Baumaßnahme nur im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Geltungsbereiches, durch Zukauf einer Teilfläche des Grundstücks Flur 2, Flurstück 89/67, erfolgen kann.

Die Baugrenze wird in Anpassung an die geplante bauliche Erweiterung ausgewiesen.

Durch die Veränderung der Grenze des Geltungsbereiches und der Baugrenze werden Flächen als Bauflächen in Anspruch genommen, die im genehmigten B-Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne §1a Abs. 3 und §9 Abs. 25 ausgewiesen sind. Die Erweiterungsfläche (Zukauffläche) ist dem Biotoptyp GSB Grünland – Scherrasen zuzuordnen. Ein Teil der neu hinzukommenden Fläche südlich der neuen Baugrenze wird als „Private Grünfläche“ bzw. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne §1a Abs. 3 und §9 Abs. 25“ ausgewiesen

- e) Ausweisung von 2 Teilflächen zwischen Bestandsgebäude und Neubau Kaltlager/Bürotrakt, die im genehmigten B-Plan als Baufläche ausgewiesen wurde, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne §1a Abs. 3 und §9 Abs. 25

Begründung

- Aus brandschutzrechtlichen Gründen macht es sich erforderlich zwischen den Gebäuden einen Abstand von 7,50 m zu schaffen, der frei von Bebauung ist. Dieser Bereich soll begrünt und als Kompensationsfläche angelegt werden.

2. Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG mit Anlage

2.1. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a, Satz 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die wichtigsten Ziele des Bauleitplanes sowie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unter Punkt 2 und 4 der Entwurfsbegründung, Stand August 2008, ausführlich beschrieben und gelten ohne Einschränkungen auch für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 Gehrenplan.

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:

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Dübener Heide“ gem. Punkt 5.5.3.4. Nr. 7
- In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gem. Ziel 5.5.3.3. den Belangen des Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beigemessen
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Goitzsche“ gem. Punkt 5.5.2.5. Nr. 5
- Neubau einer leistungsfähigen Nordharzanbindung (B 6n) von der A7 ... zur A 9/B 184 südlich von Dessau Darüber hinaus ist die B 6n als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa in Richtung Polen vorzuhalten (gem. Punkt 5.8.2.2.b
- Bestand der Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung B100 gem. kartographischer Darstellung

Das Plangebiet des genehmigten Bebauungsplans beinhaltet eine bestehende gewerbliche Nutzung in östlicher Randlage der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz. Die derzeit mit Gebäuden bebauten Grundfläche beträgt 2.900 m², die versiegelten bzw. teilversiegelten Fläche (Wege, Zufahrten) beträgt 3100m² bei einer Grundstücksgröße von 8.830 m², GRZ = 0,68 (lt. B-Plan 0,80 zulässig). Es erfolgt zurzeit ausschließlich die Nutzung der Grundstücksfläche Flur 2, Flurstück 89/39. Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes ist durch Zukauf einer Teilfläche von 255 m² des Flurstücks 89/67 eine Flächenausdehnung um 255 m² auf 9.085 m² geplant.

Auf Grund der Randlage zwischen der Ortschaft Schlaitz und der Bundesstraße 100 kann eingeschätzt werden, dass die beabsichtigte Vergrößerung des Geltungsbereiches und die damit verbundenen Vergrößerung der bebaubaren Fläche durch Einbeziehung einer ungenutzten, unmittelbar angrenzenden Teilfläche von 255 m² zur wirtschaftlichen Sicherung und Entwicklung der Firma Wiemann Lehrmittel beiträgt, aber mit der Ausweisung auch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung berücksichtigt werden.

Gemäß § 8a BNatSchG ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den geplanten Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüberzustellen, um mit Hilfe des Biotopwertermittlungsverfahrens diese unmittelbar zu vergleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanz ist Bestandteil der Entwurfsbegründung (Pkt. 2.2. Flächenbilanz / Pkt. 2.3. Eingriffs- und Ausgleichplan).

Der Eingriffs- und Ausgleichsplan geht von den Festsetzungen im B-Plan aus. Dabei wurde im Ansatz mit 80% Überbauung der Flächen innerhalb der Baugrenzen mit Gebäuden und Zuwege gerechnet.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Für das Gebiet liegt ein genehmigter Bebauungsplan für eine Teilfläche von 8.830 m² vor, das B-Plan-Gebiet soll um 255 m² vergrößert werden
- Das Grundstück ist medientechnisch vollständig erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom)
- Das Grundstück ist mit massiven Gebäuden bebaut, verkehrstechnisch voll erschlossen (38 Stück befestigte PKW-Stellplätze mit entsprechenden Verkehrswegen sind auf dem Grundstück vorhanden)
Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt an eine Bundesstraße, eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbereiche durch ein betrieblich bedingtes Verkehrsaufkommen erfolgt nicht
- Grundlage der ökologischen Bewertung bildet die Eingriffs- und Ausgleichbilanz Stand August 2008
- Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt

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

- Das Plangebiet bleibt im Außenbereich (§35 BauGB) der Gemarkung Schlaitz, die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen nördlich und der verbleibenden Fläche südlich der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird nicht eingeschränkt, da lediglich eine Begradigung der Grundstücksgrenze erfolgt

- Die Zuwegung des verbleibenden Nachbargrundstück ist , wie auch vor Inanspruchnahme der Teilfläche von der Anliegerstraße Am Gehrenplan gewährleistet, die landwirtschaftliche oder sonstige Nutzung der verbleibenden Fläche wird nicht eingeschränkt (keine Splitterfläche)
- Auf Grund der geplanten Nutzung für die Erweiterungsbauten der Firma Wiemann Lehrmittel (vorrangig Lager-, Werkstatt-, geringer Umfang Produktionsfläche analog der bereits vorhandener Nutzungen am Standort) ist mit Immissionen durch Gase, Dämpfe, Lärm u.s.w., hervorgerufen durch die gewerbliche Nutzung und den Betrieb von Geräten und Werkzeugen, auf benachbarte Grundstücke und Emissionen analog dem derzeitigen Zustand nicht zu rechnen.
- Das mit der Flächenvergrößerung verbundene „mehr“ an Verkehrsaufkommen kann als sehr gering eingestuft werden
- Für die verkehrliche Anbindung der Erweiterungsbauten sowie die medien-technische Erschließung sind keine Tiefbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Grundstücks erforderlich
- Die nachhaltige Nutzung und Entwicklung vorhandener, massiver Gebäude wird gewährleistet
- 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
- Im Ergebnis des Biotopwertermittlungsverfahrens ergibt sich ein Biotopwertdifferenz von Minus 1417 Punkten, die nicht unmittelbar auf dem Grundstück ausgeglichen werden können. Die Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld auf Grundlage vertraglicher Regelung mit der Gemeinde auf dem Grundstück Gemarkung Schlaitz, Flur 2, Flurstück 84/2 durchgeführt. Eigentümer des Grundstücks ist Herr G. Wiemann.
Berechnung des Ausgleichs und Darstellung des Grundstücks
Für die Kompensationsmaßnahmen lt. Anlage VI
- Aussagen zum Schutzgut Boden: Die geplante Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung der Aspekte des flächensparenden Bauens unmittelbar an einem vorhandenen Gebäude angrenzend unter Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und Flächen des ruhenden Verkehrs. Neben dem neuen Baukörper macht sich keine weitere Versiegelung des Bodens durch den Neubau von Verkehrsanlagen erforderlich. Das zusätzliche Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden versickert.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplanes auf die Umwelt

- Die Gemeinde Schlaitz schließt mit der Firma Wiemann Lehrmittel einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs.1 BauGB ab, der die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen durch die Firma Wiemann Lehrmittel auf eigene Kosten, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung und die Umsetzung der Maßgaben der Eingriffs- und Ausgleichbilanz zum Gegenstand hat sowie die Nachnutzung des Grundstücks regelt.
- Nach der Fertigstellung der Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Die 2. Abnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolgt nach 3 Jahren. Nach der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist eine Unterhaltungspflege anzuschließen.

2.2. Flächenbilanz

Gegenüberstellung Flächenbilanz genehmigter Bebauungsplan (Stand August 2008) / 1.Änderung (Stand November 2011) lt. Anlage II

2.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG

Lt. Anlage III, Seite 1 und 2

Ausgefertigt: Februar 2012


S. Schmidt
Architektin

Anlagen

- | | |
|------------|---|
| Anlage I | 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A – Entwurf) |
| Anlage II: | Zeichnerische Darstellung Eingriffs- und Ausgleichbilanz genehmigter Bebauungsplan (Stand August 2008) / 1.Änderung (Stand 2011) – Flächenbilanz |
| Anlage III | Eingriffs- und Ausgleichbilanz - rechnerischer Nachweis |
| Anlage IV: | Hydrantenstandorte |