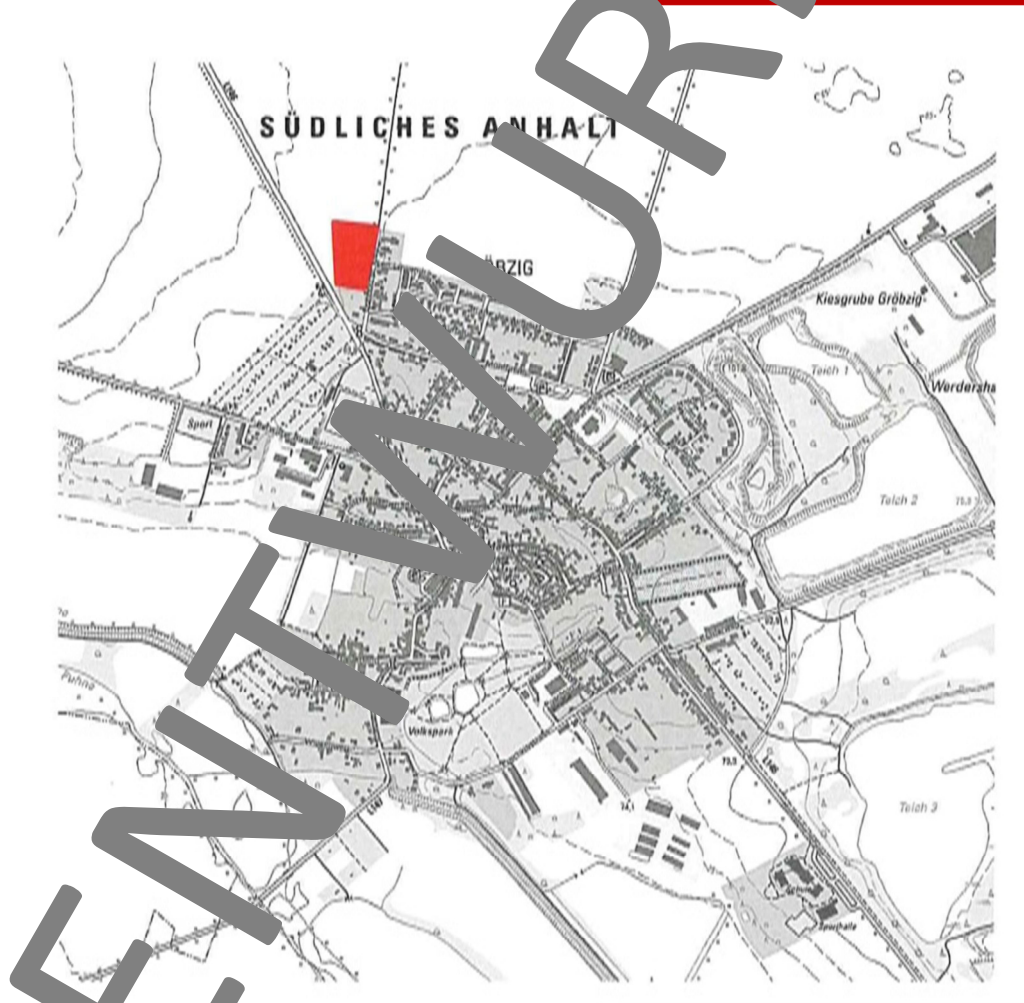


Bebauungsplan Nr. 01/19

„Dolendorfer Weg“

Stadt Südliches Anhalt/ OT Gröbzig



Vorhabenträger:

**Honsa Tief-/
Mauerwerksbau GmbH**

Quellendorfer Straße 9
06366 Köthen/ Anh.

Planverfasser:

Ingenieurbüro Honsa
Am Bahnhof 1, 06388 Gröbzig

Stand: 16.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.2	Planungsrechtliche Situation	6
4	BESTANDSAUFNAHME	6
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	6
4.2	Baubestand/aktuelle Nutzung	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Stadttechnische Erschließung	7
5	PLANUNGSKONZEPT	7
5.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Bauweise	8
5.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.2	Grünordnung	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.3.1	Straßen	9
5.3.2	Fußwege/Radwege	9
5.3.3	Ruhender Verkehr	9
5.4	Örtliche Bauvorschriften	9
5.4.1	Dächer	10
5.5	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	10
5.5.1	Baugrund	10
5.5.2	Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation	10
5.5.3	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	10

6	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	10
7	STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	11
7.1	Wasserversorgung	11
7.1.1	Trinkwasser	11
7.1.2	Löschwasser	11
7.2	Entwässerung	11
7.2.1	Schmutzwasser	11
7.2.2	Regenwasser	12
7.3	Energieversorgung	12
7.3.1	Elektroenergieversorgung	12
7.3.2	Gasversorgung	12
7.3.3	Telekommunikation	12
7.4	Abfallentsorgung	12
8	MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	13
9	FLÄCHENBILANZ	13
10	PLANVERWIRKLICHUNG	13
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	13
10.2	Kostenschätzung / Kostentragung	13
11	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
11.1	Natur und Landschaft	13
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt	14
11.3	Verkehr	14
11.4	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	14

Anlage:

Grünordnerischer Fachbeitrag

B E G R Ü N D U N G § 9Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 01/19 der Stadt Südliches-Anhalt Gebietsbezeichnung „Dohndorfer Weg“ OT Gröbzig

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Gröbzig. Es besteht der Wunsch von Bauwilligen, die beplanten Grundstücke zu bebauen.

Über den §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bietet sich keine Möglichkeit, die beabsichtigte Bebauung zu genehmigen, da das materielle Baurecht fehlt.

Entsprechend des §13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gesetzgeberisches Ziel ist hier die Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren. Es ist das Ziel, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu wahren und zu stärken. Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung ist in §1 Abs.5 BauGB formuliert. Die Bauleitpläne sollen demnach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Aus vorgenannten Gründen ist es zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Südliches-Anhalt grenzt nord-östlich an das Oberzentrum Stadt Dessau-Roßlau, nord-westlich an das Grundzentrum Köthen und gehört zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Gröbzig liegt ca. 40km süd-westlich des Stadtkerns von Dessau-Roßlau und ca. 14km südlich der Kreisstadt Köthen/ Anh.

Die Stadt Südliches-Anhalt hat 13.450 Einwohner (Stand: 01.01.2019) und umfasst 191,6km². Der Ortsteil Gröbzig hat 2.202 Einwohner (Stand 01.01.2019).

Das Plangebiet befindet sich in nord-westlicher Ortsrandlage vom Ortsteil Gröbzig. Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine genutzte Ackerfläche sowie Gartengrünland. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich östlich und südlich Wohngrundstücke, welche durch den Dohndorfer Weg erschlossen werden. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Ackerflächen.

Das B-Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Gröbzig. Seine Grenze wird wie folgt gebildet:

im Norden Flurstück 66/1 (Ackerflächen)
im Osten: Flurstückes 53 (Straßenflurstück Dohndorfer Weg)
im Süden: Flurstück 57/3 (Wohngrundstück)
im Westen: Flurstücke 1081, 1082 (Ackerflächen)

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

1071	1072	1073	1074	1075
1076	1077	1078	1079	1080

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1000 zu ersehen. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 0,91 ha.

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Zentralörtliche Gliederung

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen wird im *Regionalen Entwicklungsplan (REP)* ein System Zentraler Orte entwickelt, die als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

In diesem System nimmt Dessau-Roßlau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld/Wolfen.

Weitere Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Damit entstehen keine Konflikte mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der rechtswirksame *Flächennutzungsplan* der Stadt Gröbzig weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

Das Gebiet wird von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet §2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Südliches-Anhalt vom 27.03.2019 (Beschluss-Nr. EGSA-SR-09-02/2019).
- des Entwurfsbeschlusses der Stadt Südliches-Anhalt vom (Beschluss-Nr.).
- des Satzungsbeschlusses der Stadt Südliches-Anhalt vom (Beschluss-Nr.).

Das Gebiet beurteilt sich nach §34 BauGB, eine Veränderungssperre wurde nicht erlassen. Soweit im Planungsgebiet Bauanträge abweichend von den im Aufstellungsbeschluss genannten Planungszielen eingereicht werden, sind diese nach §15 BauGB zurückzustellen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem bestätigten Flächennutzungsplan der Stadt Gröbzig. Die Ziele aus dem Flächennutzungsplan werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bestätigt und konkretisiert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde am 24.02.2010 (BGBl. I S.94) bekannt gemacht.

Die Prüfung der Planung ergab, dass es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 dieses Gesetzes handelt. Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der Größen- oder Leistungswert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht wird (Größe des Plangebietes: ca. 0,91 ha). Somit besteht entsprechend §2a BauGB keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches sind Eigentum von:

Flurstücke	Eigentum
1071-1078	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Dessauer Straße 7, 06886 Lutherstadt Wittenberg
1018, 1079, 1080	Ronny Schulze Dohndorfer Weg 1c, 06388 Südliches-Anhalt OT Gröbzig

4.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen von Nov/ Dez 2018.

Die Umgebung bzw. die angrenzende Bebauung des Plangebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Anhand der aktuellen Nutzung kann das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO eingestuft werden.

Das Plangebiet ist derzeit eine ebene und unbebaute Ackerfläche. Der angrenzende Dohndorfer Weg ist eine Anliegerstraße, asphaltiert mit einseitig gepflasterten Fußweg und Straßenbeleuchtung.

Entlang dem nördlichen Ende des B-Plan Gebietes befinden sich im angrenzenden Straßenkörper des Dohndorfer Wegs einige Altbäume (Birken). Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. In der Altlastenkartierung ist für diese Fläche keine Verdachtsfläche eingetragen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das gemeindliche Straßennetz erfolgt über den Dohndorfer Weg. Die Anliegerstraße ermöglicht die Verkehrsanbindung nach Köthen und Dessau-Roßlau und somit an das übergeordnete Straßennetz.

Vom Ortskern aus verkehren außerdem Nahverkehrsbusse nach Köthen. Außerdem besteht die Möglichkeit ein Anruf-Bussystem zu nutzen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Da an das Plangebiet bereits eine Bebauung angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass die infrastrukturelle Versorgung des geplanten Wohngebietes prinzipiell gewährleistet ist.

Die Stromversorgung erfolgt über die Mitnetz AG. Abwassertechnisch ist das Plangebiet über den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis angeschlossen. Mit Trinkwasser wird das Plangebiet von der Midewa versorgt. Telekommunikation liegen im Straßenbereich an.

Das Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Die nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig.

Dadurch werden besucherintensive Nutzungen mit ihren möglichen Beeinträchtigungen (Lärmproblematik durch Quell- und Zielverkehr und Nutzung, Verkehrsbelastung, Flächenbedarf und Gebäudegröße) ausgeschlossen. Eine Möglichkeit der Einordnung dieser Nutzungen besteht in anderen Baugebieten.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes werden auch die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 200 m² ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen wurden entsprechend der nach §17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenze festgesetzt, um den potentiellen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 0,4.

Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäuden im Sinne des §14 BauGB und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 BauNVO), wird aus den vorgenannten Gründen nicht ausgeschlossen.

Entsprechend der angrenzenden vorhandenen baulichen Situation und aufgrund der Lage, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet festgesetzt. Der Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen, die nach §2 Abs. 4 BauO LSA keine Vollgeschosse sind, bleiben davon unberührt.

5.1.3 Bauweise

Um den Gebietscharakter der lockeren Bebauung mit überschaubaren Gebäudelängen zu wahren, wurde gemäß §22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den potentiellen Bauherren eine optimale Gestaltungsfreiheit zu bieten, wurden Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten, können aber hinter der Baugrenze zurückbleiben. Es entsteht ein Baufenster, welches 22m tief ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen für jedes Grundstück klar definiert.

Zur Sicherung des planerischen Zieles der „Nichtbebauung“ der Hausvorgartenbereiche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso werden Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht ausgeschlossen. Damit wird gleichzeitig die vorhandene vordere Bauflucht nicht durch solche Anlagen aufgelöst.

5.2 Grünordnung

Grünflächen stellen Lebensräume für Flora und Fauna dar. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Wohnumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Ziel einer Grünplanung ist es, die „Wohlfahrtswirkung“ des Grüns zu erhalten und möglichst zu fördern.

Dazu können verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten herangezogen werden. Zum einen können grünplanerische Festsetzungen im öffentlichen Raum getroffen werden und zum anderen sind Festsetzungen auf den privaten Bauflächen möglich.

Für den Baumbestand (Birken) am nördlichen Ende des B-Plan Gebiets im angrenzenden Straßenkörper des Dohndorfer Wegs besteht das Ziel zur Erhaltung der Bäume soweit wie möglich. Ist eine Entfernung von Bäumen im Einzelfall unumgänglich, entsteht die Pflicht zum Ersatz. Die Ersatzpflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Südliches-Anhalt.

Für die geplanten privaten Baugrundstücke werden keine Festsetzungen zur Gestaltung bzw. Bepflanzung getroffen. Den neuen Grundstückseigentümern werden somit größtmögliche Gestaltungsspielräume eingeräumt.

5.3 Verkehrserschließung

5.3.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Dohndorfer Weg. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die ursprüngliche Funktion der Straße in der Erschließung der anliegenden Grundstücke definiert. Da die Grundstücke direkt an der Straße liegen, folgt daraus, dass die Inanspruchnahme der Anliegerstraße für einen Anschluss in Betracht kommt. Die Voraussetzungen für mindestens eine Zufahrt je Grundstück sind somit prinzipiell gegeben.

5.3.2 Fußwege/Radwege

Aufgrund des geringen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird die einseitige Fußwegsituation beibehalten.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach §48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Eine Unterbringung im öffentlichen Straßenraum ist im Interesse der Verkehrssicherheit nicht sinnvoll und aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse auch nicht zielführend, da die Grundstücksgrößen eine Unterbringung auf dem Grundstück ermöglichen. Eine Unterbringung im öffentlichen Straßenraum ist zu vermeiden. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterische Festsetzung als örtliche Bauvorschrift beschränkt sich auf ein Mindestmaß, welches den Charakter des Gebietes als kleinstädtisches Wohngebiet sichern soll.

5.4.1 Dächer

Die Maximaldachneigung von 48° resultiert aus dem vorhandenen Bestand. Ansonsten erfolgt keine Einschränkung der Dachformen oder Firstrichtungen. Für Nichtwohngebäude (Garagen, Carports, Abstellräume) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

5.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

5.5.1 Baugrund

Ein Baugrundgutachten zum Plangebiet liegt nicht vor.

Infolge der vorhandenen Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass der anstehende Baugrund eine für die geplante Bebauung ausreichende Tragfähigkeit hat. Der allgemeine gute Bauzustand der vorhandenen Bebauung, die direkt an das Plangebiet angrenzt, lässt ebenfalls auf ein normales Tragfähigkeitsverhalten des Baugrundes schließen.

Für die konkreten Einzelbaumaßnahmen der künftigen Bebauung sind von dem Bauherrn die Baugrundverhältnisse durch geeignetes sachkundiges Personal (Baugrundgutachter) prüfen zu lassen.

5.5.2 Grundwasserverhältnisse/hydrologische Situation

Es liegt kein Baugrundgutachten vor, somit sind die Grundwasserverhältnisse konkret nicht bekannt. Die vorhandene überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung ist zum Großteil unterkellert. Probleme infolge eines erhöhten Grundwasserstandes sind nicht bekannt.

5.5.3 Altlasten/Altlastverdachtsflächen/ Bodenschutz

Im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind unbedingt auf das notwendige Maß zu begrenzen. Organoleptische Auffälligkeiten sind dem Umweltamt zu melden. Das Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) ist entsprechend zu beachten.

Die Entsorgung und Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der LAGA zu erfolgen.

6 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Während der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er planungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Im Rahmen eines sogenannten grünordnerischen Fachbeitrages wurde auf der Grundlage einer Bestandsbewertung der Zustand von Natur und Landschaft nach Umsetzung der Planung beurteilt und diesem gegenübergestellt.

Als Ergebnis der Betrachtungen kann festgehalten werden, dass die dargestellten Maßnahmen nicht ausreichen werden, um den mit der Planrealisierung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes in vollem Umfang zu realisieren.

Das Ergebnis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein Biotopwertdefizit. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in die Bilanzierung die Regenwasserversickerung nicht eingestellt werden kann.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, hier im Fall des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Planung der Kompensationsmaßnahmen dazu wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

7 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der MIDEWA GmbH. Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über die im Straßenbereich des Dohndorfer Wegs vorhandene Trinkwasserleitung an das öffentliche Netz anzubinden. Größere Erhöhungen des Bedarfs sind nicht zu erwarten, da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt.

7.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 48 m³/h Löschwasser für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen bereitzustellen. Ein Unterflurhydrant befindet sich

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserwasserableitung des Plangebietes kann über die im Straßenkörper vorhandene Schmutzwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV) erfolgen.

Wegen der geringen möglichen Zunahme der Einwohner im Plangebiet ist auch nicht mit einer wesentlichen Steigerung des Schmutzwasseranfalls zu rechnen.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken ist nach Möglichkeit mittels eines Sickerversuches in Abhängigkeit der Versickerungsanlage zu ermitteln.

Eine Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ist erlaubnisfrei. Eine Rigolen/ Sickerbox- oder Schachtanlage ist nur für das von Dach- und Wegflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei. Die ordnungsmäßige Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser ist entsprechend WG LSA und DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen. Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über Schacht oder Rigolen versickert werden soll, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis (entsprechend WHG) erforderlich.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Energieversorgungsleitungen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das Netz der enviaM. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend den einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig, so sind diese zu beantragen.

7.3.2 Gasversorgung

Gemäß Leitungsauskunft befindet sich nördlich des Plangebietes eine Hochdruckgasleitung. Eine mögliche Gasversorgung des Plangebietes ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH zu prüfen.

7.3.3 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Nutzung des bestehenden Netzes möglich.

7.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Tonnen zu nutzen und auf dem Grundstück unterzubringen. Die vorhandenen Wertstoffsammelstellen im Ort können den entstehenden zusätzlichen Bedarf abdecken.

8 MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Gesonderte Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich. Das geplante Wohngebiet unterliegt denselben Immissionen wie die angrenzende Wohnbebauung. Das zusätzlich durch die Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen wird im Vergleich zum vorhandenen Verkehrsaufkommen des Dohndorfer Wegs als nicht relevant eingestuft.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/19 umfasst eine Fläche von ca. 0,91 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Bauflächen

Wohnbauflächen (überbaubare Fläche)	0,40 ha
Grünflächen	0,51 ha

10 PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die vorhandenen Grundstücke sind für eine Neubebauung geeignet.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Die Verfahrenskosten und Folgekosten (Ausgleichsmaßnahmen, gegebenenfalls Erschließung) übernimmt der Erschließungsträger. Somit entstehen für den gemeindlichen Haushalt keine Kosten.

10.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Gewährleistung des landschaftspflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe ist deren Verwirklichung zwingend zu sichern. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Südliches-Anhalt und dem Vorhabenträger geschlossen.

11 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich, da im vorliegenden Fall gemäß §1a BauGB i.V.m. §18 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde

Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan positiv gestaltet.

Negative städtebauliche Impulse für die Gesamtgemeinde sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen für sie wegen der geringen Größe und Wirksamkeit völlig untergeordnet sind.

Durch die Möglichkeit des Baues von Wohnungen, kann es zu einer geringen Zunahme der Bevölkerung kommen, die aber wegen der geringen Größe des Plangebietes unerheblich sein wird.

11.3 Verkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes wird nur unerheblicher Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. Wegen der wenigen potentiellen Bauplätze wird sich die Zunahme in engen Grenzen halten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

Bei der technischen Ausgestaltung der Verkehrsflächen sind die einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke, so zum Beispiel die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), anzuwenden.

11.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur geordneten Bebauung bisher nicht für Wohnzwecke nutzbarer Grundstücke mit Wohngebäuden geschaffen. Damit wird einem Anliegen der Bevölkerung entsprochen, indem Bauland für die Schaffung von Wohneigentum zur Verfügung gestellt wird.

Gröbzig, den 16.04.2019

Stadt Südliches-Anhalt, den

Dipl.-Ing. Dirk Honsa
Entwurfsverfasser

Bürgermeister