

Stadt Oranienbaum/ Ortsteil Goltewitz
Landkreis Anhalt - Zerbst

1. Änderung zum

Bebauungsplan Nr. 8

„An der Goltewitzer Mühle“

BEGRÜNDUNG

Planungsstand

Satzung

Aufgestellt:
Dessau im Juni 2006

Planfertiger:

ASP planen+bauen GmbH
Liebknechtstr. 5
06846 Dessau

Telefon: 0340 / 64602- 0
Telefax: 0340 / 64602- 50

Bauherr::

G. Schönemann
Grundstücksgesellschaft mbH
Heinrich- Heine- Straße 6 F
06785 Oranienbaum

INHALT

	Seite	
0.	Änderungen zum Satzungsbeschluß vom 10.09.2002	3
1.	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Ausgangssituation und Planentwurf	4
2.2.	Lage und Größe des Baugebietes	4
2.3.	Topografische und natürliche Verhältnisse	4
2.4.	Umfeld	5
2.5.	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
3.1.	Grundsätzliche Planungsziele	5
3.1.1.	Begründung des Standortes und des Bedarfs	5
3.2.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	5
3.3.	Bebauung	5
3.3.1.	Art der baulichen Nutzung und städtebauliche Form	5
3.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.3.	Garagen und Nebenanlagen	6
3.4.	Verkehrs- und Straßenbauplanung	6
3.5.	Ver- und Entsorgung	7
3.6.	Begrünung und landschaftspflegerische Maßnahmen	7
3.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
4.	Städtebauliche Daten	8
4.1.	Flächenverteilung	8
4.2.	Bau- und Bevölkerungsdichte	9
5.	Zeitliche Durchführung der Erschließung	9
6.	Auswirkungen	9
7.	Kosten	9

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Oranienbaum

"An der Goltewitzer Mühle"

0. Änderungen zum Satzungsbeschuß vom 10.09.2002

- 0.1. *Die Lage der Planstraße A ändert sich gegenüber dem Satzungsbeschuß. Sie wird fast parallel zu ihrer ursprünglichen Lage im Mittel um 14 m in nordwestlicher Richtung versetzt. Der sich daraus ergebende Flächenzuschnitt der Plangrundstücke wird an den neuen Straßenverlauf angepasst. Die Anzahl der Plangrundstücke verändert sich nicht.*
- 0.2. *Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Planstraßen A und B ändert sich. Die Rigolenentwässerung wird durch eine Muldenversickerung ersetzt. Die Mulden werden jeweils entlang einer Straßenseite über die gesamte Straßenlänge angeordnet.*
- 0.3. *Die für die Regenwasserversickerung des Oberflächenwassers der Straßen vorgesehenen Flächen werden dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet. Die privaten Grundstücke reichen bis an diese Flächen heran.*

1. Rechtliche Grundlagen

- 1.1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414); letzte Änderung vom 21. Juni 2005 (BGBl I S. 1818)*
- 1.2. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132); letzte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)*
- 1.3. *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)*
- 1.4. *Bauordnung Sachsen- Anhalt in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl LSA 2001 S. 50)*
- 1.5. *Flächennutzungsplan für die Stadt Oranienbaum, genehmigt durch Verfügung des RP Dessau vom 01. März 1999 unter AZ 25 – 101 – AZE 51043 / N*
- 1.6. *Innenbereichssatzung der Stadt Oranienbaum für den Ortsteil Goltewitz gemäß BauGB § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 vom 07. November 2001*
- 1.7. *Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt (Gemeindeordnung – GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl LSA S. 568); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl LSA S. 805)*
- 1.8. *Entwurfsbeschuß des Stadtrates Oranienbaum vom 23. September 1997*
- 1.9. *Satzungsbeschuß des Stadtrates Oranienbaum vom 10. September 2002*

2. Ausgangssituation und Planentwurf

Die Firma G. Schönemann Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt, auf den Flurstücken bzw. Teilen der Flurstücke 64, 304, 303, 305, 18, 19, 33, 17, 16, 101, 15, 14, 13, 12/3, 12/4, 12/1 und 24 der Fluren 13 und 18 der Gemarkung Oranienbaum die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Bebauungsgebiet zu schaffen.

Die Flurstücke 24, 12/1, 12/3, 12/4, 13, 14 und 15 des Geltungsbereiches dieses B-Planes sind gleichzeitig Bestandteil des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung der Stadt Oranienbaum für den Ortsteil Goltewitz (siehe auch Pkt. 1.6.).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes sind eindeutig nach BauGB und BauNVO geregelt und lassen doch Spielraum für eine individuelle, aber auch geregelte Bebauung.

Das Plangebiet liegt teilweise im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (Zone III). Da dieser Teilbereich bereits bebaut ist, macht sich eine Änderung der Biosphärenreservatsverordnung nicht erforderlich. Absprachen dazu sind mit dem Landratsamt Anhalt- Zerbst, der unteren Naturschutzbehörde und der Stadtverwaltung Oranienbaum getroffen worden.

Der Bauherr schließt zur Realisierung des Vorhabens einen Städtebaulichen Vertrag sowie einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Oranienbaum ab.

Die Entwurfs- und Verfahrensbetreuung erfolgt durch das Büro ASP planen+bauen GmbH in Dessau.

2.2. Lage und Größe des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 162, 17, 16, 15, 14 und 13 (Flur 13), im Süd- Osten durch den Anger, im Süd- Westen durch die Heinrich-Heine- Straße und im Westen durch das Flurstück 163 (Flur 13).

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

Oranienbaum, Ortsteil Goltewitz, liegt im Landkreis Anhalt- Zerbst und ist ca. 10 km von Dessau entfernt. Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle (BAB 9) beträgt 6 km.

Im regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau ist die Stadt als Grundzentrum eingestuft. Innerhalb der Stadt mit ihren Ortsteilen soll der Entwicklung der Forstwirtschaft, des Tourismus und der Entwicklung von Natur und Landschaft der Vorrang eingeräumt werden, was aber einer Entwicklung des Gebietes als Industrie- und Gewerbestandort sowie als Ort des Wohnungsbaus nicht entgegensteht.

Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Goltewitz in Richtung Oranienbaum und ist für Wohn- und Gewerbezwecke geeignet.

2.3. Topografische und natürliche Verhältnisse

Das Bebauungsgebiet liegt ca. 65,00 m über HN. Das Relief der Oberfläche ist eben. Der größte Teil des Plangebietes war die bebaute und versiegelte Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes.

Nordwestlich angrenzend an das Baugebiet liegt ein geschütztes Biotop „Goltewitzer Teich“, das durch die geplante Bebauung nicht berührt wird.

Mit Grundwasser ist ca. 1,50 m unter Flur zu rechnen.

2.4. Umfeld

Das Plangebiet grenzt an eine vorhandene Bebauung an. Die Erschließung und Verkehrsanbindung erfolgt über die Heinrich- Heine- Straße.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die im Baugebiet befindlichen Grundstücke sind in privatem Eigentum bzw. zum größten Teil Eigentum des Bauherrn.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1. Grundsätzliche Planungsziele

Das Baugebiet dient zu Wohn- und Gewerbezwecken sowie der Landwirtschaft. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen.

3.1.1. Begründung des Standortes und des Bedarfs

Durch den Wegfall des landwirtschaftlichen Betriebes und den Rückbau der versiegelten Flächen wird ein Baugebiet geschaffen, das zu Wohn- und Gewerbezwecken dient.

Es ist für den Ortsteil Goltewitz die einzige Möglichkeit für den Neubau von Wohn- und Gewerbebauten.

Planungserlass ist die Deckung des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen im Einzugsbereich der Stadt Oranienbaum. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird ein neuer Ortsteil mit Wohnbebauung sowie nicht störenden, der Versorgung des Gebietes dienenden Gewerbeeinheiten geschaffen. Diese Planung wird zur Belebung und städtebaulichen Aufwertung des neuen Gebietes beitragen.

Natur und Landschaft erhalten in diesem Plangebiet eine Aufwertung durch die Entsiegelung und den Rückbau der Flächen und Gebäude und die ebenfalls vorgesehene Begrünung.

3.2. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Durch das Planvorhaben entstehen keine umweltrelevanten Auswirkungen durch die im Plangebiet bereits erwähnte Aufwertung für Natur und Landschaft.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Pkt. 1.1. ist nicht erforderlich, da die dafür notwendige Größe des Plangebietes nicht erreicht wird.

3.3. Bebauung

3.3.1. Art der baulichen Nutzung und städtebauliche Form

Das Bebauungsgebiet ist als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, in dem auch künftig dem Wohnen und Gewerbe der Vorrang eingeräumt wird.

Die Bauweise ist als offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgelegt. Es können sowohl

Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen sowie Gewerbebauten errichtet werden.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auch der bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgelegt, so daß das Dachgeschoß bei vollem Ausbau als Vollgeschoß erstellt werden kann. Um diese Aussage zu präzisieren, wurde bereits im Satzungsbeschluß vom 10.09.2002 die Traufhöhe mit 4,20 m / 6,00 m entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt. Die Traufhöhe von 6,00 m ist als Höchstgrenze angegeben für Gebäude der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung. 4,20 m gilt für neu zu errichtende Wohngebäude. Die Traufhöhe wird gemessen von OK EGFFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Traufseite. Dadurch ergibt sich eine optimale Ausnutzung der Hausgrundflächen. Die Gebäude fügen sich gut in die Umgebung ein. Die ortsübliche Bebauung bleibt durch die Festsetzungen erhalten.

In zwei Teilflächen wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Satzungsbeschluß von 2002 auf eins reduziert, ebenso wurde hier die festgesetzte Dachneigung verringert. Damit wurde der Vorgabe des Erschließungsträgers nach einer Minderung der Baumasse in diesen Bereichen Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so festgelegt, daß die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück eine optimale Besonnung und genügend Gestaltungsfreiheit ermöglicht, wobei auch darauf geachtet wurde, daß hierbei die gleichen Ansprüche der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.

3.3.3. Garagen und Nebenanlagen

Die geforderten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Offene Stellplätze sind zusätzlich im direkten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erlaubt.

Die privaten Grünflächen dürfen entlang der Erschließungsstraßen je Baugrundstück durch eine Grundstückszufahrt und eine Parkfläche unterbrochen werden.

Absatz 2 der Begründung zum Satzungsbeschluß vom 10.09.2002 wird gestrichen.

3.4. Verkehrs- und Straßenbauplanung

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die Heinrich- Heine- Straße durch eine öffentliche Straße. Grundlage für die Planung bildet die „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)“.

Danach besteht für das Befahren eines Wohngebietes reiner Anliegerverkehr mit heruntergesetzter Geschwindigkeit bis 40 km/h.

Die Ausbaubreite der Anliegerstraße beträgt 5,00 m. Die Straße ist für den Begegnungsfall LKW/ PKW bemessen. Bei Schrittgeschwindigkeit ist auch die Begegnung LKW/ LKW möglich. Dieser Begegnungsfall ist bei der Größe des Baugebietes kaum zu erwarten.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Oranienbaum mit ihren Ortsteilen ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, wodurch die Versorgung des Baugebietes mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt ist. Die Versorgung erfolgt durch die Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird jeweils an einer Straßenseite in Mulden versickert.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet.

Vom Investor wurde eine Schmutzwasserleitung verlegt.

Die Schmutzwasserentsorgung übernimmt der Abwasserzweckverband Oranienbaum-Wörlitz- Vockerode. Der Anschluß an das öffentliche Klärwerk erfolgte.

Das Baugebiet wird in Absprache mit den Versorgungsträgern an das öffentliche Strom-, Telefon- und Gasnetz angeschlossen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die MEAG (Mitteldeutsche Energieversorgung AG), die Gasversorgung durch die MITGAS (Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH).

Der Anschluß ans Telefonnetz erfolgt durch die Telekom AG.

Die Erschließungsstraße ist für die Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

Wendemöglichkeit besteht. Die Abfallentsorgung der Wohnbebauung ist sichergestellt.

Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich.

Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt- Zerbst zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Zur Löschwasserbereitstellung wird im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen gesetzt. Dieser ist im Bereich des Flurstücks 62 (Flur 13) vorgesehen.

Die Zufahrtswege für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sind durch die Anordnung der Planstraßen gesichert.

Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt- Zerbst enthält unter der Kennziffer 15 151 043 5 9407 eine Eintagung als Altlastenverdachtsfläche.

Mit Schreiben vom 21.Juni 2002 des Amtes für Naturschutz- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft gilt der Altlastenverdacht als ausgeräumt.

Das vom Investor in Auftrag gegebene Gutachten sagt aus, das die Flächen nicht kontaminiert sind. Das Gutachten liegt beim Investor vor.

3.6. Begrünung und landschaftspflegerische Maßnahmen

Das geschützte Biotop „Goltewitzer Teich“ wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt und während der Bauarbeiten nicht beschädigt. Die im Plangebiet befindlichen Bäume werden soweit als möglich erhalten.

Die privaten Freiflächen sind großzügig bemessen und bieten ausreichend Platz für Spiel und Freizeit. Auf die Einrichtung eines Spielplatzes wird aufgrund der Größe des Baugebietes verzichtet. Ein öffentlicher Spielplatz ist in der Straße vorhanden.

Die Hausgärten sind strukturreich zu gestalten. Es sollen bevorzugt einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Weiterhin wird empfohlen, die Fassaden zu begrünen.

Um den Wasserhaushalt zu schonen, sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Das Niederschlagswasser der Dächer ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.

Durch die Entsiegelung und den Rückbau erfährt das Baugebiet eine Aufwertung, so wird ein Ausgleich für den Landschafts- und Naturschutz nicht erforderlich.

Der Grünordnungsplan vom Juli 2002 bleibt gültig. Die Festsetzungen werden übernommen. Auf eine Überarbeitung wird verzichtet.

3.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um den Häusern im Plangebiet ein ortstypisches Aussehen zu geben, können durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen Einschränkungen im Bebauungsplan festgelegt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass dem Bauherrn trotzdem noch genügend Gestaltungsfreiheit bleibt.

Der Ortsteil Goltewitz der Stadt Oranienbaum befindet sich überwiegend im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“, Zone III, außerhalb des „Dessau- Wörlitzer- Gartenreiches“. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum vom 05. Mai 1999 ist der Ortsteil Goltewitz überwiegend als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO dargestellt. Nur im Nordwesten der Ortslage ist ein Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Um ein einheitliches Bild des Bebauungsgebietes zu erhalten, werden Festsetzungen zu Höhen, Fassadengestaltung, Dachform und Dachgestaltung, Dachdeckung, Arten der Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

Das Bebauungsgebiet soll sich durch einen hohen Anteil an Grünflächen auszeichnen. Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten.

4. Städtebauliche Daten

4.1. Flächenverteilung

<i>Gesamter Geltungsbereich</i>	<i>17.839</i>	<i>m²</i>
<i>Gebäudefläche Bestand</i>	<i>2.590</i>	<i>m²</i>
<i>Verkehrsfläche Bestand</i>	<i>885</i>	<i>m²</i>
<i>Gebäudefläche geplant</i>	<i>1.000</i>	<i>m²</i>
<i>Befestigte Fläche geplant</i>	<i>800</i>	<i>m²</i>

Die geplanten Flächen basieren auf der Annahme von sieben Plangrundstücken mit Errichtung von je einem Einfamilienhaus, einer Garage/ Nebengebäude, der Anlage einer Terrasse und eines Stellplatzes sowie der Anlage von Zufahrt und Wegen auf diesen Privatgrundstücken.

Grünflächen befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Die Regenwasserversickerungsmulden werden dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet.

4.2. Bau- und Bevölkerungsdichte

Da im Plangebiet sowohl Wohn- als auch Gewerbebauten errichtet werden können, ist eine genaue Aussage zur Entwicklung der Bau- und Bevölkerungsdichte im derzeitigen Planungsstadium nicht möglich.

5. Zeitliche Durchführung der Erschließung

Der Bauherr beabsichtigt, das Baugebiet innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen.

6. Auswirkungen

Laut §7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 ist zur Vorbereitung und Ergänzung von Bebauungsplänen ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Der aufgestellte Grünordnungsplan ist die Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund des §8a BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitverfahrens über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild zu erhalten.

Durch die Entsiegelung und den Rückbau entstehen keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im B- Plangebiet, es entsteht eine Aufwertung.

7. Kosten

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme betragen nach Kostenschätzung € 126.000.