

Begründung

zur 1. Veränderung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr.: 06 / 2000

**„Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden“**

Auftraggeber: SYNTHON  
Immobilien-gesellschaft mbH & Co KG

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Dessau

**Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Geltungsbereich der 1. Änderung**
- 2. Begründung der 1. Änderung**
- 3. Inhalt der 1. Änderung**
- 4. Auswirkungen**
- 5. Planungsanlass**
- 6. Lage des Plangebietes**
- 7. Einführung in die Bauleitplanung**
- 8. Eigentumsverhältnisse**
- 9. Allgemeine Situation**
  - 9.1 Denkmalschutz
  - 9.2 Zustand von Natur und Landschaft
  - 9.3 Altlasten
  - 9.4 Vorhandene Trassenführung
- 10. Erschließung**
  - 10.1 Verkehrsmäßige Erschließung
  - 10.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung
    - 10.2.1 Trinkwasser
    - 10.2.2 Niederschlagswasser
    - 10.2.3 Schmutzwasser
    - 10.2.4 Löschwasser
  - 10.3 Ver- und Entsorgung
    - 10.3.1 Stromversorgung
    - 10.3.2 Müllentsorgung
    - 10.3.3 Telekommunikationsanlagen

**11. Dorfgebiet**

- 11.1 Begründung der textlichen Festsetzung
- 11.2 Vorstellung der Baumaßnahme
- 11.3 Schallschutz
- 11.4 Brandschutz
- 11.5 Abstandsflächen
- 11.6 Begrünung

**12. Sonstiges**

### **1. Geltungsbereich der 1. Änderung**

Das Gelände des Bebauungsplanes liegt mitten im Ortsteil Reuden der Stadt Wolfen (Dorfstraße 8) und umfasst die Flächen aus Flur 2, Flurstücke 409; 410; 411; 412 - ehemals Flurstücke 307 / 73 und 70 / 5.

Die Begrenzung des Planbereiches wird nicht verändert!

Das Teilgebiet TG 1 wurde entsprechend bestätigtem B-Plan fertiggestellt.  
Es umfasst die Flurstücke 409 und 411 – ehemals Flurstück 70 / 5.

Die geplante Änderung umfasst das Teilgebiet TG 2, Flurstücke 410 und 412 – ehemals Flurstück 307/73.

Aktuelle Begrenzung des Geltungsbereiches

- im Norden durch die Dorfstraße Flurstück 46/7
- im Osten entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 68/2
- im Süden entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 70/3
- im Westen entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 71/1 und 70/4

### **2. Begründung der 1. Änderung**

Im Jahr 2000 gehörte das Teilgebiet TG 2 den Eheleuten Gabriele und Roland Schulz, die die vorhandenen Gebäude für ihren Eigenbedarf nutzen wollten.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan 06 / 2000 vom 01.12.2000 die Baugrenzen für das Wohnhaus und für die Scheune festgeschrieben.

Inzwischen wurde das Grundstück Flur 2 Flurstücke 410 und 412 (ehemals 307/73) an den Antragsteller SYNTHON Immobiliengesellschaft mbH & Co KG verkauft (Nr.: 1841 der Urkundsrolle Jahrgang 2003 vom 29.09.2003 Notar Klaus Peter Kramer).

Das Teilgebiet TG 1 gehört bereits dem vorher genannten Käufer, so dass sich eine neue Möglichkeit der Bebauung ergibt.

### **3. Inhalt der 1. Änderung**

Der Standort des Bauvorhabens Dorfstraße 8 in 06766 Wolfen OT Reuden ist als Gesamtkomplex zu betrachten. Für die Bebauung wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden „, Nr.:6 / 2000 erstellt.

Der 1. Bauabschnitt TG 1 (hintere Bebauung) erfolgte im Jahr 2002 auf den Flurstücken 409 und 411. Der 2. Bauabschnitt TG 2 (Flurstück 410 und 412) sollte ein Einfamilienhaus mit Nebengelass (Scheune) für die damaligen Eigentümer (Fam. Schulz) beinhalten.

Durch den Verkauf der beiden Flurstücke 410 und 412 an die Firma SYNTHON die bereits Eigentümer des hinteren Komplexes ist hat sich auch die Nutzung geändert. Demzufolge ergibt sich die Notwendigkeit zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 6 / 2000 „Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden“

Um das Ensemble der kompletten Hofanlage abzuschließen, ist vom neuen Besitzer die Lückenschließung zwischen der Dorfstraße Nr. 7 und der Dorfstraße Nr. 9 vorgesehen.

Die Bebauung sieht 5 leicht versetzte Reihenhäuser vor, um dem Verlauf der Dorfstraße bzw. des Grundstückverlaufes gerecht zu werden.

Dazu ist eine Veränderung der Baugrenzen am Straßenbereich ( Wohnhaus ) von ehemals 22 x 15 m auf 33,9 x 16 m notwendig.

Es werden 8 Stellplätze benötigt, die auf bereits gepflasterten Flächen (versickerungsfähiges Pflaster) angeordnet werden. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Die Vereinigung aller 4 Flurstücke (409, 410, 411, 412) erfolgt parallel.

Die bebaute Fläche der Scheune von ca. 18 x 10 m entfällt. Damit bleibt die mögliche überbaubare Grundstücksfläche nahezu identisch.

*Alt:*            22 m x 15 m = 330 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)

ca.    18 m x 10 m = 180 m<sup>2</sup> (Scheune)

Summe: 510 m<sup>2</sup>

*Neu:*            33,9 m x 16 m = 542,4 m<sup>2</sup> (Reihenhäuser)

(Veränderung entspricht ca. 0,8 % der Gesamtgrundstücksfläche)

Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend Punkt II des Bebauungsplanes 06 / 2000 vom 01.12.2000 eingehalten, d.h. alle festgeschriebenen Parameter (außer Baugrenzen Wohnhaus) bleiben bestehen.

Die Abbruchgenehmigung für das Wohnhaus Aktenzeichen 20010685 – TI vom 13.08.2001 liegt vor.

Die Abbruchgenehmigung für die Scheune Flurstück 412 wurde am 10.02.2004 eingereicht.

#### **4. Auswirkungen**

Die Planung zur Umnutzung steht im Einklang mit dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen.

Das äußere Erscheinungsbild der Hofanlage wird mit der Verwirklichung des Projektes erhalten und bewahrt. Zudem stellt sich ein denkbare Beispiel für den Strukturwandel der Dörfer dar.

Die Wohnanlage bietet besonders auch Familien mit Kindern die Möglichkeit, wieder auf das Land bzw. in ein Dorf zu ziehen. Es bietet eine gute Alternative zu den meist am Rand der Dörfer entstehenden Wohngebieten.

#### **5. Planungsanlass**

Der Eigentümer / Bauherr SYNTHON Immobiliengesellschaft mbH & Co KG hat bereits den 1. Bauabschnitt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden“ Nr.: 06 / 2000 realisiert. Durch den Verkauf der Flurstücke 410 und 412 von den Eheleuten Schulz an o.g. Eigentümer ergibt sich die Möglichkeit die gesamte Hofanlage im Rahmen des neu beantragten Baufeldes zu gestalten.

Ursprünglich war auf den Flurstücken 410 und 412 die Nutzung der vorhandenen Gebäude in ihrer Art und Größe (Wohnhaus, Nebengebäude) vorgesehen.

Der Neubau sieht 5 Reihenhäuser (Firstichtung Ost-West) vor. Aus diesem Grund erfolgt der Antrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 06 / 2000.

#### **6. Lage des Plangebietes**

Das Gelände des Plangebietes liegt mitten in dem Ortsteil Reuden der Stadt Wolfen.

Es umfasst die Flächen aus Flur 2 mit den Flurstücken 409 / 410 / 411 / 412.

Die Vereinigung der 4 Flurstücke erfolgt parallel durch den Eigentümer.

So das der Planungsbereich wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die Dorfstraße Flurstück 46/7
- im Osten entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 68/2
- im Süden entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 70/3
- im Westen entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 71/1 und 70/4

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1. Änderung zeichnerisch dargestellt.

## **7. Einfügung in die Bauleitplanung**

Aus dem Antrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 06 / 2000 „Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden“ ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die nicht mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar wären.

## **8. Eigentumsverhältnisse**

Gemarkung:	Reuden an der Fuhne
Flur:	2
Flurstücksnummer:	409 / 410 / 411 / 412 (ehemals 70 / 5 und 307 / 73)
Größe:	4006 m <sup>2</sup> (Stand 18.02.2004)
Eigentümer:	SYNTHON Immobiliengesellschaft mbH & Co KG Chemiepark Bitterfeld Wolfen - Areal A - Werkstattstraße 10 06766 Wolfen

## **9. Allgemeine Situation des Gebietes**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 4006 m<sup>2</sup> (Stand 18.02.2004) und liegt mitten im Dorfgebiet Reuden an der Fuhne. Der Dorfcharakter ist weitestgehend erhalten geblieben und hat durch den Ausbau der Dorfstraße im Zuge der Dorferneuerung zudem eine neue Qualität bekommen.

Der 1. Bauabschnitt des Plangebietes wurde 2002 fertiggestellt, das betrifft die ehemalige Scheune mit dem Anbau daraus entstand ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten.

Dieser Komplex schließt das Grundstück zum Süden ab und verläuft in Ost-West (Firstrichtung). Das anschließende Nebengebäude steht im rechten Winkel zum fertiggestellten Wohngebäude und beinhaltet neben der Zentralheizung Nebenräume für die Wohneinheiten. Für das eingeschossige Wohnhaus an der Dorfstraße 8 liegt eine Abrissgenehmigung vor. Für das Stallgebäude (Scheune) an der Ostseite des Flurstückes 412 ist der Abriss beantragt.

Das gesamte Grundstück besitzt eine Zufahrt. Mehr wird auch nicht für die 1. Änderung benötigt. Das Grundstück ist zu den Nachbarn abgegrenzt (Zaun / Mauer).

### **9.1 Denkmalschutz**

entfällt

### **9.2 Zustand von Natur und Landschaft**

Es entstehen keine Schäden durch die Umnutzung für die Natur, da Ausgleichsmaßnahmen wie in der vorhergehenden Planfassung (Herbst 2000) festgesetzt nach Beendigung der Baumaßnahme komplett umgesetzt werden:

- Anlage von Gehölzstreifen an der nicht überbauten östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze
- Pflanzungen von zeichnerisch festgesetzten Bäumen und Sträuchern
- Bepflanzung der verkehrsbegleitenden Grünflächen

Der Pflanzbewuchs wird nachhaltig verbessert. (siehe Anlage 1)

### **9.3 Altlasten**

Nicht bekannt! Bei Auftreten während der Baumaßnahme werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

### **9.4 Vorhandene Trassenführung**

Abwasser, Trinkwasser, Elektroenergie liegt vor.

## **10. Erschließung**

### **10.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die vorhandene und geplante Wohnbebauung wird über die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Dorfstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße 8 wurde im Zuge der Dorferneuerung bereits entsprechend ausgebaut. Nach den Tiefbauarbeiten zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsträger wird der Zustand der Straße und der Zufahrt wie vorgefunden wiederhergestellt. Die Stellplätze für die Wohnanlage werden auf dem Hof nachgewiesen. Die neu zu schaffenden Grundstückszugänge sind an den im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms entstandenen dörflichen Charakter anzupassen. Es sind analoge Pflastermaterialien zu verwenden und vorhanden Verlegemuster zu beachten.

## 10.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

### 10.2.1 Trinkwasser

Trinkwasser liegt in ausreichender Dimensionierung in der Dorfstraße an. Der Hauptanschlusspunkt für die Übergabe von Trinkwasser liegt ebenfalls in der Dorfstraße. Vor Bau- und Pflanzungsbeginn sind die bautechnischen Unterlagen bzw. Schachtanträge bei den Stadtwerken Wolfen zur Überprüfung einzureichen. Bei der geplanten Trinkwasserversorgung des Bauvorhabens werden die Rohrleitungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik verlegt, einschließlich des zu verwendenden Materials. Dafür sind Aufgrabungen im öffentlichen Bereich notwendig.

### 10.2.2 Niederschlagswasser

Die Befestigung von Flächen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflusswert von mindestens 0,7 hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser der 5 Reihenhäuser wird für jedes Haus einzeln auf dem Grundstück über einen Schacht versickert. Die Zustimmung des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde liegt vor.

### 10.2.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist gesichert. Für das Schmutz- und Abwasser steht in der Dorfstraße, nach Aussagen des Abwasserzweckverbandes, ein neuer Abwasserkanal mit mindestens DN 200 zur Verfügung. Es wird für jedes einzelne Reihenhäuser einen Schmutzwasseranschluss gefertigt. Die Zustimmung des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde liegt vor.

### 10.2.4 Löschwasser

Für den Bedarf von Löschwasser steht direkt gegenüber in der Dorfstraße 8 in ca. 85 m Entfernung ein Hydrant mit max. 39 m<sup>3</sup> / h zur Verfügung.

Zusätzlich wird ein Tiefbrunnen (Feuerlöschbrunnen) inklusive Saugrohr mit einer Kapazität von ca. 1000 l/min auf dem Privatgrundstück installiert. Lt. Baugrundgutachten vom 01.09.2003 (Ing-Büro Brugger) steht das Grundwasser bei 7 m an. Sollte der Wasserspiegel nicht hoch genug liegen wird seitens des Bauherren eine entsprechende Pumpe installiert.

(Standort Tiefbrunnen mit Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen der Landkreisverwaltung am 13.04.2004 abgestimmt. Direkte Zugänglichkeit von der Dorfstraße.)

### **10.3 Ver- und Entsorgung**

#### **10.3.1 Stromversorgung**

Nach Angabe der Stadtwerke Wolfen GmbH ist die Kapazität für das geplante Bauvorhaben vorhanden.

Die Versorgung erfolgt laut Auskunft der Stadtwerke Wolfen GmbH von der vorhandenen Trafostation in der Wolfener Straße. Dafür sind Aufgrabungen im öffentlichen Bereich in Höhe Dorfstraße 5 bis zur Trafostation, Reudener Ort, einschließlich der Querung Wolfener Straße notwendig.

#### **10.3.2 Müllentsorgung**

Von Seiten der Bitterfelder Entsorgungs GmbH liegen keine Bedenken vor. Der Müllcontainerplatz wird auf dem eigenen Grundstück angelegt. Nach Aussagen der Bitterfelder und Wolfener Entsorgungs GmbH werden die Müllgroßbehälter mit 1.100 l und die entsprechenden Biotonnen aufgestellt. Die Wertstoffe zum Recycling werden von den Bewohnern in den sogenannten gelben Säcken gesammelt und abgeholt. Papier und Glas sind in den Sammelbehältern in Reuden zu entsorgen. Am Entsorgungstag werden die Müllcontainer neben den Fahrbahnrand bereitgestellt und nach Entleerung wieder zum Aufstellplatz zurückgestellt.

#### **10.3.3 Telekommunikationsanlagen**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bereiches ist eine Erweiterung der vorhandenen Telekomanlage erforderlich.

Vor Baubeginn der gesamten Erschließungsmaßnahme wird der Deutschen Telekom AG rechtzeitig die Baumaßnahme TG 2 angezeigt und die Vorgehensweise zum Abschluss abgestimmt. Die ausführende Tiefbaufirma muß sich mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit dem Bauherrenberatungsbüro, Sennewitzer Str. 7 in 06193 Gutenberg in Verbindung setzen

## **11. Dorfgebiet nach § 5 Abs. 1 BauNVO**

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke der Dorfstraße als Dorfgebiet nach § 5 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

### **11.1 Begründung der textlichen Festsetzung**

Das Teilgebiet 1 ist 2002 fertiggestellt!

Das Teilgebiet 2 ist Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen in der Dorfstraße 8 in Reuden „, Nr.: 6 / 2000 und ist nur für Wohnzwecke geplant.

## **11.2 Vorstellung der Baumaßnahme**

Das Teilgebiet 1 ist 2002 fertiggestellt!

Das Teilgebiet 2 wird mit 5 Reihenhäusern parallel zur Dorfstraße 8 mit Firstrichtung Ost-West bebaut.

Die textlichen Festsetzungen Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 6 / 2000 bleiben erhalten.

Für das vorhandene Wohnhaus liegt eine Abrissgenehmigung vor, für das Nebengebäude ist ein Abrissgenehmigungsantrag gestellt.

Die Wärmeversorgung der Reihenhäuser erfolgt über die bereits im TG 1 errichtete Heizungsanlage über Wärmepumpen und Erdwärme.

## **11.3 Schallschutz**

Die Lage des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Dorfgebiet ist nach seiner Störanfälligkeit etwa mit einem Mischgebiet vergleichbar.

Durch die Strukturänderung in die Wohnbebauung wird der Lärmpegel nicht erhöht. Da die benachbarten Höfe auch nicht mehr als landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden, ergibt sich auch keine Beeinträchtigung für die Wohnbebauung.

Die Stellplätze im Innenhof stellen keine Lärmbelästigung dar, da es sich nur um den Zielverkehr zu den Wohnungen handelt.

## **11.4 Brandschutz**

Der Um- und Neubau der Gebäude im TG 2 erfolgt nach DIN 4102 Bautechnischer Brandschutz. Die Zufahrt genügt in der vorhandenen Breite als Feuerwehrezufahrt.

## **11.5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen für die Neuerrichtung der Gebäude sind entsprechend der BauO LSA einzuhalten. Die nachbarliche Wohnruhe wird nicht weiter beeinträchtigt, da in den Giebelseiten der Reihenhäuser keine Fenster geplant sind.

## **11.6 Begrünung**

Erfolgt entsprechend textlicher Festsetzung Teil B Pkt. 3.

## **12. Sonstiges**

### *Denkmalpflege:*

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind entsprechend dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Sachsen-Anhalt (Denkmalschutzgesetz) dem Landkreis als Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die bauausführenden Firmen werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz der Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG

LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) im Falle einer Freilegung archäologischer und bauarchäologischer Funde hingewiesen.

*Belange des Vermessungs- und Katasterwesens :*

Sofern durch die Baumaßnahme Grenzmarken gefährdet sein sollten, ist nach dem Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19.03.2002 (GVBL. LSA, S. 130) § 5 und § 19 zu verfahren. Die Sicherung bzw. Wiederherstellung von Vermessungs- und Grenzmarken müssen durch eine nach § 1 des o.g. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

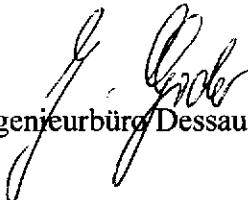
*Umweltschutz:*

Eventuell anfallender kontaminierter Erdaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Kontaminationsverdachtsfläche (Reg.Nr. 1515404455064) über das Grundwasser gegeben ist. Das Plangebiet grenzt an die Alttankstelle an. Möglicherweise ist eine Grundwasserkontamination bzw. Verfrachtung von tankstellentypischen Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Bereich der Wohnbebauung gegeben. Eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke über das Grundwasser ist nicht auszuschließen. Bei Feststellung o.g. Beeinträchtigung liegt die Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landkreis).  
Vorbereitend zu dem Vorhaben „Dorferneuerung“ erfolgte die Untersuchung des ehemaligen Tankstellengeländes auf Bodenverunreinigungen. Im Gutachten der Wolfener Umweltanalytik GmbH vom 28.11.1994 wurde dokumentiert, dass die untersuchten Bodenschichten 0m bis 2m und 2m bis 4m bei der Ermittlung des Mineralölgehalt eine geringe Überschreitung des A-Wertbereiches aufwiesen, aber deutlich im unteren B-Wertbereich liegen. Es wurde eingeschätzt, dass die Tanks dicht waren, und kein Handlungsbedarf zur Sicherung des Grundwassers erforderlich war. Die Tanks wurden 1997 geleert, geborgen und verschrottet. Die Bodengrube wurde mit unbelastetem Erdmaterial verfüllt und mit Mutterboden abgedeckt. Der Bereich wurde in die Grüngestaltung der Dorferneuerung mit einbezogen.

*Immissionsschutz:*

Die künftigen Bewohner werden darauf hingewiesen, dass die entstehenden neuen Wohnungen nur den Schutzanspruch eines Dorfgebietes besitzen und eventuelle dörflich bedingte Lärm- und Geruchsimmissionen (z.B. durch vorbeifahrende Landmaschinen) akzeptiert werden müssen.

Dessau, den 14.04.2004

  
Ingenieurbüro Dessau

  
SYNTHON  
Immobilien-gesellschaft mbH & Co KG