

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan
"Wassersportzentrum", Stadt Bitterfeld-Wolfen,
OT Stadt Bitterfeld

- 3. Änderung -

Verfahren nach § 13 BauGB

- Satzungsexemplar -

Dezember 2016

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum", OT Stadt Bitterfeld - 3.Änderung

1.Entwurf -> 2.Entwurf

Für die uferseitig der Steganlage maximal zulässigen 10 Hausboote (max. 1 Vollgeschoss und Dachterrasse mit einer Höhe von max. 4,0m über dem Wasserspiegel sowie einer max. Länge von 15m) wurde mit Inbetriebnahme und Nutzung der ersten Hausboote festgestellt, dass der Bedarf für zusätzliche Abstellmöglichkeiten vorhanden ist.

Dies soll mit der Möglichkeit der Errichtung von maximal bis zu 10 Geräteschuppen im Bereich der Grünfläche „A“ ermöglicht werden.

Dazu wurden die textlichen Festsetzungen um folgenden Absatz ergänzt:

Private Grünfläche „A“

Zulässig ist:

- die Errichtung von maximal bis zu 10 einzeln stehenden Geräteschuppen mit einer Grundfläche von kleiner 10 m² und einer Maximalhöhe von 3,00 m

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4

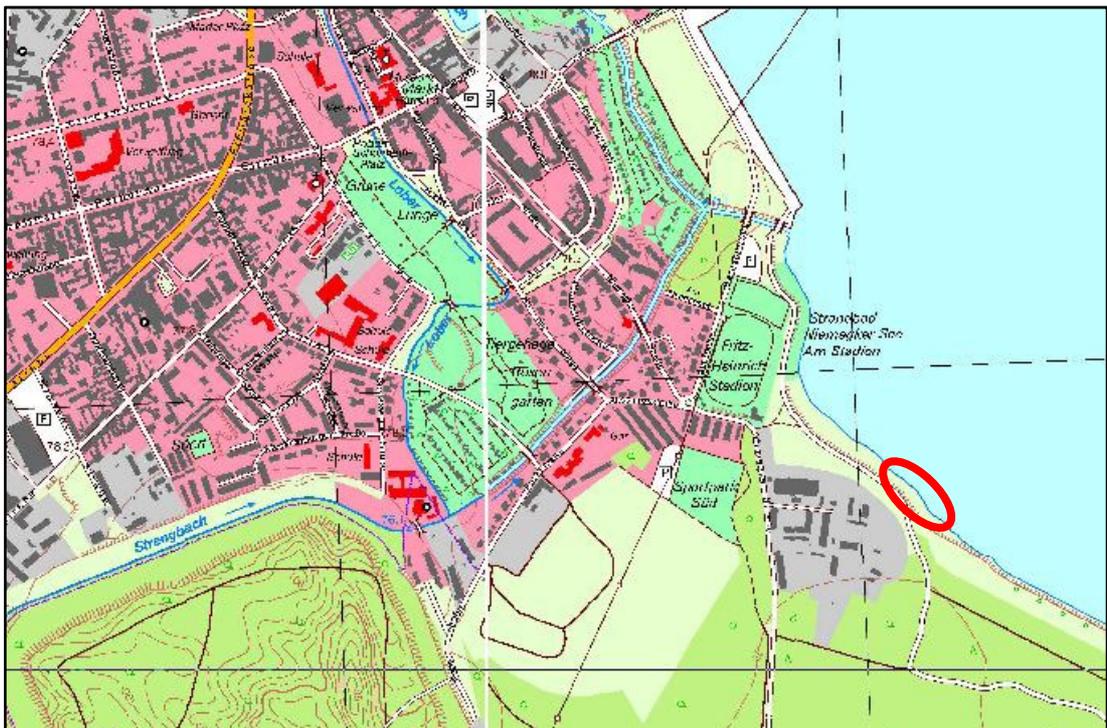
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch den Großen Goitzschensee (Flurstück 1060)
- Westlich:
durch die Flurstücke 1057 und 1060
- Südlich:
durch die Flurstücke 105 und 106
- Östlich:
durch den Großen Goitzschensee (Flurstück 1060)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4339 SO
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008
Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde die Erstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die 3. Änderung wird aus dem Bebauungsplan 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan "Wassersportzentrum" Bitterfeld entwickelt. Diese Fassung des Bebauungsplans war mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 07. September 2012 rechtskräftig geworden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit der Aufstellung und Billigung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Wassersportzentrum" Bitterfeld die Grundlagen für eine spezielle touristische Entwicklung am Großen Goitzschensee geschaffen. Festgesetzt wurde eine Anlage für schwimmende Ferienhäuser mit einer Steganlage für 10 schwimmende Ferienhäuser (Hausboote).

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld.

Der Änderungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Niemegk]:

1056	Flur 2
1059	Flur 2

Die Gesamtfläche beträgt 13.048 m².

Planungsziel:

Der seinerzeit angenommene große Zuspruch für die Anlage zum Anlegen von schwimmenden Häusern und Hausbooten - Goitzsche Resort - hat die gesetzten Erwartungen deutlich übertroffen. Die von einem Investor zwischenzeitlich fertig gestellte Steganlage und landseitige Erschließung stellt sich als sehr attraktive Anlage am südlichen Randbereich der Stadt dar.

Ziel der vorliegenden Planung ist es nun, eine Konkretisierung der Nutzung sowie eine Optimierung der Auslastung der Anlage zu erreichen. Neben den zweigeschossigen schwimmenden Häusern erweisen sich insbesondere die sowohl als Hausboote mit Sportbootzertifizierung als auch als schwimmende Ferien- oder Wochenendhäuser lieferbaren eingeschossigen Hausboote als Verkaufs- und Buchungsmagnet.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist an einer spürbaren Erweiterung buchbarer Übernachtungsangebote an der Goitzsche interessiert und möchte deshalb dem Investor die Möglichkeit zur Erweiterung seines Angebots einräumen.

Um eine Nutzungserweiterung und eine Präzisierung der Nutzungen erreichen zu können, macht sich eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Anlass der Planungsänderung:

Anlass der Planänderung ist einerseits eine Präzisierung/Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen in der Anlage für schwimmende Häuser und Hausboote. Andererseits soll eine Optimierung der Auslastung für die fertiggestellte Steganlage die aktuell festgestellte Nachfrage nach dem Erwerb von solchen Häusern und Hausbooten sowie insbesondere die Nachfrage nach buchbaren Übernachtungs- und Ferienunterkünften befriedigen.

Hinsichtlich der Nutzung sollen zukünftig die maximal bis zu zehn eingeschossigen und bis zu zehn zweigeschossigen schwimmenden Häuser sowohl als (selbst genutzte) Wochenendhäuser im Sinne des § 10 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie auch als Ferienhäuser im Sinne des § 10 Absatz 4 BauNVO, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sollen, zugelassen werden.

Bezüglich der Anzahl und der Bauart der schwimmenden Häuser hat sich zwischenzeitlich ergeben, dass es eine signifikante Nachfrage nach den seit 2012 neu entwickelten eingeschossigen Bautypen von schwimmenden Häusern auf einem Betonponton sowie von bauartähnlichen Hausbooten mit Katamaranfahwerk und Elektroantrieb, die als Sportboote nach der gültigen EU-Norm zertifiziert sind, gibt. Diese Typen von schwimmenden Häusern bzw. Hausbooten eignen sich zudem besonders gut zum Anlegen auf der Wind- und Wellenschattenseite der vorhandenen Steganlage (Landseite).

Zusätzlich bedarf es der Klarstellung, dass die Hausboote als zertifizierte Sportboote keine Gebäude oder baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 und 2 der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt sind. Diese Hausboote sind als Wasserfahrzeuge konstruiert und erfüllen alle Anforderungen an die Zertifizierung von Sportbooten. Es ist gültiges Recht und allgemein üblich, solche Wasserfahrzeuge nach der Binnenschiffahrts-Sportbootvermietungsverordnung (BinSch-SportbootVermV) gewerblich zu vermieten. Das steht im Einklang mit der Gemeindegebrauchsverordnung für den Goitzsche-See vom 4. Juni 2010.

Wegen der vorgenannten Optimierung der Auslastung der Steganlage und der damit zu erwartenden erhöhten Besucher- und Nutzerfrequenz wurde das Stellplatzkonzept für PKW im Bereich der landseitigen Erschließung zwischenzeitlich überarbeitet. Mit Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom 08. April 2015 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug für die Erweiterung der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" um den Anbau von insgesamt

11 Geräteschuppen in Verbindung mit den zugelassenen überdachten Stellplätzen (Carports) um 3 Meter genehmigt. Diese genehmigte Erweiterung der genannten Fläche wurde in die Planzeichnung der 3. Änderung übernommen.

Im Bereich der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" sind zudem zusätzlich weitere 11 Stellplätze für PKW zulässig (Festsetzung unter Ziffer 4.)

Das Plangebiet wird über die bestehende Feuerwehrstellfläche erschlossen.

2.4 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den östlich der Seepromenade gelegenen Teil des Plangebietes. Speziell ist die Fläche des bisherigen Sondergebietes SO 11 betroffen.

1. und 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur Entwicklung eines Sondergebietes (SO) für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus. Es sind nach der Art der Nutzungsbeschränkung verschiedene Teilgebiete (SO1 bis SO11), Grünflächen und Waldgebiete ausgewiesen, die überwiegend der Erholung dienen. Allgemein zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke.

Die Einleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur, entsprechend der Lage und basierend auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt.

SO 11 Sondergebiet "Schwimmende Ferienhäuser"

Fläche für schwimmende Häuser und Hausboote (30m x 150m und 6m x ca. 33m, insgesamt ca. 4.700m²):

zulässig sind:

- 1 Steganlage für schwimmende Häuser und Hausboote, mittig innerhalb der Sonderbaufläche angeordnet, mit einer Länge parallel zum Ufer von max. 150m
- seeseitig der Steganlage 10 schwimmende Häuser mit einer Höhe von max. 7,0m über dem Wasserspiegel (2 Vollgeschosse und Dachterrasse; Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der Gebäude überragen)
- uferseitig der Steganlage bis max. 10 Hausboote, zertifiziert als Sportboote nach der jeweils gültigen EU-Norm oder vergleichbare Hausboote als schwimmende Häuser mit max. 1 Vollgeschoss und Dachterrasse mit einer Höhe von max. 4,0m über dem Wasserspiegel

(Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der schwimmenden Häuser überragen) sowie einer max. Länge von 15m; Hausboote als zertifizierte Sportboote sind keine baulichen Anlagen oder Gebäude im Sinne des "§ 2 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 01.09.2013)

- die Nutzung der schwimmenden Häuser sowie der Hausboote ohne Sportbootzertifizierung sowohl als Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch als Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO - die gewerbliche Nutzung der zertifizierten Sportboote zur Vermietung entsprechend den Regeln der Verordnung über die gewerbsmäßige Vermietung von Sportbooten sowie deren Benutzung auf den Binnenschiffahrtsstraßen (Binnenschiffahrt-Sportbootvermietungsverordnung - BinSch-SportbootVermV) in der jeweils gültigen Fassung

Fläche für Zugang und Bewirtschaftung (15m x 40m und 5m x ca. 18m, insgesamt ca. 700m²):

zulässig sind:

- eine Teil- oder Vollversiegelung der gesamten Fläche
- eine Zufahrt über die Feuerwehrstell- und -wendefläche
- max. 10 überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände; Grundfläche: max. 5,00m x 3,25m; Höhe max. 3,00m) sowie Geräteschuppen an den Carports für die Nutzer der schwimmenden Häuser mit je einer Grundfläche von max. 3,25m x 3,00m und einer Höhe von 3,00m über OK Gelände; maßgebend ist jeweils der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- einen Hausmeisterschuppen mit einer Grundfläche von max. 5,00m x 4,00m und einer Höhe von 3,00m über OK Gelände; maßgebend ist jeweils der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- 1 Feststeganlage mit Anbindung zum Steg der schwimmenden Häuser mit einer Stegbreite von max. 2,50m

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Das vor und unter den Carports anfallende Regenwasser ist über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zur Versickerung zu bringen oder in den Großen Goitzschensee einzuleiten

Private Grünfläche "A":

zulässig ist:

- das Abstellen von Booten und Bootstrailern in Verbindung mit der Nutzung der Anlage für schwimmende Häuser
- die Errichtung von maximal bis zu 10 einzeln stehenden Geräteschuppen mit einer Grundfläche von kleiner 10 m² und einer Maximalhöhe von 3,00 m

Innerhalb der mit den Buchstaben "E, F, G, H, I und K" gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen in Form von Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es ist keine besondere Bauweise vorgeschrieben.
- Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind nicht zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine attraktive Gestaltung gesichert werden.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- Im Sondergebiet SO 11 sind nur standortgebundene Nebenanlagen der Hauptnutzung zulässig.
- Für die Schwimmenden Ferienhäuser ist die Einhaltung der Innenraumwerte zu gewährleisten durch:
 - eine entsprechende Anordnung der Gebäude oder
 - eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 dürfen nicht an der Seite erhöhten Lärmaufkommens angeordnet werden oder
 - den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III auf der Lärm zugewandten Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, sind auch außerhalb der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung allgemein zulässig.

Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

4. Flächen für Pkw-Stellplätze

- Im Sondergebiet SO 11 sind innerhalb der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" zusätzlich zu den überdachten Stellplätzen (Carports, Unterstände) weitere 11 Stellplätze zulässig.

Um eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen aufgenommen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

Pflichten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern. Bei Bepflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden und sachgerecht einzusetzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: Hochstamm HST, Stammumfang: 14-16cm, Pflanzliste: siehe Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Wassersportzentrum" vom 10.05.2010)

- Im Sondergebiet SO 11 sind je angefangene 200m² Vollversiegelung und je angefangene 400m² Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Bereiche außerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind für die Anpassung des Geländes an den Böschungswinkel entsprechend herzurichten, zu stabilisieren und zu begrünen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik - Schutzmaßnahmen) zu beachten. Weiterhin sind zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

- Stellflächen, Fahrbereiche und Lagerflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Regenwasser vollständig aufgefangen und über Leichtflüssigkeitsabscheider einer

Versickerung zugeführt bzw. in den Großen Goitzscheseesee eingeleitet werden kann.

- Das Niederschlagswasser von Gehwegen und Dachflächen ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Nutzung als Löschwasser ist zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist nur der fachgerechte Einsatz von Pflanzenschutz-/Reinigungsmitteln zulässig.
- Feste und flüssige fossile Brennstoffe für die Energiegewinnung, die zur Staub- und CO₂-Belastung der Luft beitragen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (zB. Notstromaggregat) benötigt wird.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Hinweise:

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt.

Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen ist mit Überschwemmungen der tiefer gelegenen Randbereiche zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rand- bzw. Übergangsbereich zu einem ehemaligen Braunkohletagebau sowie im Bereich einer aufgefüllten Hochkippe. Es ist mit Setzungen und Sackungen an der Geländeoberfläche bei Belastungen zu rechnen. Alle Baumaßnahmen erfordern ein objektbezogenes Baugrundgutachten.

Gleichzeitig sind bei Baumaßnahmen/ Eingriffen in die Böschungen die Dauerstandsicherheit der restlichen Böschung und damit die öffentliche Sicherheit nachzuweisen. Bei der LMBV mbH liegen Pläne vor, in denen diverse ggf. auch offene (unverfüllte) Brunnen- und Pegelstandorte gekennzeichnet sind. Auch unter Flur verlegte Rohrleitungen sind noch vorhanden, aber nicht mehr aktiv.

Verfüllungsmaßnahmen sind ab 2007 geplant.

Archäologische Funde - z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.a. - sind sofort der dafür zuständigen Behörde (dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt) zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörung zu sichern.

2.5 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Mischnutzung (Ferienhaus-/ Wochenendhausgebiet) und unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen ist das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet zuzordnen.

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

Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) nachts 45/ 40 dB(A)*

*der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

2.6 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die Versorgung der schwimmenden Häuser und Hausboote ist entsprechend der TWVO zu gewährleisten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

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

2.7 Altlasten/ Bodenschutz

- Bei organoleptischen (geruchlichen und optischen) Auffälligkeiten im Boden ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA)
- Bei ggf. weiteren Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr.20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.
- Auf mögliche statische Probleme und Setzungen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung des ehemaligen Tagebaugeländes wird verwiesen.

2.8 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

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

2.9 Grenzmarken

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

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

2.10 Denkmalschutz und Archäologie

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

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.11 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Goitzsche.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung beachtet bzw. berücksichtigt.

2.12 Versorgung mit Löschwasser

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

2.13 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/ Goitsche Sachsen-Anhalt. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen.
- Es ist mit flurnahen Grundwasserständen $\leq 2\text{m}$ unter GOK zu rechnen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie Hochwasserführung in den Vorflutern werden hierbei nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden kann.
- Im Plangebiet befinden sich die beiden LMBV-eigenen Grundwassermessstellen GOI 818 und GOI 819. Die Messstellen bilden einen Bestandteil des montanhydrologischen Monitorings der LMBV und sind zwingend zu erhalten. Beide Grundwassermessstellen wurden im Jahr 2015 Unterflur gesetzt. Der ständige Zugang zu den Messstellen für Messung und Wartung muss gewährleistet sein. Ein Rückbau der Grundwassermessstellen ist nicht vorgesehen.
- Es ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Die Sulfatkonzentration des Grundwassers im Bereich der Kippe beträgt ca. 1.500 mg/l . Im tertiären Grundwasserleiter GWL 5.0 wurden jahrelang chemietypische Kontaminationen mit Schwerpunkt LHKW (insbesondere cis-Dichlorethen und Vinylchlorid) nachgewiesen. Der Eintritt dieser Stoffe ins Oberflächengewässer ist anzunehmen. Detaillierte Untersuchungen werden durch die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen durchgeführt.
- Innerhalb des Plangebietes sind der LMBV keine Filterbrunnenstandorte bekannt.
- Im Planbereich stehen ausschließlich Kippenböden an. Die Eigensetzungen der Kippe sind im Wesentlichen abgeschlossen. Flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche sind bei Veränderungen des Grundwasserregimes möglich. Des Weiteren sind Setzungen in Folge von Lasteintragungen nicht ausgeschlossen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn ein objektkonkretes Baugrundgutachten unter Berücksichtigung der kippenspezifischen Verformungsproblematik einschließlich eines Standsicherheitsnachweises zu den Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Restlochböschung durch einen Sachverständigen für Geotechnik erfordert. In diesem Gutachten ist unbedingt auch der geplante Technikeinsatz zum Einbringen/ Einvibrieren der Trag- und Haltepfähle vom Sachverständigen zu bewerten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind der LMBV vor Baubeginn vorzulegen.
- Bei der LMBV liegt das Abschlussgutachten Nr. 006 042 (SN) – Tagebaurestlöcher Niemeck und Mühlbeck Restlochverbundsystem Goitsche vom 30.04.2004 (Bearbeiter BAUGEO) vor und kann in der

Abteilung Geotechnik eingesehen werden. Die Vorgaben des Abschlussgutachtens sind zwingend zu berücksichtigen.

- Bei der Errichtung von schwimmenden Anlagen bzw. von Anlagen im Uferbereich ist der Eingriff auf die durch Wellenwirkung verursachten Materialtransporte auf den Unterwasserhang analytisch zu untersuchen und die Auswirkungen auf die benachbarten Uferbereiche (wie Erosion, Entmischungsprozesse, Akkumulation) zu bewerten. Kennzeichnend für das Westufer ist ein uferparalleler Sedimenttransport in Richtung Nord bzw. Nordwest durch windinduzierte Wellenbewegungen. Außerdem sind der Schwankungsbereich des Seewasserspiegels und die Gewässerbegrenzung (Maximale Wasserstandshöhe zuzüglich Wellenauflaufzone) zu beachten. Der mittlere Wasserstand des Großen Goitzschesees liegt bei +75,0 m NHN. Die maximale Wasserstandshöhe des Sees ist laut Planfeststellungsbeschluss mit 75,75 m NHN definiert. Mögliche Hochwasserereignisse sind hierbei nicht berücksichtigt. Im Falle von Hochwasserereignissen kann auch ein höherer Wasserspiegel eintreten.
- Des Weiteren wird auf die im Plangebiet vorhandenen bergmännischen Grubenbaue hingewiesen. Die sich im Randbereich des Restloches Niemeck befindliche "Förderstrecke" wurde 1997 mit Braunkohlenfilterasche nachweislich verfüllt. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass Restsetzungen der Tagesoberfläche, auch bei verwahrten Strecken, nicht völlig ausgeschlossen werden können. Dieses Restrisiko stellt allgemein keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte jedoch bei einer Bebauung berücksichtigt werden.

2.14 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch das Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom gesichert.

Auflagen Mitnetz Strom:

- Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0m (d.h. 2m zu beiden Seiten der Trasse). Das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher im Bereich der Schutzstreifen kann auf Antrag genehmigt werden. Jedoch wird nur eine aufgelockerte Pflanzaufteilung gestattet um die dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage zu gewährleisten.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

2.15 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor. Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem Investor wird für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Dezember 2016