

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“ Gemarkung Friedersdorf

Begründung zur Satzung

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen.....	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Raumordnung	5
3. Raumbedeutsamkeit.....	7
4. Flächennutzungsplanung.....	8
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Verfahren.....	8
2. Erforderlichkeit der Aufstellung	9
3. Verbindliche Bauleitplanung.....	10
C. Beschreibung des Plangebietes.....	11
1. Lage und Größe.....	11
3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum	12
4. Schutzgebiete	12
5. Überschwemmungsgebiet.....	12
5. Hochwasserschutz.....	13
6. Denkmalschutz	13
7. Kampfmittelverdachtsflächen	14
D. Geplante bauliche Nutzung.....	15
1. Art der baulichen Nutzung	15
2. Maß der baulichen Nutzung	15
3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
E. Nutzungseinschränkungen	17
F. Verkehrserschließung	17
G. Ver- und Entsorgung	17
1. Leitungsauskunft.....	18
2. Schmutzwasserentsorgung.....	18
3. Niederschlagswasser	19
4. Trinkwasser	19
5. Elektroenergieversorgung	19
6. Löschwasser.....	20
7. Abfallentsorgung.....	21
8. Telekommunikation	21
H. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung	22
nach § 4 BauGB	
I. Naturhaushalt.....	27
1. Allgemeine Einschätzung.....	27
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes.....	28
J. Artenschutz	29
1. Artenschutzrechtliche Belange.....	29
2. Vermeidungsmaßnahmen.....	30

K.	Immissionsschutz	31
1.	Orientierungswerte	31
2.	Schutzbedürftigkeit	31
L.	Bodenschutz	31
M.	Altlasten	32
N.	Gewässerschutz	33
O.	Zusammenfassung	33

Anlagen zur Begründung Teil I

- Anlage 1 – Lage in der Ortschaft
- Anlage 2 – Hochwassergefahrenkarte HQ 100
- Anlage 3 – Hochwassergefahrenkarte HQ 200

Anlagen zum Umweltbericht Teil II

- Anlage 1 – Grünordnungsplan
- Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr.214).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017 (GVBl. LSA 203)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019

- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Landes- und Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert am 20. Juli 2017). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019,
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 30.05.2018, in Kraft seit 29.09.2018,
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde Muldestausee ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014) ist am 26.07.2014 in Kraft getreten (Amtsblatt Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014).

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein zentraler Ort. Nördlich des Gemeindegebietes ist das Grundzentrum Gräfenhainichen ausgewiesen. Der im Freistaat Sachsen unmittelbar angrenzend wirksame Regionalplan Leipzig-West Sachsen weist Bad-Düben als Grundzentrum aus.

Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam. Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Vorranggebiete für Windenergienutzung mit der Wirkung von Eignungsgebieten dargestellt. Außerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen. (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. Mai 2019 in Kraft.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches (randständig) liegendes Gelände in Friedersdorf handelt, welches vollständig über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010, In Kraft 12.März 2011) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Gem. LEP 2010, G 142, befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Die Bergbaufolgelandchaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt.

Ziel der Entwicklung in der Goitzscheregion ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G 142 Pkt. 3 Begründung).

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des in Grundsatz 10 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“.

Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W soll innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können z. B. hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß Grundsatz 12 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Im Hinblick darauf, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu aufgestellt worden ist, stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3. Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4 ha. Die Planung ist damit gemäß Runderlass des MLV vom 01. 11. 2018 - 24-20002-01 der obersten Landesentwicklungsbehörde vorzulegen.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dargestellt wird.

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Für die Gemeinde Muldestausee liegt ein rechtswirksamer und behördenverbindlicher Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022 vor. Die Fläche des Bebauungsplanes ist darin als Gewerbefläche ausgewiesen.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“ in Friedersdorf in öffentlicher Sitzung am 07.09.2022 beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 02.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sie aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente sind während der Auslegungszeit auf die Internetseite der Gemeinde vollständig einzustellen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden dann in einer Zwischenabwägung ausgewertet und gewichtet. Das Ergebnis der Zwischenabwägung sowie gegebenen Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Zeitraum vom 03.08.2023 bis einschließlich 05.09.2023, der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und Nachbarstädte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Entwurf wurden im Rahmen einer Endabwägung abgewogen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden dann mit auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung

Bei dem in Rede stehenden Gebiet handelt es sich um den Produktionsstandort „GRIMM Aerosol Technik“ in Friedersdorf. An diesem Standort werden Geräte zur Messung von Aerosolen für die Forschung, Umwelt und Industrie hergestellt. Das Unternehmen der Hochtechnologie ist seit über 25 Jahren in der Gemeinde Muldestausee angesiedelt

Es ist beabsichtigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 BauGB in Friedersdorf das Bauplanungsrecht für einen Gewerbestandort geschaffen werden soll. Für den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb soll die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, aber auch die Gestaltungsmöglichkeit für eine Nutzungserweiterung oder -änderung als Angebotsplanung abgeklärt werden.

Es besteht die Absicht das Gewerbegebiet im Sinn der Unternehmensgruppe Hülsenberg zu erweitern oder ein Angebot für eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die geplante Erweiterung abzuklären.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen des Bebauungsplanes ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichts

- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs
-
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

In vorliegendem Fall ist das Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,4 ha von recht geringer Dimensionierung. Es handelt sich nicht um eine großindustrielle Ansiedlung, sondern um die Angebotsplanung für eine maßvolle, der örtlichen Situation in vertraglichem Ausmaß festgesetzte Gewerbefläche. Man ist bestrebt, dass sich am Standort ein örtlicher Gewerbetreibender niederlässt und somit Betrieb und Wohnen in einen räumlichen Zusammenhang für die ländliche Gegend gebracht wird.

3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung. Nunmehr soll über eine verbindliche Bauleitplanung Planungsrecht hergestellt werden. Durch die Gemeinde wurde als Planungsinstrument der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB gewählt.

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage von Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Betriebsgeländes der Grimm Aerosol Technik nördlich der Bundesstraße B 100.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,45 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 100, im Westen durch die Muldeau, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch das ansässige Gewerbeunternehmen „Caravan-Center“ begrenzt.

Abbildung: Planbereich zum Bebauungsplan



Kartengrundlage:

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021 / A 18-264-2009-7]

2. Kataster / Liegenschaft

Im Liegenschaftskataster wird der Geltungsbereich aus einer Teilfläche des Flurstückes 1143 und den Flurstücken 1211, 782, 780, 778, 776, 102/8, 1205, 1206, 1201, 99/6, 63/8, 64/2, 1208, 1209, 1204 der Flur 4 in der Gemarkung Friedersdorf gebildet.

3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum

Die Bestandsflächen im Plangebiet sind zum einen mit Verwaltungs- und Produktionsgebäuden bebaut und zum anderen als Grünfläche gepflegt. Die Flurstücke auf denen eine gewerbliche Nutzung stattfinden kann befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

5. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz, jedoch wird ein besonderes Augenmerk auf eine evtl. Hochwassergefahrenlage geworfen und dieser Aspekt im Rahmen des Bauleitverfahrens mit betrachtet.

Die untere Wasserbehörde weist in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass das Gewerbegebiet sich in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes befindet (§ 78b Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung), welches bei extremen Hochwässern oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Dann ist mit Wasserständen von 2-4 m zu rechnen. Die Bauweise ist daher dem Hochwasserrisiko anzupassen (!).

Für Überschwemmungsgebiete sind die Bestimmungen der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in Überschwemmungsgebieten u. a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB verboten. In Ausnahmefällen sind abweichende Regelungen möglich. Das heißt, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde vorzunehmen sind.

In den als Anlagen 2 und 3 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarten sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 100 und HQ 200, Stand 08.12.22) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Mulde. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Am 08. März 2018 wurde die „Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde im Land Sachsen-Anhalt“ erlassen. Das Überschwemmungsgebiet der Mulde umfasst den Muldestausee sowie die eingedeichten Flächen der Aue.

Aufgrund der Darstellung der Überschwemmungsbereiche der Mulde kann festgestellt werden, dass die Flächen des geplanten Bebauungsplanes nicht in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet liegen.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“ in Friedersdorf grenzt im Westen an den Ufersaum des Muldearmes der alten Mulde an. Die Mulde selbst befindet 1,3 km in nördlicher Richtung des Planbereiches.

Im Falle eines Hochwassers mit HQ 100 würde die Mulde über seine Ufer treten, aber nicht bis zum Plangebiet des Bebauungsplanes.

Im Falle eines Hochwassers HQ 200 würde die Mulde im erheblichen Maß über ihr Ufer treten und große Teile in den Uferzonen und somit von Friedersdorf mit dem Plangebiet überfluten (Anlage 3). HQ 200 bedeutet, dass das Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also ein Extremereignis ist, welches alle 200 Jahre zugerechnet wird.

Das Plangebiet „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“ wäre dann aufgrund seiner topographischen Lage im Fall eine HQ 200 von den Überflutungen betroffen. Diese Angaben sind den Ausführungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft entnommen worden (siehe Anlage 2 und 3 zur Begründung - Hochwassergefahrenkarten).

Als vorkehrende Hochwasserschutzmaßnahme werden im Plangebiet Keller ausgeschlossen. Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33) zu berücksichtigen sind (Vgl. hierzu Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee).

6. Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städte-baulicher Bedeutung sind.

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Folgender Hinweis wird von dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gegeben:

- § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

- *Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 50/02).*
- *Gemäß § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist das Denkmalverzeichnis nachrichtlich. Es werden von dem Denkmalfachamt getrennte Listen für Baudenkmale, bewegliche Kulturdenkmale, archäologische Kulturdenkmale und Grabungsschutzgebiete geführt. Die Aufnahme erfolgt auf der Grundlage des § 2 DenkmSchG LSA nach Anhörung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Schutz durch dieses Gesetz ist nicht davon abhängig, dass Kulturdenkmale in das Verzeichnis eingetragen sind.*
- *Weitere Nebenbestimmungen, insbesondere Auflagen zum Schutz der historischen Bausubstanz oder der archäologischen Denkmale, die sich aus dem Fortschritt des Vorhabens ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten (§ 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG).*

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

Die betreffende Fläche wurde von der unteren Katastrophenschutzbehörde anhand der im Moment vorliegenden Unterlagen überprüft.

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Unsere vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung.

Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel: 03493 513150, über den Sachverhalt zu informieren.

Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

D. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Zulässigkeiten des Baugebietes bestimmt. Aufgrund des Bestandes als Gewerbegebiet und der Entwicklungsziele erfolgt die Gebietsfestsetzung als Gewerbegebiet.

Ziel ist es für den bereits vorhandenen Gewerbestandort den Gestaltungsrahmen zur Bestandssicherung, Möglichkeit einer Erweiterung sowie Potenzial für Veränderungen zu schaffen. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 8 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Gewerbegebiet.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde ansonsten auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere Zulässigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Angebotes für eine Entwicklungsmöglichkeit oder die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes geschaffen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgelegt. Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Teile der baulichen Nutzungen im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO beschränkt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind im GE ausnahmsweise zulässig: Anlagen für kirchliche, sportliche, soziale und kulturelle Zwecke, Tankstellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es ist ausdrücklich nur eine Wohnung mit einer Wohnfläche von max. 100 m² zulässig.

Nicht zulässig sind neben Vergnügungsstätten auch Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), bei denen eine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist.

Weitere, die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen, stehen dem Charakter der geplanten Angebotsplanung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl oder Grundfläche, die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der letzten Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für Gewerbegebiete ist der Orientierungswert mit 0,8 angegeben.

Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Untere Nutzungsebene

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100, Stand 08.12.2022) sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Bereiche auszugsweise dargestellt. In der Hochwassergefahrenkarte HQ 200, welche die Überschwemmungsbereiche bei Extremereignissen im 200jährigen Mittel darstellt, ist das Plangebiet betroffen.

Als bauliche Anpassung an die potenzielle Gefahrenlage zur Überflutung wird eine Festsetzung getroffen, dass Keller, als unterste Nutzebene von Gebäuden, auszuschließen sind. (Grundsatz 11 REP A-B-W).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer großen Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist entsprechend vermasst. Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. BauNVO sind Stellplätze und nach § 14 BauNVO Garagen in allen Baugebieten zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrenze im Bebauungsplan sehr groß und über die gesamte überbaubare Fläche festgesetzt wurde sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift.

E. Nutzungseinschränkungen

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt die Bundesstraße B 100. Gemäß § 24 Abs. 1 StrG LSA dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke längs der Straße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Die Sicherheit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der Anbauverbotszone befindet sich eine Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung. Es ist beidseitig der Leitungen ein Schutzstreifen von 4 m (insgesamt 8 m) einzuhalten.

F. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 100, wobei eine direkte Abfahrt weder zulässig wäre, noch geplant ist.

Im Geltungsbereich mit eingeschlossen ist die Anbindung an die kommunale (nicht klassifizierte) Friedersdorfer Umgehungsstraße. Die Erschließung des Planbereiches ist durch einen Ein- und Ausfahrtsbereich an diese vorhandene und ausgebaute Straße sichergestellt. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, weil alles weitere sich auf dem Grundstück selbst im Sinne einer inneren Erschließung (Betriebsgrundstück) regelt.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich das Gewerbegebiet bereits etabliert hat und auch derzeit umfänglich genutzt sowie befahren wird.

Hinsichtlich der Abstände der baulichen Anlagen auf der Gewerbefläche wird auf die notwendige Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 24 StrG LSA hingewiesen. Für Hochbauten ist danach ein Mindestabstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand der B 100 einzuhalten.

G. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasser-versorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle. Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das kostenlose BILeG und mit Kosten verbundene ALIZ GmbH § Co.KG – Portal, <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsauskunft und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweils angefragte Baugrundstück.

2. Schmutzwasserentsorgung

Bedingung für eine Bebauung ist die schadloße Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz ist für den Standort sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Pumpstation des AZV Westliche Mulde vorhanden. Ein Leitungsrecht als dingliche Sicherung ist vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird das Plangebiet abwasserseitig erschlossen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Gewerblich verunreinigtes Wasser ist je nach Beschaffenheit innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage vorzubehandeln (z.B. Koaleszenzabscheider). Der Einbau von Vorbehandlungsanlagen ist anzeige- und genehmigungspflichtig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt Hinweise, die zukünftig beachtet werden müssen:

1. Die anfallenden Schmutzwässer sind in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des AZV Westliche Mulde einzuleiten.
2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig (§ 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGB. I § S. 905), in der derzeit gültigen Fassung)
3. Sollte die versiegelte Fläche vergrößert werden, so ist ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az.: 66.09/6260035/45/07 vom 07. September 2007) zu stellen.
4. Das Gewerbegebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (§ 78b Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung), welches bei extremen Hochwässern oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Mit Wasserständen von 2-4 m ist dann zu rechnen. Die Bauweise ist daher dem Hochwasserrisiko anzupassen.

3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den nördlich gelegenen Verdunstungsgraben eingeleitet. Hierzu liegt ein Oberflächenwasserableitungskonzept vor, da der Betrieb seit Jahren ansässig ist. Für die Einleitung in das Grabensystem gibt es eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch (dingliche Sicherung) sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Generell ist der Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf dem Grundstück versickert werden.

4. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Friedersdorf erfolgt über die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasser-versorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt. Der Anschluss kann über direkte Hausanschlüsse an eine Trinkwasserleitung erfolgen. Die Hausanschlüsse sind vom jeweiligen Grundstücks- eigentümer eigenständig zu beantragen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung, die den bestehenden Betrieb mit Trinkwasser versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes weiterhin gewährleistet werden kann.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dez. 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

5. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH. Durch den Versorgungsträger MINTNETZ_{STROM} wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist eine aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

6. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Für das Gewerbegebiet sind je nach Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie für die Bereitstellung von Löschwasser. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden(!).

Zwischen dem Planbereich und dem im Osten angrenzenden Caravan Center befindet sich ein Unterflurhydrant U21631. Des Weiteren an der Tankstelle direkt an der B 100 – U19220.

Im Zuge der Hydrantendruckprüfung vom 04.02.2020 durch die MIDEWA GmbH ergab eine Löschwasserbereitstellung von 46 m³/h (U21631) und 11,7 m³/h (U19220) bei einem Druckabfall von 4,4 bar auf 1,5 bar. Somit wurden insgesamt 57,7 m³/h gemessen.

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserbrunnen. Gemäß Pumpversuchsprotokoll vom 08.10.2021 kann eine Fördermenge von 73 m³/h für 2 Stunden entnommen werden.

Der Gesamtbedarf kann somit aus mehreren Entnahmestellen abgedeckt werden. Im Fazit steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Brandbekämpfung für das Plangebiet zur Verfügung.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis: Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

7. Abfallentsorgung

Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie bei der Verwendung von Ersatzbaustoffen zu technischen Zwecken sind, soweit es sich um Abfälle handelt, die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) vom 09. Juli 2021; BGBl. I S. 2598) maßgeblich.

Mineralische Abfälle die keiner Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend den Maßgaben der Deponieverordnung (DepV) vom 27. April 2009 (BGBl. I S. 900), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) geändert worden ist, ordnungsgemäß zu beseitigen.

8. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH weist in der Stellungnahme darauf hin, dass sich innerhalb des Planbereiches Telekommunikationslinien befinden. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung. Die Telekommunikationslinien werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebietes sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

9. Gasversorgung

Die MITNETZ GAS teilt als Versorgungsträger mit, dass sich Gasmitteldruck- und Gashochdruckleitungen im Planbereich befinden. Die Möglichkeit zur Versorgung der Grundstücke mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind gegeben. Folgende Hinweise wurden von der MITNETZ GAS gegeben:

- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sanierungsmaßnahmen ab.
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungsbestand notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nicht Anderes geregelt ist.

H. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Abfall

Aufgrund der Einführung der Mantelverordnung zum 01.08.2023 hat die untere Abfallbehörde folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen gegeben:

1. Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle (auch Grünschnitt / biologisch abbaubare Abfälle) sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KRAG) vom 24.02.2012, (BGBl. I S. 212) in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub ist, soweit es sich um Abfall handelt (Entledigung beabsichtigt, Verunreinigung bekannt/sensorisch feststellbar) die Ersatzbaustoffverordnung (Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) vom 09. Juli 2021; BGB. | S. 2598) zu beachten.
3. Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Leitungsgaben sollte vorzugsweise Material der Klasse BM-O/BG-O verwendet werden (§ 19 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz dieser Materialklasse sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen.

Ab Mengen von > 200 t ist der Einbau des ortsfremden Bodens der Klasse BM-O/BG-O durch den Bauherrn zu dokumentieren (§ 25 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz von Boden der Materialklassen BM4/BG-F1 bis BM-BG-F3 sind spezifische Einbauvorgaben zu beachten und der Einbau ist zu dokumentieren.

Für die Zwischenlagerung am Herkunftsort sowie die anschließende Umlagerung von nicht aufbereitetem Bodenmaterial sowie die anschließende Wiedereinbringung des Aushubs innerhalb des Bereiches derselben Maßnahme gilt die ErsatzbaustoffV nicht, wenn es dabei nicht zu einer qualitativen Verschlechterung des Bodenmaterials kommt bzw. wenn vor Ort keine Aufbereitung vorgenommen worden ist.

4. Nach § 8 der GewAbfV – (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) – sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
5. Beim Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau unter Fundament-/Bodenplatten können i.d. R. Materialien der Klassen RC-1 und RC-2 verwendet werden, wenn die grundwasserfreie Sickerstrecke unterhalb der Schüttung grundsätzlich mindestens 0,6 bzw. 1,0 m beträgt (§ 19 ErsatzbaustoffV).

Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (z.B. geschotterte Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.

6. Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren. Dazu dienen Lieferscheine des Verkäufers, aus denen die Materialklasse des Bodens bzw. Recyclingmaterials hervorgehen muss. Der Verwender / Bauherr ist verpflichtet diese Lieferscheine unverzüglich nach Erhalt zusammenzufügen und mit einem Deckblatt nach dem Muster in Anlage 8 zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist so lange aufzubewahren, wie der jeweilige Ersatzbaustoff eingebaut ist (§ 25 ErsatzbaustoffV) und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 (1) Anzeige und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
8. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
9. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts (AbfG LSA vom 01.02.2010. GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Bodenschutz

Die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde weist in der Stellungnahme zur Umsetzung des Vorhabens auf Folgendes hin:

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Bodenschutzbehörde, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für den Geltungsbereich des o.g. B-Plans sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Aus dem Jahr 1992 liegt der unteren Bodenschutzbehörde das „Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Misch- und Gewerbegebiet Gemeinde Friedersdorf“ des Chemischen Laboratoriums Dr. Weißling GmbH & Co. KG vor (/1/).

Demnach wurden im Umgebungsbereich der o.g. Grundstücke zwei Bodenproben entnommen und analysiert, dabei zeigten sich leicht erhöhte Arsengehalte bis 66 mg/kg. Die anderen untersuchten Parameter (Schwermetalle und organische Parameter) waren unauffällig.

Es ergibt sich nach aktuellem Kenntnisstand aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf bei einer weiteren Nutzung als Gewerbebestandort. Für das Grundstück der Grimm Aerosol Technik GmbH selbst keine Untersuchungsergebnisse vorliegen und dass das Grundstück beim Hochwasser 2002 überschwemmt wurde.

Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen nach dem Hochwasser 2002 liegen nicht vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Überschwemmungen zu einer zusätzlichen Schadstoffverfrachtung und Schadstoffumlagerung gekommen ist. Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass belasteter Bodenaushub anfällt, welcher nur unter Einschränkungen verwertet werden kann.

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung).

Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), in der derzeit gültigen Fassung, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Entsprechend des Bebauungsplanes werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, welche umzusetzen sind.

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG).
2. Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

3. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.

Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVM) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt in der Stellungnahme folgende Empfehlung: „Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, sodass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann“.

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser in den bereits vorhandenen Verdunstungsgraben eingeleitet. Es wird darauf hingewiesen, dass es, durch neue versiegelte Flächen, zu einer Erhöhung der Menge der anfallenden und zu versickernden Wässer kommt. Eine Überprüfung der Aufnahmekapazität des Verdunstungsgrabens sollte erfolgen bzw. das Oberflächenwasserableitungskonzept den neu vorliegenden Bedingungen angepasst werden.

Bergbau

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) hat in den zuständigen Fachabteilungen die Unterlagen zum Bebauungsplan geprüft und folgende Hinweise gegeben:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern / Goitzsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen.
- Die aktuellen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, meteorologischen bedingten Schwankungsbereich.
- Der Planbereich wird nicht von einem Monitoring der LMBV mbH zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.
- Innerhalb der beantragten Fläche befinden sich vier Filterbrunnenstandorte, die bisher noch nicht verwahrt wurden (siehe Anlage 1). Die Filterbrunnenstandorte, welche dem ehemaligen Randriegel zum Tagebau Goitzsche angehören, sind an der Oberfläche nicht mehr sichtbar.

- Der bisher noch nicht verwahrte Filterbrunnen Nr. Br5151/76 befindet sich außerhalb der beantragten Fläche.

Brunnen Nr.	Rechtswert	Hochwert
Br5147/76	4.525.056,30	5.723.054,00
Br5223/76	4.525.096,80	5.723.079,10
Br5224/76	4.525.136,10	5.723.101,10
Br5150/76	4.525.173,10	5.723.118,80
Br5151/76	4.525.220,60	5.723.139,40

(Koordinatenangaben in Gauß-Krüger, RD83)

Diese fünf Standorte müssen noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt bzw. bei Nichtfündigkeit mit Geogitterbelegung gesichert werden. Den Standorten ist eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Eine Nutzung der Standorte (Radius von 10 m) vor Abschluss der Verwahrarbeiten wird untersagt.

- Die Verwahrung / Sicherung der noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandorte ist zu gestatten und nicht zu behindern.
- Die Filterbrunnenstandorte sind in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zu den Filterbrunnenstandorten muss gewährleistet werden. Der Filterbrunnenrückbau ist ab 2025 vorgesehen.
- Der vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 709024 (siehe Anlage 2) ist zwingend zu schützen und zu erhalten.
- Zwecks zweijährlicher Nachtragung unseres Risswerkes bitten wir um die Bereitstellung von Bestandsunterlagen nach Realisierung eventueller Baumaßnahmen. Bitte veranlassen Sie, dass uns die entsprechenden Vermessungsunterlagen in digitaler und analoger Form kostenfrei übergeben werden.
- Es sind keine betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV mbH vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant. Auf der angezeigten Fläche könnten sich noch Überreste von bereits zurückgebauten Niederspannungs- und Fernmeldekabeln befinden. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.

Vermessung

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde weist in der Stellungnahme auf folgende Gesetze, Verordnungen und Normen hin die im Zuge der Planung zusätzlich zu berücksichtigen sind:

- BImSchG — Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz — BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. | S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5),
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 in der zurzeit gültigen Fassung,
- LAI Hinweise zur Auslegung der TA-Lärm (Fragen und Antworten zur TA-Lärm in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133 -LA-Sitzung am 22 und 23 März2017),
- Verordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Immi-ZustVO) vom 08.10.2015 (GVB1 LSA 2015, S. 518).

I. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Biosphärenreservat Mittelelbe an (Gebietsnummer BR 0004 LSA).

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Anlage beigefügt.

J. Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“ in Friedersdorf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Darin wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom März 2022 ist als Anlage zum Umweltbericht (Teil II) beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf“. (siehe Anlage 2)

2. Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird derzeit vollständig gewerblich genutzt. Es sind keine Brachflächen vorhanden. Die Flächen des Bebauungsplanes bilden gegenwärtig einen formfesten Zustand.

Das Plangebiet ist monoton in seiner ökologischen Struktur und Biotopentwicklung. Aufgrund der Tatsache, dass ein Vorkommen von Brutvögeln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann ist ein Hinweis als eine Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbeschränkung in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Der Hinweis zur Bauzeitenbeschränkung als Vermeidungsmaßnahme ist als allgemeiner Artenschutz im § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich geregelt und bedarf daher keiner Festsetzung im eigentlichen Sinne.

K. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1
- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

2. Schutzbedürftigkeit

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Die nächstgelegene Wohnbebauung von Friedersdorf befindet sich ca. 280 m in der Gemeinde Muldestausee.

L. Bodenschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzungen werden derzeit Flächen versiegelt. Für die Entwicklungsmöglichkeit oder auch die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ist eine weitere Flächenversiegelung vorgesehen und auch unausweichlich. Eine andere wirtschaftliche Nutzung erscheint an diesem Standort nicht sinnvoll.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgentzter Flächen erfolgen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

M. Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne § 2 (5) BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert werden (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Nach derzeitigem Kenntnistand sind für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden („organoleptische Besonderheiten“; z.B. Geruch, Färbung des Bodens; Materialien) ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

N. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Schutz des Grundwassers vor schädigenden Einflüssen ist zu gewährleisten.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

O. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Angebotes für eine Entwicklungsmöglichkeit oder auch die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Möglichkeit zur Entwicklung des Gewerbestandortes in Friedersdorf entsprochen.