Anlage 5_159-2020

Begründung

zur Entwicklungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

„Leipziger Straße 173“
im Ortsteil Stadt Wolfen

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Stadt Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

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

Planungsstand: August 2020

A. VORBEMERKUNGEN 3
1. ZIEL DER ENTWICKLUNGSSATZUNG 3
2. ERFORDERLICHKEIT DER ENTWICKLUNGSSATZUNG 3
3. WIRKUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG 4

B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN 4
1. GESETZLICHE GRUNDLAGE 4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
3. VERFAHREN 6

C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES 7
1. LAGE, GRÖßE UND BESTAND 7
2. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 8
3. SCHUTZGEBIETE 8
4. DENKMALSCHUTZ 8
5. HOCHWASSERSCHUTZ 8
6. ALTLASTEN 8
7. KATASTROPHENSCHUTZ 9
8. LUFT- UND LÄRMIMMISSIONEN 9

D. HINWEISE AUS DER BETEILIGUNG NACH § 4 BAUGB 10
1. GRUNDWASSER 10
2. BODENSCHUTZ 10
3. ABFALLRECHT 11
4. VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN 12
5. BERGBAU / GEOLOGIE 13

E. VERKEHRSERSCHLIESSUNG 15

F. VER- UND ENTSORGUNG 15
1. LEITUNGSAUSKUNFT 15
2. TRINKWASSER 15
3. SCHMUTZWASSER 16
4. NIEDERSCHLAGSWASSER 16
5. LÖSCHWASSER 17
6. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG 17
7. TELEKOMMUNIKATION 18
8. ABFALL 18
9. SONSTIGER LEITUNGSBESTAND 18

A. VORBEMERKUNGEN

1. Ziel der Entwicklungssatzung

Die städtebaulichen Satzungen des § 34 BauGB dienen in einfach gelagerten Fällen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich, die noch keine Ortsteilqualität haben, aber einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz aufweisen, als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festgelegt und im Rahmen einer so genannten „Entwicklungssatzung“ als Bauland entwickelt werden. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB beurteilt.

Da ausschließlich die Stadt Bitterfeld-Wolfen Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung der Entwicklungssatzung zu befinden.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Leipziger Straße 173“ beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Entwicklungssatzung

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung soll für den Bereich der Gemarkung Wolfen das Planungsrecht für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden.

Jedoch hat der Bebauungszusammenhang mit dem auf dem Grundstück schon befindlichen Wohnhaus seinen Abschluss gefunden. Die für eine Bebauung vorgesehene angrenzende Fläche im Westen entfaltet keinen für einen Bebauungszusammenhang notwendigen prägenden Charakter und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Bei einer Bebauung der Fläche, die dem Innenbereich nicht mehr zugerechnet werden kann, kommt es zu einer ungewollten Zersiedlung und damit zu städtebaulichen Spannungen. Um der entstehenden Zersiedlung entgegen zu wirken ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich eine planerische Konkretisierungen in Form einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Voraussetzung für eine Entwicklungssatzung ist, dass die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Grundstücksfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Wirkung der Entwicklungssatzung

Für das vom Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erfasste Grundstück ist ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung erforderlich. Die Satzung schafft innerhalb ihres Geltungsbereiches neues Baurecht. Hier gilt fortan das sich aus § 34 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einfügungsgebotes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gesetzgeber hat an die erleichterte Schaffung von Bauland nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB enge Voraussetzungen geknüpft, da die Gefahr besteht, dass die Zielsetzung des BauGB, den Außenbereich möglichst von Bebauung freizuhalten, zugunsten von Baurechtschaffung ins Hintertreffen geraten könnte.

Wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind daher:

a) die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,

b) keine Begründung einer Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen

d) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Das heißt, sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechende Struktur entsteht.

Aufgrund der Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die Aufstellung der Entwicklungssatzung in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht.

Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung muss sichergestellt sein und durch die Planung dürfen keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen entstehen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Entwicklungssatzung nicht berührt. Die Errichtung eines Wohnbauvorhabens, das sich in die Umgebung einzufügen hat, berührt keine Belange, die über die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft hinausgehen.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen. Durch die Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, für die nach Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung durchzuführen ist oder für die das jeweilige Landesrecht eine UVP vorsieht.

Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern stellt keine UVP-pflichtigen Vorhaben dar, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der FFH-Schutzgebiete und der europäischen Vogelschutz-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Auch diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Satzungsbereich liegt außerhalb von nach EU- oder nationalem Recht geschützten Gebieten.

zu d) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 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.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit der Planungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist somit gegeben.

3. Verfahren

Für die Entwicklungssatzung ist vom Gesetzgeber ein Beteiligungsverfahren (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB) vorgesehen. Hierbei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

§ 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Dazu lagen die Planunterlagen in den Verwaltungssitzen der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 zu jedermanns Einsichtnahme aus. Parallel dazu waren die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

Eine Verfahrensübersicht wird der fertiggestellten Satzung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

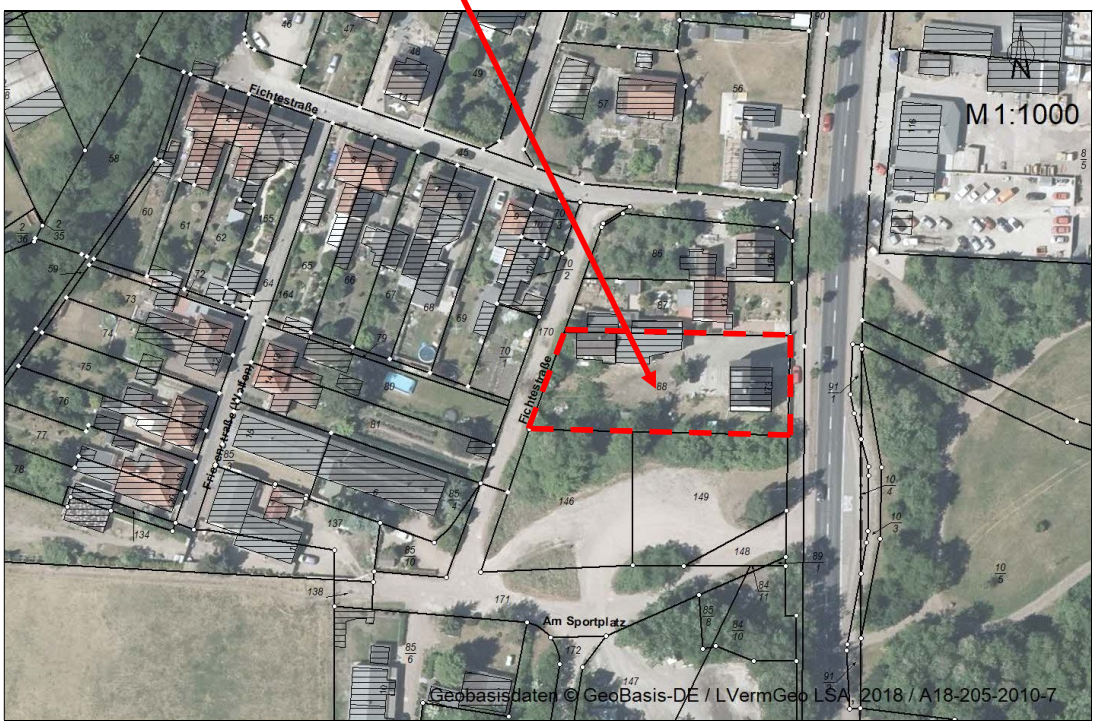
C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

1. Lage, Größe und Bestand

Der Bereich der Entwicklungssatzung liegt am südlichen Ortsrand im OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die „Leipziger Straße“ und im Osten an die „Fichtestraße“ mit dahinterliegender Bebauung an. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bebaut, hingegen die Flächen im Süden unbebaut sind und Außenbereich darstellen.

Der Liegenschaftsbestand der Satzung umfasst ausschließlich das Flurstück 88 der Flur 23 der Gemarkung Wolfen und befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 1.530 m² und ist bereits mit einem Wohnhaus, Garage und Nebengebäude bebaut.

Geltungsbereich der Satzung



Darstellung ohne Maßstab

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB auf einer derzeit nicht genutzten Fläche auf dem Grundstück geschaffen werden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt in die Eigenart der näheren Umgebung und die Erschließung gesichert ist.

→ Die künftige Wohnbebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

3. Schutzgebiete

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

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt.

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

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Katastrophenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Landkreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden gegebenenfalls Hinweise zur Beachtung erwartet.

8. Luft- und Lärmimmissionen

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

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

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38)

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

D. HINWEISE AUS DER BETEILIGUNG NACH § 4 BAUGB

1. Grundwasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in ihrer Stellungnahme folgende Informationen gegeben:

- Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei mittleren Verhältnissen zwischen 2 m - 5 m. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt nach §§8 und 9 WHG, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

- Die im Rahmen von jährlich im ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen (ÖGP) ermittelten Grundwasserqualitäten belegen, dass sich das Baugrundstück in der Nähe eines Bereiches befindet, in welchem ein erhöhtes Risiko besteht, dass der obere Grundwasserleiter mit chemie-typischen Schadstoffen belastet ist. Daher ist von einer Grundwassernutzung abzusehen.

2. Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-decken-des Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das in Rede stehende Grundstück sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachts-flächen registriert. Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist mir bekannt, dass sich im Umfeld des Grundstückes bergbaulich geprägtes Gelände befindet. Die genauen Abgrenzungen des Tagebaues sind dem Umweltamt nicht bekannt. Der Tagebau wurde anschließend verfüllt, über die Verfüllungsmaterialien dem Umweltamt keine genauen Kenntnisse vor.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).

- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 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 vorgesehenen Flächen erfolgen.

- Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

- 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.

- Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, 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 AVV) 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.

3. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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.

- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen, Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: hfins://mule.sachsen-anhalt.de/umweltfabfall/abfallarten/. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

- Nach § B der GewAbN - (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 beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies-bezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-behörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. L S. 4043) geregelt.

- 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.

- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4. Vermessungs- und Katasterwesen

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

- Es wird darauf hinweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, 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.

- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

- Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

5. Bergbau / Geologie

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt werden folgende Informationen und Hinweise zur Beachtung gegeben:

Bergbau

- Bergbauberechtigungen
  Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den Bereich der Antragsfläche nicht geplant.

- Stillgelegter Bergbau /Altbergbau
  Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name:	„Greppiner Werke“
Abbautechnologie:	Tagebau
Abbauzeitraum:	hier bis 1908
Abbauteufe:	um 20 m
Bodenschatz:	Braunkohle
Rechtsnachfolge:	ohne

  Der Tagebau wurde wieder verkippt. Über das verkippte Material liegen keine Informationen vor.

- Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, wie z.B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammen-setzungen von Tagebaukippen und auch den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßige ablaufen.

- Auf Grund der lockeren bis mitteldichten Lagerung der verkippten Massen kann es bei Wassereintrag zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist es bei Bebauung von Kippenflächen erforderlich, dass zuverlässige (kontrollfähige) Systeme der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer angelegt werden.

- Kippenflächen stellen sog. Risikobauland dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen eine Untersuchung des Baugrundes und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden dringend anzuraten. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

- Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohlentagebauen.

Geologie

- Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

  Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage vorliegender Daten und Kartenmaterialien im Plangebiet oberflächennah mehrere Meter mächtige Auffüllungen anstehen.

  Empfehlung: Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Informationen und Hinweise:

- Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des ehemaligen Braunkohlentagebaus "Johannes bei Greppin" (Abbau ab 1846 bis ca. 1931). Hierbei handelt es sich um Altbergbau ohne Rechtsnachfolge, die Zuständigkeit liegt beim Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB).

- Im Bereich des Satzungsgebietes stehen ausschließlich Kippenböden an. Es wird darauf hingewiesen, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche sind bei Veränderungen des Grundwasserregimes durchaus möglich. Setzungen infolge von Lasteintragungen sind nicht ausgeschlossen.

E. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Für § 34 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Ein Vorhaben muss sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abfinden, den der jeweilige Innenbereich aufweist.

Das Grundstück liegt direkt an der Leipziger Straße, von der aus bereits jetzt schon die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die verkehrliche Erschließung ist durch die schon vorhandene Zufahrt somit öffentlich- rechtlich sicher gestellt.

Jedoch ist es auch grundsätzlich möglich, dass das Plangebiet über die Fichtestraße erreicht werden kann. Die Zufahrt für einen Stellplatz oder eine Garage über die Fichtestraße ist prinzipiell nicht ausgeschlossen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

F. VER- UND ENTSORGUNG

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 Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de zur Verfügung.

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

2. Trinkwasser

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Stadtwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und erteilt folgende Auskünfte:

- Eine Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gesichert.
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind der der Stellungnahme beigefügten Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der SWBW-Gruppe zu entnehmen.
- Eine Versorgung des Grundstückes mit Erdgas und Strom ist jederzeit möglich. Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen erbracht werden, z.B. Bereitstellung Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom- und Kälteerzeugung.

3. Schmutzwasser

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

Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde (AZV) mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der AZV als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und erteilt folgende Auskünfte:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Dafür stehen in der Leipziger Straße ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal zur Verfügung.
- Das Grundstück verfügt bereits über einen Schmutzwasserhausanschluss. Das anfallende Schmutzwasser ist vollständig in die Verbandsanlage einzuleiten. Die Einleitung gewerblichen Abwassers bedarf einer gesonderten Antragstellung.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, ist beim AZV Westliche Mulde ein Niederschlagswasseranschluss zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zur Brauchwassernutzung folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die Nutzung zur Gartenbewässerung ist aus wasserrechtlicher Sicht völlig unproblematisch. Auch das Überlaufen des Sammelbehälters und die damit verbundene Versickerung sind in der Regel erlaubnisfrei, soweit es sich um ein Wohngrundstück handelt (vgl. § 69 (1) des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt.

- Die Nutzung als Wasser für die Toilettenspülung, Waschmaschine o.ä. muss dagegen sowohl mit dem
  - Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (es ist eine qualitative Frage, denn jedes Wasser für den menschlichen Gebrauch muss nach der Trinkwasserverordnung dessen Qualität aufweisen) und
  - dem Betreiber des Schmutzwasser-Kanalnetzes (in der Regel wird der Abwasseranfall nach dem Trinkwasserverbrauch abgerechnet; zusätzlich eingeleitetes Wasser wird über den Trinkwasserzähler jedoch nicht erfasst; außerdem müssen galvanisch getrennte Leitungssysteme für Trinkwasser und Brauchwasser in dem Haus installiert werden) abgestimmt werden.

Soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden, sind auf Grund der Verbreitung der mehrere Meter mächtigen Auffüllungen standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

5. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m3/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

6. Elektroenergieversorgung

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Telekommunikation

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

Zwecks Realisierung des Hausanschlusses ist vom Eigenheimbauer/Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland GmbH vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zu gewährleisten ist eine rechtzeitige Beauftragung erforderlich

8. Abfall

Da durch die Entwicklungssatzung die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht wird, ist die öffentliche Abfallentsorgung über das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Entsprechende Voraussetzungen für die Entsorgung wie z.B. der Standplatz der Abfalltonnen am Tag der Entsorgung, sind zu beachten und mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

9. Sonstiger Leitungsbestand

Die GDMcom GmbH gibt in ihrer Stellungnahme Auskunft für folgende Anlagenbetreiber:

- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
- ONTRAS Gastransport GmbH
- VNG Gasspeicher GmbH

- Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Sofern im Zuge des geplanten Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Die GDMcom ist nur für einen Teil der Anlagen der

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG für Auskunft zuständig.

- Im angefragten Bereich befinden sich keine von der GDMcom verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.