

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Feldberg“ in Muldenstein

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Anlagen:

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Städtebaulicher Begleitplan
- 3 - Hochwassergefahrenkarte
- 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Feldberg“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Muldenstein, zwischen Kleiststraße, Richard-Wagner-Straße und der Straße „Am Feldberg“.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch Teilbereiche der die Flurstücke 923, 245/210 der Flur 1 in der Gemarkung Muldenstein.

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
OT Pouch
06774 Muldestausee

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

Planungsstand: August 2019

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.	Planungsanlass	7
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Flächennutzungsplanung	10
5.	Verfahrensablauf	11
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	12
C	Beschreibung des Baugebietes	13
1.	Lage und Größe	13
2.	Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen	13
3.	Kataster und Eigentum	14
4.	Schutzgebiete	14
5.	Denkmalschutz	14
6.	Altlasten	15
7.	Katastrophenschutz	15
8.	Hochwasserschutz	15
D	Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB	16
E	Geplante bauliche Nutzung	16
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept	16
2.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	18
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)	18
2.3	Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	19
2.4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	19
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
1.	Verkehrerschließung	20
2.	Trinkwasser	20
3.	Löschwasser	21
4.	Schmutzwasser	22
5.	Niederschlagswasser	23
6.	Grundwasser	23
7.	Elektroenergieversorgung	24
8.	Gasleitungen	24
9.	Telekommunikation	24
10.	Abfall	25
G	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	27
1.	Geologie	27
2.	Kataster und Vermessungswesen	27
3.	Dinglichkeit	27
4.	LMBV mbH	28
H	Naturhaushalt	28
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	29
2.	Schutzgüter	29

I	Artenschutz	31
1.	Artenschutzrechtliche Belange	31
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	31
J	Umweltschutz.....	32
K	Immissionsschutz.....	35
1.	Lärmimmission	35
2.	Verkehrslärm.....	35
3.	Luftimmission	36
L	Gewässerschutz	36
M	Bodenschutz	37
N	Zusammenfassung	38

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ,
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 23.05. 2017 (BGBl. I S. 1245),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569),
- geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- ,Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 ,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659) ,

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

2. Landes- und Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", beschlossen durch die Regionalversammlung am 24.09.18, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.18, in Kraft seit 27.04.2019,
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 30.05.18, in Kraft seit 29.09.18,
- Ziel 4 Satz 1 Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014.
- Ziel 4 Satz 2 Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Erfordernis von Neuausweisungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht“ (unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale)

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches bzw. randständiges, brach liegendes Gelände handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 (G 12) ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Gem. LEP 2010, G 142, befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G 142 Pkt. 3 Begründung).

Gemäß REP A-B-W:

- G 6 Nr. 7, ist das Vorhaben im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Muldeaue“. Die Muldeaue mit den weitgehend unzerschnittenen naturnahen Auenlandschaften stellt als Nebental der Elbe einen wichtigen Teil einer Biotopverbundachse von europäischem Rang dar. Die ausgedehnten Auenwälder und das durch Feuchtigkeit geprägte Grünland werden insbesondere durch das Biosphärenreservat „Mittel-elbe“ repräsentiert. Die ökologische Durchgängigkeit sowie die Überschwemmungsflächen sind zu erhalten und zu verbessern. (Begründung zu Nr. 7).
- Ziel 4 STP DV: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

- Ziel 5 STP DV: Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Für kleinere Gemeinden im Umland der Ballungsräume ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Entwicklungsachsen gebildet bzw. verstärkt ausgebaut werden. Diese Entwicklungsachsen beziehen sich auf die Bedienung der Berufspendler vom Wohnort zum Arbeitsplatz entlang der Hauptachsen des öffentlichen Personenverkehrs, d.h. entlang der Bahnlinien, im vorliegenden Fall nach Leipzig oder Halle.

Beim Ausbau von solchen Wohnstandorten kommt es darauf an, dass tatsächlich eine Fußläufigkeit vom Wohnhaus zum Bahnhof gegeben sein sollte, sodass das private Fahrzeug stehen bleibt oder gar entfallen kann.

Die Funktionsfähigkeit dieses Modells ist nur dann gewährleistet, wenn die soziale Infrastruktur mit Kindergärten und den Grundschulen der Gemeinden leistungsfähig genug ist dieses Entwicklungsziel flankierend zu begleiten.

Des Weiteren ist es für die Gemeinde Muldestausee in der Ortschaft Muldenstein wichtig, der im Ort immer älter werdenden Bevölkerung Standorte für ein „durchmischtes“ bezahlbares Wohnen anzubieten zu können. Mit dem Planvorhaben sollen Möglichkeiten geschaffen werden, Altersgerechtes Wohnen und gleichzeitig die Neugestaltung eines Eigenheimes für junge Familien zu verwirklichen. Das Baugebiet soll den Bedürfnissen verschiedener Generationen gerecht werden.

Im Hinblick darauf, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu aufgestellt wird, stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan „Feldberg“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Muldenstein sollen die bauplanungsrechtlichen Belange zur rechtlichen Zulässigkeit zur Nutzung als Wohnbaufläche abgeglichen werden. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, für die sich derzeit im Außenbereich befindlichen brach liegenden Grünfläche. Diese soll sich im Sinn einer Flächenentwicklung als Wohnbaufläche etablieren.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB angestrebt. Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden. Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist.

Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d. h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen je Wohnhaus errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ort Muldenstein in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Geplant ist eine Wohngebietsentwicklung mit einem Anger inmitten der Ein- und Mehrfamilienhäuser, welcher öffentlich und frei zugänglich ist.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldberg“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33.700 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.	33.700 m ²
Straßenverkehrsflächen und Stellplätze	- 4.395 m ²
Grünflächen	- 9.902 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	= 19.403 m ²
Zulässige Grundfläche $0,4 \cdot 19.403 \text{ m}^2$	= 7.761 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Anzahl von Baugrundstücken und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundfläche ergibt sich eine Grundfläche, die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB liegt.

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im Sinne des § 13a BauGB (1) S. 4 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Feldberg“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) 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).

Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ liegt außerhalb von Muldenstein und wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

→ Mit dem Bebauungsplan „Feldberg“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Feldberg“ in Muldenstein kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist somit gegeben.

zu c) 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 vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Feldberg“ 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 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Muldenstein aus dem Jahr 2007 als Sondergebiet Sport ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Muldestausee hat beschlossen den Flächennutzungsplan einer grundlegenden Neubearbeitung zu unterziehen. Es wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, welche die Belange der einzelnen Ortschaften innerhalb des Gemeindegebietes untereinander abglichen.

Nunmehr hat der Flächennutzungsplan den Stand des Vorentwurfes erreicht und wird parallel zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit sowie den Behörden vorgestellt.

Für die Ortschaft Muldenstein wurde in diesem Zuge die Ausweisung der Plangebietsfläche als Wohnstandort eingearbeitet und in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan „Feldberg“ erfüllt damit die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher wirtschaftlich ungenutzten Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 02.05.2019 bis 05.06.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Planvorhaben städtebaulich überdacht. Hauptsächlich wurden Änderungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet WR => Allgemeines Wohngebiet WA) vorgenommen, sodass der Nutzungskatalog erweitert worden ist und mehr Zulässigkeiten für das Wohnen im ländlichen Raum ermöglicht werden.

Der überarbeitete Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Dazu lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 08.08.2019 bis 23.08.2019 einschließlich im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ebenso erfolgte eine Beteiligung der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung aller eingegangener Stellungnahmen seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Abwägung vorgenommen, dabei werden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Die jeweiligen Adressdaten der Stellungnahmen werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine derzeit im Außenbereich befindliche ruderalen ungenutzte Grünfläche zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 20.000 m² Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Die Fläche des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Muldenstein der Gemeinde Muldestausee, zwischen Kleiststraße, Richard-Wagner-Straße und der Straße „Am Feldberg“. Mit einer Flächengröße von ca. 33.000 m² ist die Entwicklung eines Wohngebietes westlich des Bahnhofes Muldenstein geplant.



Kartenauszug: Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Gemeinde Muldestausee, das die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung von Geobasisdaten einschließt. [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / [2017, A 18-264-2009-7]

2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist derzeit eine unbebaute, landwirtschaftlich ungenutzte, ruderale Grünfläche. Gewässer o.ä. sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Vom Bebauungsplan „Feldberg“ ausgehend grenzen im Norden die Wohnbebauung der Kleiststraße sowie die Ortslage von Muldenstein an sich an. Die südliche Bebauung entlang der Kleiststraße wurde über den rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet „Am Wasserwerk“ der Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein entwickelt.

Im Osten befindet sich die Richard-Wagner-Straße. Hieran schließen sich Gewerbegrundstücke an. Als Gewerbetreibende sich hier ansässig die Malerwerkstätte der Malermeister Th. und S. Quandt, Heizungs-, Gas- und Wasserinstallation Harald Michel und Weyer Bautenschutz GmbH. Die Handwerksbetriebe sind fast ausschließlich auswärtig tätig. Auf den Gewerbegrundstücken selbst findet kaum handwerkliche Tätigkeit statt. Das dort angesiedelte Gewerbe ist als für das Wohnen nicht störend zuzuordnen.

Der Bahnhof von Muldenstein als Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke Berlin-Halle/Leipzig befindet sich in ca. 300 Meter Entfernung.

Im Westen grenzt der sogenannte Dreiecksbusch – ein kleines Wäldchen – an das Plangebiet an. Direkt südlich und südwestlich schließen sich Flächen mit Aufforstungsmaßnahmen an. Insgesamt ist in südlicher und westlicher Richtung freier Landschaftsraum mit Wald- bzw. Forstbestand zu verzeichnen.

An der Südwestecke steht außerhalb des Plangebietes ein hoher Funkmast der Mannesman AG.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Muldenstein, Flur: 1
Teilfläche der Flurstücke: 923 und 245/210

Die Teilflurstücke befinden sich vollumfänglich in kommunalem Eigentum.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 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.

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.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

8. Hochwasserschutz

In der als Anlage 3 beigefügten Hochwassergefahrenkarte sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 200, Stand 03.01.2019) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Mulde. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Die Ortslage von Muldenstein grenzt im Westen an den regulären Verlauf der Mulde an. Im Falle eines Hochwassers mit HQ 200 würde die Mulde in erheblichem Maß über ihre Ufer treten und große Teile um Muldenstein herum überfluten. Das Plangebiet „Feldberg“ ist auf Grund seiner topographisch höher gelegenen Lage nicht von den potenziellen Überflutungen betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsbereich von Muldenstein.

D Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Ortsteil Muldenstein der Gemeinde Muldestausee gibt es seit 2007 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der zu beplanende Bereich ist darin als Sondergebiet Sport ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus diesem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit wird für die Gemeinde Muldestausee mit allen Ortschaften und Ortsteilen der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan hat den Stand des Vorentwurfes erreicht. Parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee wird das Plangebiet des Bebauungsplanes „Feldberg“ um den zu beplanenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bedarfsnachweis an Wohnbaufläche erfolgt im Abgleich mit den anderen Ortschaften der Gemeinde Muldestausee sowie den landesplanerischen Vorgaben in den Unterlagen des Flächennutzungsplans. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung werden Flächenreserven im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung neu diskutiert und der Bedarfsnachweis erörtert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Muldestausee die Zielstellung bekundet, dass am südlichen Ortsrand von Muldenstein ein neues Wohngebiet angeboten werden soll.

E Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Gebietsentwicklung an diesem Standort mit Augenmaß und Behutsamkeit, aber auch mit dem Willen tatsächlich eine eigenständige kommunale Entwicklung zu betreiben durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Wohnbebauung zu sichern und dauerhaft anzubieten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass ein Standort für Wohnen entwickelt werden soll. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll durch das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Mit der ländlichen Siedlungsstruktur sollen vor allem Eigenheimbauer, d.h. junge Familien angesprochen werden. Konzeptionell soll eine Verknüpfung von Einfamilienhausstandorten und altersgerechten Wohnformen, d.h. ein intergeneratives Wohnen für verschiedene Generationen entwickelt werden.

Es müssen Angebote in Form von wohnverträglichen Nutzungen geschaffen werden, dass den in Muldenstein lebenden, z. Bsp. älter werdenden Menschen die Möglichkeit gegeben wird im gewohnten Umfeld zu verbleiben und weiterhin eigenverantwortlich in einer bezahlbaren Wohnung leben zu können.

Insbesondere Berufspendlern der nahe gelegenen Großstädte wird eine Perspektive geboten, um zum einen dem Großstadtgetümmel zu entfliehen und die Kinder in ländlicher Umgebung aufwachsen zu lassen und dennoch der Berufstätigkeit in den Städten nachgehen zu können. Hierbei spielt die Entwicklungsachse entlang der Eisenbahntrasse Berlin – Leipzig/ Halle / Bitterfeld eine entscheidende Rolle. Für Berufspendler bietet der öffentliche Personenverkehr günstige Voraussetzung um diese Vision realisieren zu können.

Für die Personenzielgruppe, die sich aus finanziellen Gründen oder aus dem Grund des Alterns kein Eigenheim leisten können bzw. wollen, soll ein Angebot von Wohnraum in Form von Kleinwohnungen, geschaffen werden. Zulässig sollen Nutzungen sein, die sich in die Siedlung- und Baustruktur einpassen, die Optimierung der Wohnsituation und die Durchmischung der Generationen im Bereich des intergenerativen Wohnens fördert.

Dieser soziale Wohnungsbau wird für das Baufeld 3 angedacht. Hier ist es vorstellbar, dass 2-geschossige Wohngebäude mit jeweils 4 Wohnungen errichtet werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erschließungsstraße ‚Am Feldberg‘ können für diese Wohnungen Stellplätze oder evtl. Garagen angeboten werden.

Die Erschließungsstraße für die Eigenheime schließt eine Fläche für einen Dorfanger ein. Dieser Anger gibt hinreichend Freiraum und Möglichkeiten um eine innerörtliche Kommunikation aufzubauen oder Kindern wie auch den Eltern oder Senioren ungebundenen, öffentlich frei zugänglichen Spielraum zur freien Vereinnahmung naturnah anzubieten.

In Ergänzung dazu ist vorgesehen, dass auf der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz ebenso naturnah eingerichtet werden kann. Dieser soll in die Wegebeziehung des öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes (Bahnhof, Sportplatz, Luther Linde, Schulgelände, Einkaufsstätten) eingebunden werden.

Mit dem Projekt sollen weiterhin kommunale Klimaziele verfolgt werden. Es werden in sehr großem Umfang Grünflächen ausgewiesen und ganz bewusst Klimaschneisen als Entstehungsort für eine Kaltluftentwicklung vorgesehen. Die Anordnung der Bauflächen und Anlage der Grünflächen erfolgt in West- Ost Ausrichtung, sodass die Hauptwindrichtung Beachtung findet.

Rückwärtig der Baugrundstücke im Norden des Plangebietes ist ein 15 Meter breiter Grünstreifen angeordnet auf welchem Maßnahmen zur Retention von Regenwasser oder auch zu dessen Ableitung oder Versickerung genutzt werden sollen.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde sowie der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll dem ländlichen Charakter Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die das Wohnen arrondieren, soll eine bessere Annahme des neuen Wohngebietes und eine bessere Durchmischung mit der ortsansässigen Bevölkerung erzielen. Eine Reine Wohnform wurde seitens der Gemeinde als zu stringent eingestuft, deshalb wurde die Festlegung zur Gebietsausweisung innerhalb des Planverfahrens geändert.

Mit dieser Festsetzung werden zugleich verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Grundflächenzahl

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für reine Wohngebiete bei 0,4 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage der baulichen Nutzung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Baufeld WA 1 I mit einem zulässigen Staffelgeschoß als Höchstmaß. Die Zahl der Vollgeschosse im Baufeld WA 2 und WA 3 beträgt II als Höchstmaß. Staffelgeschosse sind im Baufeld WA 2 und WA 3 nicht zulässig. Die Festsetzung der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Die Lage des Baufeldes WA 3 begünstigt die Geschossigkeit von II mit einer offenen Bauweise, da im Süden keine Einwirkungen von Verschattungen anderer Gebäude entstehen können. Das Baufeld WA 3 bildet den südlichen Abschluss zur Ortslage von Muldenstein.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Diese Zahl ist auch maßgeblich dafür verantwortlich in welcher Höhe der Bedarf an bereitzustellendem Löschwasser sein muss.

2.3 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Im Baufeld WA 1 und WA 2 sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohngrundstück nachzuweisen.

Im Baufeld WA 3 sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite zuzuordnen. Hierin wird das Ziel beschrieben, dass wildem Parken in den angrenzenden Straßen und Wirtschaftswegen keine Chance gegeben wird. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Hinweis der unteren Forstbehörde:

„Entlang der bestehenden Straße "Am Feldberg" wachsen einige Bäume (v.a. Zitterpappel) sowie Sträucher am Straßenrand. Entlang dieser Linie sollen sich in südlicher Richtung zukünftig Stellplätze/Garagen mit Grünflächen abwechseln. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es hier höchst sinnvoll die Stellplätze soweit es geht in die vorhandenen Lücken zwischen die Bäume/Sträucher zu bauen, um eine Fällung zu vermeiden.“

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die kommunale Verkehrsfläche „Richard-Wagner-Straße“ und „Am Feldberg“ grundsätzlich sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließung- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Muldenstein erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Der Trinkwasseranschluss kann sowohl an die Trinkwasserleitung DN 125 in der Richard-Wagner-Straße wie auch direkt an die TWL DN 200 innerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Erfolgt der Anschluss an die das Planungsgebiet querende Leitung DN 200, ist die Leitungstrasse einschließlich eines 4 m breiten Schutzstreifens von der jeweiligen Erschließungsstraße bis zum Anschlusspunkt dinglich zugunsten der MIDEWA GmbH zu sichern und darf nicht überbaut und bepflanzt werden. Der jeweilige Einbindepunkt (Schieberkreuz) muss frei zugänglich bleiben.

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.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

3. Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden(!).

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. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Grundsatz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Auf Grund des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist es geplant, dass auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes des WA 2 eine Wasserentnahmestelle für Löschwasser nach DIN 14230 als unterirdische Zisterne errichtet wird. Das Volumen der Zisterne soll so dimensioniert sein, dass aus der Wasserentnahmestelle ca. 60 m³ Wasser für den abwehrenden Brandschutz vorgehalten werden.

Die untere Brandschutzbehörde gab dazu folgenden Hinweis: *„Die Maßnahmen zur Absicherung der Löschwasserversorgung (unterirdische Zisterne) sind in der Realisierungsphase mit dem Amt BKR abzustimmen. Da die unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 60 m³ geplant ist, müssen die Hydranten in den umliegenden Straßen eine Löschwasserentnahme von mindestens 18 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleisten und im zulässigen Löschbereich von 300 m liegen. Anderenfalls muss das Fassungsvermögen der Zisterne erhöht werden.“*

Die Andienung der Löschwasserentnahmestelle wird von der Richard-Wagner-Straße aus eingerichtet, d.h. als Aufstellraum für die Feuerwehrtankfahrzeuge wird der vorhandene öffentliche Straßenraum genutzt. Laut DIN 14090 müssen Bewegungsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr 7 m x 12 m sein. Die Bewegungsfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsraum zur Löschwasserentnahme an der Zisterne darf den weiterführenden Verkehr nicht behindern.

Trotz weiterführendem Verkehr muss ein gefahrloses Arbeiten der Einsatzkräfte am Fahrzeug und der Saugstelle möglich sein. Der Standort sowie die Bewegungsfläche an der Löschwasserzisterne sind in der Planungsphase mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Gemäß den Darlegungen des angrenzenden Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Wasserwerk“ befinden sich in der Kleiststraße, Schillerstraße und Richard-Wagner-Straße Unterflurhydranten (Leitung VW 125 GG). Messdaten liegen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vor (Stand Mai 2019).

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige kleine Seen. Es ist zu prüfen, ob die Wasserreservoirs zur Löschwasserbereitstellung herangezogen werden können.

Der Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in der Stellungnahme darauf hin, dass eine Löschwasserversorgung mit kleinen Seen in der Umgebung und das Bereithalten von Tanklöschfahrzeugen einzig bei Gefahr im Verzuge vorbehalten bleiben sollten und nicht als grundsätzliche Grundschutzversorgungsvariante zur Löschwasserabsicherung für das Plangebiet.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Das Plangebiet kann abwasserseitig erschlossen werden. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwasser über das öffentliche Abwassernetz zur Kläranlage Muldenstein wurde mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abgestimmt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung im Nahbereich des Bebauungsgebietes befinden sich im Eigentum des Straßenbaulasträgers und dienen ausschließlich der Straßenentwässerung.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 in der Kleiststraße zur Verfügung. Der AZV plant mittelfristig das derzeit dezentral entsorgte Gewerbegebiet an der Gewerbestraße an die zentrale Schmutzwasseranlage anzuschließen. Nach der vorliegenden geplanten Bebauung mit Zufahrt über die Richard-Wagner-Straße ist eine äußere Erschließung mit Anschluss an den Schacht WE-S-012792 zu favorisieren. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalsystems sowie der Pumpstation Bismarckweg erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z. B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl.). Generell ist das Regenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verwerten. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass eine grundsätzliche Erlaubnisbedürftigkeit in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde besteht.

Dies gilt für das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser jedoch nur für die unterirdische Versickerung des Hofflächenwassers. Das anfallende Regenwasser (der öffentlichen Straßen und Plätze) wird in eine Versickerungsmulde eingeleitet. Für das Baugebiet ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

6. Grundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 m bis 10 m bzw. >10 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.

7. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung und Gewerbe) bedient.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

Für die 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.

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

8. Gasleitungen

Die Gasversorgung durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden. Im Näherungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Die gas-technische Erschließung ist somit möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierzu ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Kontakt mit dem Netzan-schlussvertrieb der MITNETZ_{GAS} mbH aufzunehmen.

9. Telekommunikation

Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Zur Versorgung des Grundstückes gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Bautermin des Bauherren zu gewährleisten, bitten wir um rechtzeitige Beauftragung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn. Den Auftrag zum Netzausbau erhalten wir Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland.

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

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

10. Abfall

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 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. Es wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

An den Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Zum geplanten Vorhaben gab die untere Abfallbehörde Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen der geplanten Wohnbebauung:

1. 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, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

3. Nach § 8 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. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neu eingefassten 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.

4. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.
5. 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 (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
Ist keine Vollversiegelung (z.B. Terrasse, Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen O.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die 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. I S. 4043) geregelt.
7. 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.
8. 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.

G Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen stellt fest, dass geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche des Plangebietes nicht bekannt sind. Des Weiteren werden keine bergbaulichen Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, berührt.

Folgender Hinweis seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde gegeben:

→ Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für das gesamte Plangebiet sind vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten.

2. Kataster und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), 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 Baumaßnahmen 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.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

3. Dinglichkeit

Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 von Nord nach Süd. Nach Forderung der MIDEWA GmbH ist die Leitungstrasse dinglich gesichert.

Für Trinkwasserleitungen bis DN 400 wird ein Arbeits- und Schutzstreifen von mindestens 6 m gefordert. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

4. LMBV mbH

Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH gibt folgende Hinweise zum Plangebiet:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Golpa-Nord/ Gröbern und unterlag im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist unter den aktuell gültigen Randbedingungen (z.B. Wasserhaltung Restloch Lutherslinde) im Wesentlichen bereits seit Jahren abgeschlossen.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells und unter Ansatz der derzeit bestehenden Randbedingungen (z.B. Wasserhaltung Restloch Lutherslinde) hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand im Plangebiet ein Grundwasserflur-abstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei dieser Aussage nicht berücksichtigt.
Da die Aussagen zum Grundwasserflurabstand auf Basis einer großräumigen Modellierung erfolgen und keine Grundwassermessstellen unmittelbar im Umfeld vorhanden sind, kann die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse jedoch nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.
- Im Bereich des Plangebietes befinden sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

H Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatschG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

2. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen.

Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

In der Variantenerarbeitung zum städtebaulichen Konzept wurden parkartige Grünbereiche im Baugebiet nicht vernachlässigt. Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen zu den angrenzenden Grünbereichen gegeben sein. Somit kann die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

I Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldberg“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom Dezember 2018 ist als Anlage der Begründung beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist eine derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte, ruderale Grünfläche mit Baumbewuchs in den Randbereichen. Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche, dem krautigen Bewuchs mit vereinzelt Bestand an Gehölzen können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen nicht werden. Aufgrund der verdichteten krautigen Vegetation ist potentiell das Vorkommen von Brutvögeln möglich.

Aufgrund dessen werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

V 1:

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

V 2:

Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung vorzulegen.

J Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Positive Zusammenhänge zwischen Wohnen und Erholung bietet der im Baugebiet geplante durchgrünte Anger (Dorfplatz).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird nur ein geringer Anteil an den bisher versiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden sehr gering beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Auf Grund der bestehenden Nutzung im Sinn einer „Vorbelastung“ erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung evtl. Grünstrukturen verloren. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen rund 1/3 der Grünstrukturen erhalten bleiben (siehe Anlage 2). Mit der Planung wird ein Bestandsgebiet gesichert und ein zusätzliches Baugrundstück angeboten.

K Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / 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 vom 26.08.1998)
- der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei 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.

2. Verkehrslärm

Durch die Herstellung der gemischten Verkehrsfläche in Form einer Ringstraße als neue Straße zur Erschließung der entstehenden Grundstücke des WA 1 und WA 2 wird es eine Anbindung an die Richard-Wagner-Straße geben.

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung in der Richard-Wagner Straße kommen. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Richard-Wagner-Straße durch die angrenzende Bebauung und Nutzungen der Umgebung bereits angefahren wird.

Aufgrund der angrenzenden Schienentrasse gibt die untere Immissionsschutzbehörde die Empfehlung, dass die Fenster schutzbedürftiger Räume so anzuordnen sind, dass diese auf der von der Schiene abgewandten Gebäudeseite liegen sollten.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich angrenzend weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Es werden geeignete Maßnahmen empfohlen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung, um die genannten Auswirkungen zu mindern. Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

L Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Die Versickerung des durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Es bestehen konzeptionelle Überlegungen das anfallende Regenwasser über eine Versickerungsmulde entlang der nördlichen Grenze, d.h. rückwärtig das Baufeld WA1 abzuleiten. Dieser Gedanke ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch hydraulische Berechnungen zu überprüfen und ggf. danach entsprechend umzusetzen. Die untere Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass das Wasser von den Anfallstellen im gesamten Wohngebiet zur einer zentralen Versickerungsmulde gebracht werden soll, so sind damit hohe Kosten verbunden.

Rohrleitungen müssen frostfrei verlegt werden und münden dann in der Versickerungsanlage bei mindestens 1 m unter Gelände. Erst ab dieser Mündungstiefe wird das erforderliche Retentionsvolumen (und damit die zusätzlich erforderliche Tiefe) ermittelt. Bei dieser Gestaltung der Regenentwässerung fallen erhebliche Tiefbaukosten (Kanalverlegung, Bodenaushub und -Entsorgung aus dem Versickerungsbecken, Einzäunung zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) an.

Günstiger wäre eine straßenbegleitende Versickerungsmulde oder Rigolen (dann aber mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen) unter den Anliegerstraßen.

Hierfür sollte im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Objektplanung möglichst sehr frühzeitig befunden werden, ob und wenn ja wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers vorgenommen werden sollte.

M Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

N Zusammenfassung

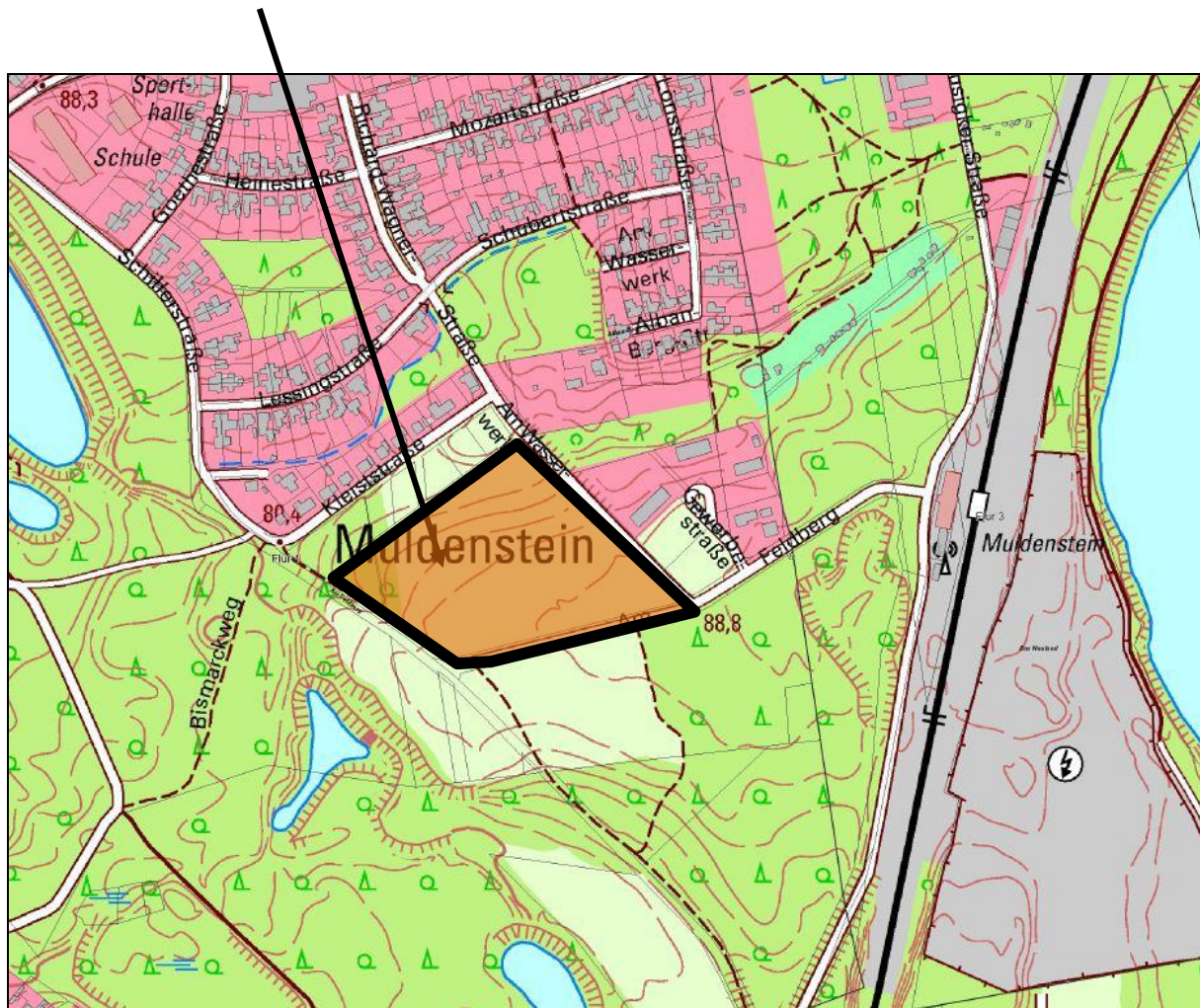
Es ist ein beständiges Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Muldenstein soll eine Wohnflächenentwicklung in Arrondierung zum Siedlungskern vorgenommen werden.

Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Mit der Entwicklung des Wohngebietes werden bestimmte kommunalpolitische Ziele verfolgt wie der

- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen für sozialen Wohnungsbau
- Bereitstellen eines Angebotes an Bauflächen für altersgerechte Wohnformen, d.h. intergeneratives Wohnen für verschiedene Generationen
- Bereitstellung von Bauflächen für familienfreundliches Bauen
- Förderung des Personenverkehrs mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Pendler)
- Förderung der innerkommunalen Kommunikation
- Förderung des Gemeinschaftssinnes
- Einbeziehung von Klimaschutzziele (örtliche Regenwasserversickerung oder auch Anordnung von Kaltluftschneisen in die Wohnbebauung)
- Sicheres Bauen in Gebieten ohne Gefährdung durch Naturgewalten
- Schaffung von linearen Vernetzungsstrukturen im grünen Freiraum zur Verbesserung der ökologischen Artenvielfalt

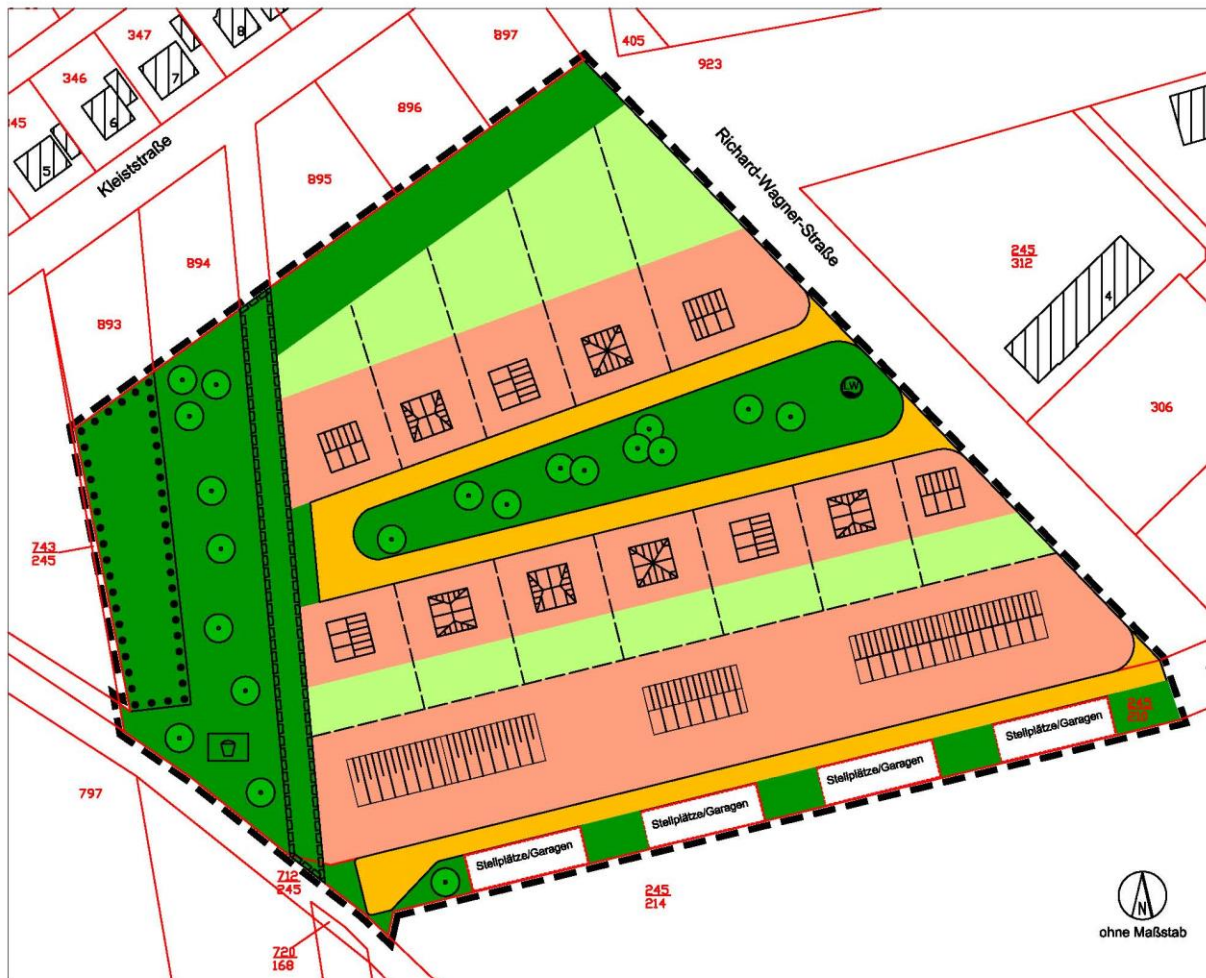
Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch den Bestand der angrenzenden Verkehrsfläche „Richard-Wagner-Straße“ und „Am Feldberg“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.

Anlage 1Lage in der Ortschaft

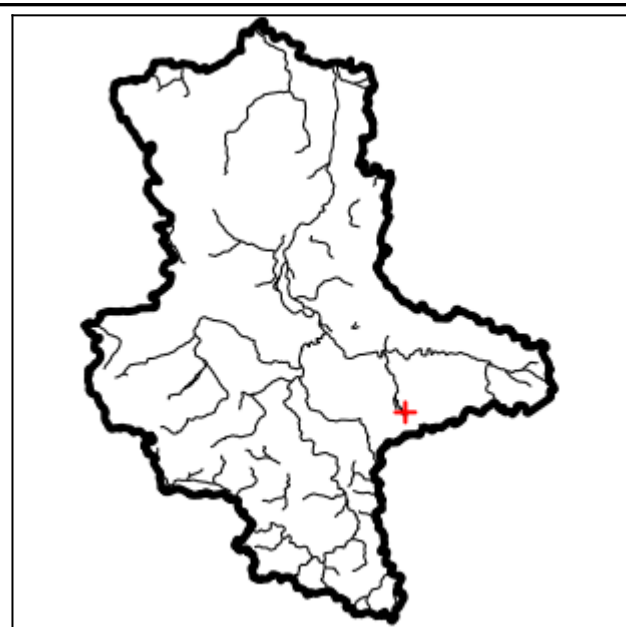
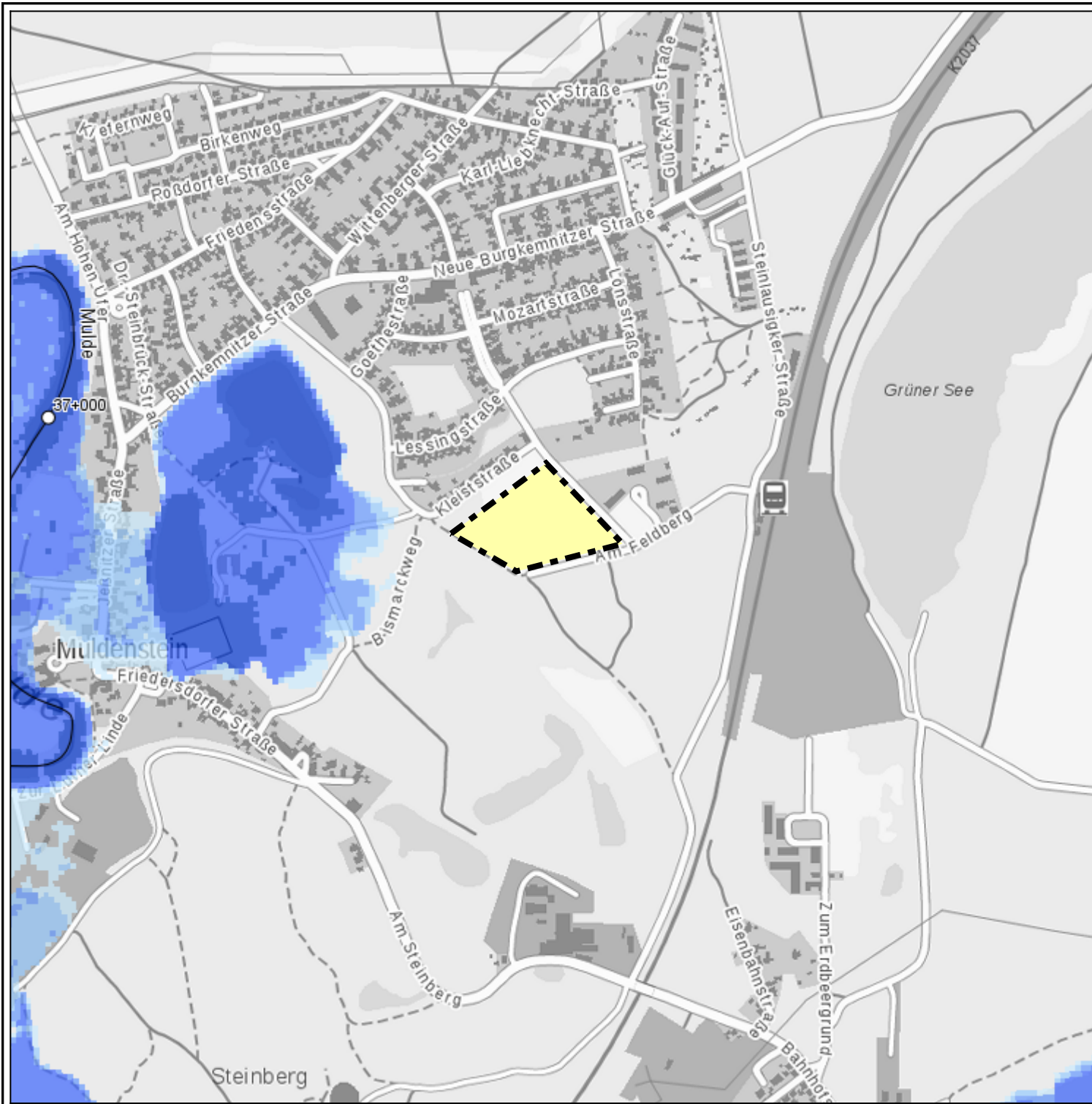
Kartenauszug: Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Gemeinde Muldestausee, das die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung von Geobasisdaten einschließt. [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / [2017, A 18-264-2009-7]

Anlage 2

Städtebaulicher Begleitplan

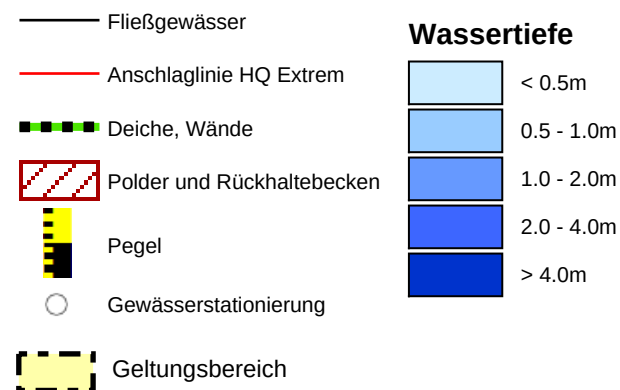


Kartenauszug: Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Gemeinde Muldestausee, das die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung von Geobasisdaten einschließt. [Geobasisdaten/Stand] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / [2017, A 18-264-2009-7]



Anlage 3 - Hochwassergefahrenkarte

Legende



 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft SACHSEN-ANHALT Otto-von-Guericke-Straße 5, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 581-0	
Mulde	
Lagebezug: LS 489	Hochwassergefahrenkarte HQ200
Höhenbezug: HS 160 (m NHN)	
Datum: 03.01.2019	© LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [010312]
Maßstab: 1:10.000	