

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Sonnengrund“ in Muldenstein

Begründung zur Satzung

Teil I: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Aktualitätsstand: Dezember 2021

Anlagen zur Begründung Teil I

Anlage 1 – Lage in der Ortschaft

Anlage 2 – Hochwassergefahrenkarte HQ 100

Anlage 3 – städtebaulicher Begleitplan (unverbindliche Darstellung)

Umweltbericht – Teil II der Begründung

erstellt durch:

Landschaftsplanung Dr. Reichhoff
LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau

Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung erstellt durch:

Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer
Kattowicer Straße 2A
06128 Halle

Anlagen zum Umweltbericht Teil II

Anlage 1 – Biotop- und Nutzungstypen

Anlage 2 – Grünordnungsplan

Anlage 3 – Darstellung Waldfläche Bestandsplan

Anlage 4 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung

INHALTSVERZEICHNIS**Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Gesetzliche Grundlage	4
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Planungsanlass.....	7
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Verfahrensablauf.....	9
3.	Beschreibung des Baugebietes.....	10
3.1	Lage und Größe	10
3.2	Gegenwärtige Nutzung.....	11
3.3	Kataster und Eigentum.....	12
3.4	Vermessungswesen	12
3.5	Schutzgebiete	12
3.6	Denkmalschutz.....	12
3.7	Altlasten / Kampfmittel.....	13
3.8	Hochwasserschutz	13
3.9	Bergbau	13
4.	Geplante bauliche Nutzung.....	14
4.1	Planungsrechtliches Grundkonzept.....	14
4.2	Erforderlichkeit der Aufstellung.....	15
4.3	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen	16
5.	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	21
5.1	Verkehrerschließung	21
5.2	Trinkwasser.....	21
5.3	Schmutzwasser	23
5.4	Löschwasser	24
5.5	Niederschlagswasser	24
5.6	Grundwasser.....	25
5.7	Elektroenergieversorgung	25
5.8	Gasleitungen	26
5.9	Telekommunikation	26
5.10	Abfallentsorgung	27
5.11	Gesundheitswesen.....	28
6.	Naturhaushalt.....	29
7.	Artenschutz.....	30
8.	Immissionsschutz.....	31
8.1	Lärmimmission	31
8.2	Verkehrslärm.....	33
8.2	Luftimmission	34
9.	Gewässerschutz	34
10.	Bodenschutz	34
11.	Zusammenfassung	35

1. Vorbemerkung

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt In Kraft getreten 01.03.2021.

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.12.2020 (BGBl. I S. 2694),
- Verordnung des 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. 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,
- Naturschutzgebiet 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch-AG LSA vom 02.04.2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dez. 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 (GVBl. LSA S. 492, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

1.2 Landes- und Regionalplanung

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" (REP A-B-W vom 2018).
- Der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" wurde am 30.05.2018 beschlossen und am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt.
- Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"

Mit Inkrafttreten des REP A-B-W 2018 wurde der REP A.B-W vom 07.10.2005 im Zuständigkeitsbereich der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgehoben.

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 „Mittelerde“ 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 die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten 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 Ballungsstädte ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Entwicklungsachsen gebildet bzw. verstärkt ausgebaut werden. Diese Entwicklungsachsen beziehen sich auf die Bedienung der Berufspendler vom Wohnort über einen Kinderbetreuungsplatz zum Arbeitsplatz.

Derzeit müssen die Familien in die Nachbarorte fahren um ihr Kind betreuen lassen zu können, denn Muldenstein hat seit mehreren Jahren keine Kinderbetreuungseinrichtung mehr. Die Nähe zum angrenzenden Bahnhof spielt regionalplanerisch eine wichtige Rolle.

Beim Ausbau von solchen Wohnstandorten kommt es darauf an, dass tatsächlich eine Kinderbetreuungseinrichtung im Ort ist und die Fußläufigkeit vom Wohnhaus zur Kinderbetreuungseinrichtung gegeben sein sollte, sodass das private Fahrzeug stehen bleibt oder gar entfallen kann.

Ein Bringen ist innerhalb der Ortschaft für Berufspendler, d.h. Eltern die mit der Bahn zur Arbeitsstätte fahren, aufgrund der Nähe des Bahnhofs, ebenfalls möglich.

Eine gute verkehrstechnische Erschließung ist an dem Standort ebenfalls gegeben. Die Funktionsfähigkeit dieses Modells ist nur dann gewährleistet, wenn die soziale Infrastruktur der Gemeinden leistungsfähig genug ist, dieses Entwicklungsziel flankierend zu begleiten.

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Muldestausee hat am 24.06.2020 entsprechend § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnengrund“ in Muldenstein gefasst. Es wurde beschlossen, für das in Rede stehende Plangebiet, einen Bebauungsplan über eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie ein allgemeines Wohngebiet aufzustellen.

In Muldenstein befand sich bis vor einigen Jahren eine Kinderbetreuungseinrichtung, die aufgrund von Baufällen aufgegeben wurde. Entsprechend des Bedarfes an Betreuungsplätzen für Kinder müssen die Eltern weite Wege in die angrenzenden Ortschaften und auch außerhalb des Gemeindegebietes in Kauf nehmen.

Da Muldenstein zu der einwohnerreichsten Ortschaft der Gemeinde Muldestausee zählt, ist es ein Anliegen der Gemeinde dem Verbleib und den Zuzug junger Familien mit Kindern weiterhin zu stärken. Auf Grund des davon resultierenden wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll eine Kinderbetreuungseinrichtung entstehen, was den Einwohnern ebenfalls zu Gute kommt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an einer Kinderbetreuungseinrichtung in Muldenstein und die daraus resultierende Notwendigkeit im Rahmen der Daseinsvorsorge dem bestehenden Missstand als Gemeinde gerecht zu werden, d.h. neue Betreuungsplätze zu schaffen.

Innerhalb des Planverfahrens hat sich das städtebauliche Ziel weiterentwickelt. Das Ziel zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wurde verworfen. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der dauerhaften Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit den entsprechend zugehörigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen bleibt im Fokus der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Nachdem der Vorentwurf den Behörden und Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vorgestellt worden war, wurde ersichtlich, dass man aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen den Entwurf des Bebauungsplanes komplett neu fassen muss.

Die potenzielle Lage der Fläche für den Waldkindergarten (Fläche für Gemeinbedarf) wird nach in den westlichen Bereich verlagert, um einen besseren Schutz vor der Einwirkung des Lärms von der Schienentrasse zu erzielen. Des Weiteren wird an der Steinlausigker Straße eine Gewerbefläche etabliert, die der verkehrsgünstigen Lage Rechnung trägt, aber auch der vorliegenden Verlärmung nichts ausmacht. Die Tagwerte des Gewerbegebietes sind zum Schutz des benachbarten Kindergartens eingeschränkt auf die Maximalwerte, welche in einem Mischgebiet zulässig sind.

Der geplante Standort in Muldenstein für die Einrichtung zur Kinderbetreuung sowie der Standort für einen Gewerbebetrieb sind im 2. Entwurf (Stand August 2021) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee enthalten und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ sowie als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesen.

Entsprechend dieser vorbereitenden Bauleitplanung soll nunmehr über eine verbindliche Bauleitplanung Planungsrecht hergestellt werden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für die Entwicklung des Standortes,
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange.

2.2 Flächennutzungsplanung

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

Besitzt die Stadt oder Gemeinde keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Muldenstein aus dem Jahr 2007 als Fläche für Landwirtschaft und Forstwirtschaft mit Wald- und Flurgehölzen ausgewiesen.

Die Gemeinde Muldestausee hat beschlossen den Flächennutzungsplan der gesamten Gemeinde neu zu bewerten. Nunmehr hat der Flächennutzungsplan den Stand des 2. Entwurfes erreicht. Im Entwurf zum FNP Muldestausee (mit Stand August 2021) ist der betreffende Bereich derzeit als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung bzw. als Gewerbegebiet vorgesehen.

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee



Kartengrundlage: Nutzungsgenehmigung des LVerGeo LSA:
„© GeoBasis-DE / LverGeo LSA, A18-264-2009-7“

Mit der Einarbeitung in den Flächennutzungsplan entwickelt sich das Planverfahren vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Die geplante bauliche Nutzung der bisher wirtschaftlich ungenutzten Fläche beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist gewissermaßen die vorbereitende Bauleitplanung. Nunmehr soll über eine verbindliche Bauleitplanung Planungsrecht hergestellt werden. Durch die Gemeinde wurde als Planungsinstrument der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB gewählt.

2.4 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in öffentlicher Ratssitzung am 24.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnengrund“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Diese sollten sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten sowie von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf werden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden dann gemäß § 3 (2) BauGB von mindestens 30 Tagen der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich vom 04.11. bis einschließlich 06.12.2021 ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

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

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen (Teil B) werden zum Abschluss des Planverfahrens mit auf die Planausfertigung (Teil A) der Satzungs-urkunde aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Zu den Planungsphasen des Vorentwurfs und Entwurfs werden die beiden Planteile (Teil A und Teil B) vorläufig separat gehandelt, um auf Grund der Plangröße eine praktikablere Handhabung der Vervielfältigung und Beteiligung vornehmen zu können.

3. Beschreibung des Baugebietes

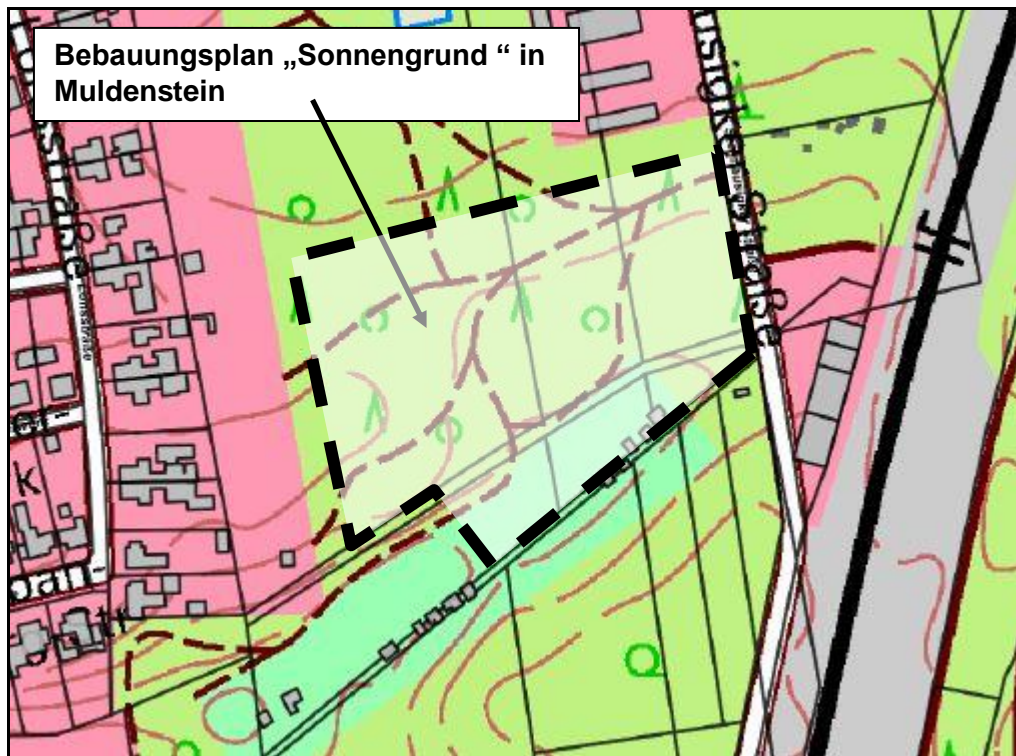
3.1 Lage und Größe

Der Ortsteil Muldenstein der Gemeinde Muldestausee liegt an der Mulde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Muldenstein im westlichen Territorium der Gemeinde Muldestausee. Das Gebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke Halle/ Leipzig/ Bitterfeld - Berlin.

Mit einer Flächengröße von ca. 16.000 m² wird die Fläche des Plangebietes im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Steinlausigker Straße im Osten (zukünftige Erschließungsstraße),
- Flächen mit Grünbestand sowie einem Garagenkomplex im Norden,
- Wald- und Flurgehölze Süden mit brachgefallenen Gärten,
- vorhandene Wohnbebauung der Lönsstraße mit angrenzenden, rückwärtig gelegenen Hausgärten im Westen.

Abbildung: Lage in der Ortschaft



Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7].
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

3.2 Gegenwärtige Nutzung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der in Rede stehende Planbereich seit mindestens 60 Jahren unbebaut.

Zeitzeugen haben berichtet, dass sich auf der Fläche ehemalige Bunkeranlagen befanden, welche gesprengt worden waren. Fundierte Unterlagen gibt es nur in einer monochromen Luftbildaufnahme aus den 60er Jahren auf denen vereinzelt Ablagerungen zu erkennen sind, welches dies belastbar belegen könnten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die auf der Fläche stattgefundenen Nutzungen ein natürliches Wachstum der Gehölze gestört worden ist. Durch die kontinuierliche, anthropogene Störung wurden die Flächen vor allem im Norden, Osten und Westen des Plangebietes weitgehend offen gehalten.

Im Süden konnten sich sukzessiv Gehölze und Gebüsch reichlich etablieren. Die Ursache ist durchaus in der Nutzung als Kleingartenanlage zu sehen. Wenngleich die inzwischen brach gefallenen Gärten eher einer kleinen Waldkolonie gleichen.

Ein kleiner Anteil an gemischtem Baumbestand ragt in das südlich gelegene Plangebiet hinein. Die Untere Forsthoheit des Landkreises hat festgestellt, dass es sich dabei im Sinne des Landeswaldgesetzes um Waldflächen handelt.

3.3 Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Teilflächen 17/5, 19, 45 und 18/8 der Flur 3 in der Gemarkung Muldenstein.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im kommunalen Eigentum.

3.4 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

3.5 Schutzgebiete

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

3.6 Denkmalschutz

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

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

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

3.7 Altlasten / Kampfmittel

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.

Die Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld hat die Information im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung gegeben, dass der Planbereich als Kampfmittelverdachtsfläche, gemäß der Erkenntnisse aus den Belastungskarten, ausgewiesen ist. Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Im Hinblick auf den im Bebauungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen zum jetzigen Zeitpunkt getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schutze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i.V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen.

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).

3.8 Hochwasserschutz

In der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarte ist der Überschwemmungsbereich der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 100, Stand 08.02.2021) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Mulde, dem Grünen See und dem Muldestausee. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet in Muldenstein grenzt nicht direkt an ein Gewässer an. Im Falle eines Hochwassers mit HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit – Anlage 2) würde die Mulde über seine Ufer treten und Teile von Muldenstein herum überfluten. Es ist auf den Überschwemmungsbereich bei Starkniederschlägen hinzuweisen.

Der Planbereich „Sonnengrund“ ist aufgrund seiner topographischen Lage nicht von den potenziellen Überflutungen betroffen.

3.9 Bergbau

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) teilt in der Stellungnahme darauf hin, dass keine berg- und eigentumsrechtlichen Belange der LMBV betroffen sind.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Die betroffenen Flurstücke befinden sich jedoch im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa-Nord/ Gröbern und unterlagen im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Der Grundwasserwiederanstieg gilt im angefragten Betrachtungsgebiet als abgeschlossen. Der Ist-Wasserstand entspricht dem Endwasserstand.
- Flurnahe Grundwasserstände sind im Bereich der Flurstücke nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hinweisen möchten wir auf eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind. Zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse wird ein objekt Konkretes Baugrundgutachten empfohlen.
- Nordöstlich des Betrachtungsgebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen der LMBV. Ein ständiger Zugang für Mess- und Wartungsarbeiten muss dauerhaft gewährleistet sein.
- Die betreffenden Flurstücke werden nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt.

Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt in Muldenstein an diesem Standort im Rahmen der Gebietsentwicklung mit Augenmaß und großer Zielorientierung tatsächlich eine eigenständige kommunale Entwicklung zu betreiben. An dem Standort soll durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung und Bebauung für soziale Zwecke (Kinderbetreuungseinrichtung) vollzogen werden können.

Das Plangebiet wird in zwei unterschiedliche Nutzungen untergliedert, wobei durch die nahe Lage am Bahnhof und an dem vorhandenen Wohngebiet die beiden angebotenen Nutzungen miteinander korrelieren. Die Gemeinde ist im Verfahren übereingekommen, dass sich aufgrund der Infrastruktur die Ansiedlung von einem Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung besser etablieren würde.

Besonders hervorzuheben ist dabei die verkehrliche Lagegunst für einen Gewerbestandort, aber auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Geräuschpegel von dem unmittelbar benachbarten Schienenverkehr negative Umwelteinwirkungen gemäß des Bundesimmissionsschutzgesetzes für eine Wohnnutzung hervorruft. Hingegen spielt dies für einen Gewerbebetrieb eine eher untergeordnete Rolle.

Zum Vorentwurf war die Zielsetzung, dass sich an dem Standort eine Entwicklung für altengerechte / sozialorientierte Wohnbebauung entwickeln sollte. Nunmehr hat sich zur Entwurfsphase der städtebauliche Gedanke weiterentwickelt. Der Fokus zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung wird allerdings stringent beibehalten.

Es ist ein großes Anliegen, dass in Muldenstein der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung in Bahnhofsnähe ermöglicht wird. In Bezug zur Ortslage von Muldenstein und den umgebenden Ortschaften ist der in Rede stehende Standort von besonderer infrastruktureller Lagegunst. Durch die Bahnhofsnähe können Berufspendler schnell die Großstädte per Bahn erreichen und zugleich die Betreuung ihrer Kinder in Einklang bringen.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung mit dem dazugehörigen Nutzungsportfolio für bis zu 160 Kinder ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Muldestausee.

Mit dem Planverfahren ist ebenso beabsichtigt, dass sich in dem Gewerbegebiet nur Betriebe mit einer Nutzungseinschränkung ansiedeln können. Die Nutzungseinschränkung besteht in der Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionswerte für die Tagzeit, damit die benachbarte Kindereinrichtung nicht unnötig mit Gewerbelärm belastet wird.

Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen von Außenbereichsflächen zur Ortschaft Muldenstein in die bereits erschlossenen, angrenzenden Baugebiete und die Errichtung einer dringend notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung mit den jeweilig erforderlichen Erschließungsanlagen.

Bei dem Ausbau des Wegenetzes spielt die Nähe zum Bahnhof eine besondere Rolle. Hier gilt es eine sinnfällige Verknüpfung der Verkehrsströme herbeizuführen und zukunftssträftig zu gestalten.

4.2 Erforderlichkeit der Aufstellung

Für die Zielstellung der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung zum einen sowie der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung zum anderen wurde in Anbetracht der Brisanz der beiden Themenbereiche eine Standortuntersuchung vorgenommen.

Auf Grund der Planungsabsicht einer eigenständigen, kommunalen Entwicklung sind die in Betracht kommenden Flächen nicht gerade vielfältig. Die Gemeinde Muldestausee hat in der Ortschaft Muldenstein kaum noch zur Verfügung stehende Flächen in der benötigten Flächengröße und verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit.

Letztendlich standen nach aufwendiger Recherchearbeit lediglich 2 Standorte zur Verfügung. Der zweite in Betracht gezogene Standort lag unmittelbar an der Landesstraße L 138, aber auch am nahe gelegenen zukünftigen Wasserkraftwerk der Mulde. Der hier in Rede stehende, favorisierte Standort liegt zwar etwas weiter von der Landesstraße L 138 entfernt, dafür aber an einer gut ausgebauten Verkehrsstraße, gleich in Bahnhofsnähe und näher an den Wohngebieten und der Ortsmitte von Muldenstein.

Einen geeigneten Standort zu finden, war für die Gemeinde wichtig, da die Kinder von Muldenstein, als größte Ortschaft der Gemeinde, zur Betreuung derzeit in andere Ortschaften gebracht werden müssen, teilweise auch über Gemeindegebietsgrenzen hinaus.

Des Weiteren ist es für die Gemeinde Muldestausee wichtig für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einen Standort für einen Gewerbetreibenden anbieten zu können. Bei der guten verkehrsräumlichen Lage, den Voraussetzungen im Hinblick auf die Infrastruktur, die Nähe zum Bahnhof und die Ortsrandlage bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung liegt es auf der Hand, dass eine solche Nutzung für das Gemeindegebiet förderlich ist. Mit dem Planverfahren sollen Möglichkeiten geschaffen werden, weitere Gewerbenutzungen im Ort zu ermöglichen.

Mit den Darlegungen zum Planungserfordernis ist es unerlässlich in das Verfahren eines Bebauungsplanes einzusteigen.

4.3 Begründung wesentlicher planungsrechtlicher 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).

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

Entsprechend der dargelegten Zielstellung und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) festgelegt. Unter § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für Gewerbegebiete aufgeführt.

Bezüglich der Einschränkungen für das Gewerbegebiet wurden folgende textliche Festsetzungen (TF) getroffen:

TF: 1.1

Gemäß Planeintrag wird die östliche Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe). Die Nutzungseinschränkung besteht in der Einschränkung der zulässigen Geräusch immissionswerte für die Tagzeit.

Es wird die Einhaltung folgender Geräuschimmissionswerte als Obergrenze festgesetzt: tags: 60 dB (A), nachts 55 dB (A)

Bezugnehmend der Einschränkungen für das Gewerbegebiet wird mit der Textlichen Festsetzung gewährleistet, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im eingeschränkten Gewerbegebiet ihren Standort finden.

Gliedert eine Gemeinde nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO ein Baugebiet, dann *„muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, dass mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“* (vergl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, juris)

Um dem vorgenannten Urteil gerecht zu werden, ist in diesem Fall seitens der Gemeinde Muldestausee eine baugebietsübergreifende Gliederung vorzusehen *„Zu beachten ist, dass sich die Gliederung immer nur auf einen Teil des Gewerbegebietes beziehen kann, oder gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauNVO auf eines von mehreren Gebieten. Der Ausschluss von Nutzungen oder die Einschränkung hinsichtlich der Art der Betriebe ist nur teilweise zulässig.“*

Eine Nutzung, wie sie der – nicht durch § 1 BauNVO feingesteuerte – § 8 BauNVO grundsätzlich vorsieht, muss also an anderer Stelle im Gebiet oder in einem anderen Gewerbegebiet derselben Gemeinde möglich sein.“ (BauNVO § 8 Gewerbegebiete, Bönker/Bischof- ink, 2. Auflage 2018, Rn. 37).

Das bedeutet, dass es gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO in einem intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen geben muss.

In vorliegendem Fall ist das Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von weniger als 0,5 Hektar allerdings von recht geringer Dimensionierung. Es handelt sich nicht um eine großindustrielle Ansiedlung, sondern um die Angebotsplanung für eine maßvolle, der örtlichen Situation in vertraglichem Ausmaß festgesetzte Gewerbefläche. Man ist bestrebt, dass sich am Standort ein örtlicher Gewerbetreibender niederlässt und somit Handwerk und Wohnen in einen räumlichen Zusammenhang für die ländliche Gegend gebracht wird.

Eine weitere Gliederung des wirklich kleinen Gewerbegebietes wäre Augenwischerei und schlichtweg nicht realisierbar. Um den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden sei aufgeführt, dass es in der Ortschaft Muldenstein zwei weitere Bebauungspläne gibt bezüglich der Festsetzung von Gewerbeflächen.

Zum einen ist das der Bebauungsplan „Am Steinberg“, welcher einen vorhandenen Gewerbestandort aufgreift und zukunftssträchtig durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen aufbereitet wird.

Ein weiterer Bebauungsplan für ein seit vielen Jahren bestehendes Gewerbegebiet ist der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Nähe vom Feldberg. Hier gibt es zwar für eine kleine Teilfläche eine Nutzungseinschränkung; der überwiegende Geltungsbe- reich steht allerdings für eine uneingeschränkte, gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Es bestehen weitere Gewerbegebiete, welche sich ohne einen Bebauungsplan etabliert haben. Diese können zwar nach dem Gesetzgeber nicht für die Begründung zur kontingentierenden Einschränkung in Betracht gezogen werden, werden aber der Vollständigkeit halber mit aufgeführt. Im Folgenden werden gebietsübergreifende Referenzbaugebiete aufgeführt, in denen es keine Einschränkungen bzw. keine Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet gibt:

Referenzgebiete

- Bebauungsplan „Am Steinberg“ in Muldenstein,
- Faktisches Gewerbegebiet: Gelände um Bahnhofsgebäude in Muldenstein,
- Bebauungsplan „Am Bahnhof“ überwiegend ohne Nutzungseinschränkungen,
- Bebauungsplan „Neuer Weg“ in Gossa,
- Faktisches Gewerbegebiet: Schlaitz der Schlachtbetrieb
- Faktisches Gewerbegebiet: Sägewerk an der Untermühle in Rösa.

TF: 1.2

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

TF: 1.3

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise gemäß § 8 (3) BauGB zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

TF: 1.4

Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig gemäß § 1 (6) BauGB:

- Vergnügungsstätten.

Mit diesen Festsetzungen werden geräuschintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel entgegenstehen würden.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die westliche Teilfläche des Plangebietes ist ausgewiesen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung und der dafür dienenden Gebäude und Nebeneinrichtungen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen der Kinderbetreuung für bis zu maximal 160 Kinder zulässig. Die Zahl von maximal 160 Kindern beinhaltet beispielsweise die Betreuung von 40 Krippenkinder, 80 Kindergartenkinder und 40 zu betreuende Hortkinder.

TF: 2.1

Gemäß Planeintrag wird die westliche Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung.

TF: 2.2

In der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig:

- Einrichtungen der Kinderbetreuung für bis zu maximal 160 Kinder
- Gebäude mit einer Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß
- Der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Waldfläche als Freifläche zugeordnet bei welcher das Bestandsgrün zu 80 % dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist.

- *Diese Waldfläche kann als Freifläche für die Kinderbetreuung genutzt werden, wobei für die Nutzung bis zu 20 % der Fläche zur freien Gestaltung mit baulichen Elementen der Freiraumgestaltung in Anspruch genommen werden darf.*

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit die zur Betreuung nutzenden Räume barrierefrei im Erdgeschoss einzurichten und ggf. Personal- und Büroräume im Obergeschoss zu belegen.

Die ausgewiesene Grünfläche, die der Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet ist, kann als Freifläche für die Kinderbetreuung genutzt werden. Das Bestandsgrün ist auf dieser Fläche bis zu 80 % in das Freiraumkonzept zu integrieren und zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es können bis zu 20 % der Grünfläche genutzt und mit diversen Spielgeräten (Schaukel, Klettergeräte, etc.) oder mit Vorkehrungen von Freiraumaktivitäten (Verkehrsgarten, Baumhaus, u.dgl.m.) für die Kinderbetreuung versehen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im hier in Rede stehenden Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEE) ausschließlich nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die der festgesetzten Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Die Fläche soll auf ein möglichstes Minimum versiegelt werden um den naturräumlichen Charakter innerhalb und auch angrenzend dem Plangebiet zu wahren. Es wird 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 Gewerbegebiete bei 0,8 angegeben ist. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage der baulichen Nutzung.

TF: 3.1

Im GEE ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

zulässige Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

TF: 3.2

Im GEE beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 8 m. Als Bezugshöhe gilt die Straßenoberkante der Steinlausigker Straße im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße gemäß Planeintrag der Höhenkote.

Ein Höhenbezugspunkt wurde festgelegt und in der Planzeichnung verortet.

Die Festsetzung befindet sich im Mündungsbereich der Erschließungsstraße zur Steinlausiger Straße. Die absolute Höhenangabe erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in Verbindung mit der Einmessung der Erschließungsanlage.

TF: 3.3

Im Baufeld des GEE darf die festgesetzte Gebäudeoberkante durch untergeordnete, anlagentechnische Aufbauten überschritten werden.

Diese Festsetzung gilt für Anlagen der Haus- und Gebäudetechnik, die aufgrund von Fachvorschriften über First geführt werden müssen. Im Sinne der Nutzung von erneuerbaren Energien soll auch die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ermöglicht werden, weil diese oftmals (je nach Dachform) die Oberkante des Gebäudes überschreiten. Da die Anlagen dem Gebäude untergeordnet sind, geht von ihnen kein negativer Einfluss auf die städtebaulich angestrebte Kubatur aus.

Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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 (GEE).

Stellplätze und Garagen

Nach § 12 (1) BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig.

TF: 4.1

Im GEE sind Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

TF: 4.2

Im GEE sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem jeweils in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. In der neuen ausgewiesenen Planstraße werden öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

⇒ 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.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage einer jeglichen Bebauung ist die gesicherte verkehrliche Erschließung sowie die ordnungsgemäße Erschließung, sofern diese benötigt werden, der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle abzugleichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der kommunalen Verkehrsfläche Steinlausigker Straße (Am Bahnhof). Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an der vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche, neu zu errichtende Planstraße, welche in die Steinlausigker Straße einmündet und in westliche Richtung zur Gemeinbedarfsfläche führt. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeschleife für den Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeug nach Bild 58 der empfohlenen Wendekreise errichtet, die ein leichtes An- und Abfahren ermöglicht.

Weiterhin ist eine untergeordnete Wegeverbindung in westlicher und südlicher Richtung vorgesehen, die eine fußläufige Anbindung bzw. Radfahrerpassage an die Ortschaft ermöglichen soll.

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

5.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Muldenstein erfolgt über das öffentliche Netz der vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Stellungnahme wurde Bezug auf die zukünftige mögliche Erschließung genommen.

Da das Grundstück nicht direkt an die Straße angrenzt, in der sich die öffentlichen Trinkwasseranlagen befinden, ist eine äußere Erschließung des geplanten Bebauungsgebietes zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich. Die Erschließungsanlagen sind in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zu verlegen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich, anderenfalls kann eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind. Es wurde ein Schutzstreifen von 8 m festgelegt. 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 Tiefwurzlern zulässig.

Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begehb- und befahrbar sein. Insbesondere beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten.

Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2,0 m zu unserer Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb unserer Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2,0 m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. In beiden Fällen ist die MIDEWA mbH über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde. Ein möglicher Anschlusspunkt an das Trinkwassernetz befindet sich an der Kreuzung Neue Burgkemnitzer Straße/ Glück-Auf-Straße. Seitens der MIDEWA GmbH erfolgen noch Prüfungen, ob eine Anbindung an die Zuführungsleitung zum Hochbehälter Muldenstein, welche sich direkt im/ am Bebauungsgebiet befindet, möglich ist.

Südöstlich des Plangebietes verläuft unmittelbar entlang des Grenzverlaufs eine Wasserleitung. Der Lageverlauf ist nur recht unbestimmt angegeben worden. Deshalb könnte es auch sein, dass im Bereich dieser bestehenden Wasserleitung unbeabsichtigter Weise Anpflanzungen für Bäume und Sträucher ausgewiesen worden sind (6.1 und 6.6).

Eine Überpflanzung der Leitungstrasse mit Bäumen und Tiefwurzlern ist nicht zulässig. Im Zuge der Baufeldfreimachung / Erschließung ist die Trinkwasserleitung zu orten und gegebenenfalls umzuverlegen.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,5 m betragen.

Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2,0 m zu unserer Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb unserer Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2,0 m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. In beiden Fällen ist die MIDEWA GmbH über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

5.3 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. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet abwasserseitig erschlossen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der AZV Westliche Mulde weist in der Stellungnahme darauf hin, dass sich im Nachbereich des Plangebietes keine öffentlichen zentralen Anlagen zur Schmutzwasserableitung befinden.

Eine Entsorgung ist nur nach einer äußeren Erschließung möglich. Der nächstliegende Abwasserkanal befindet sich in der Neuen Burgkernitzer Straße mit einer begrenzten Abflussmöglichkeit.

Für das Bebauungsgebiet ist eine dezentrale Regenwasserentwässerungsanlage zu planen und zu errichten. Der Verband übernimmt jedoch keine dezentralen Regenentwässerungsanlagen. Anlagen zur Straßenentwässerung müssen dem späteren Straßenbaulastträger angedient werden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken zu entsorgen.

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.

5.4 Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert. Eine Stellungnahme liegt vor.

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/ Kindertagesstätten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Grundschatz für den Planbereich der Gemeinbedarfsfläche beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Gewerbegebiet besteht das Erfordernis zur Bereitstellung von Löschwasser von 96 m³ / Std. für 2 Stunden. Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung an der Kreuzung Alte Burgkernitzer Straße/ Glück-Auf-Straße ergab 39 m³/h bei einem Druckabfall von 3,2 bar auf 1,5 bar.

Sollte der Grundschatz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Hier ist von gemeindlicher Seite Vorsorge zu treffen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

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

5.5 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. Hierbei ist bei der Anreicherung der Grundwasserneubildungsrate zu beachten, dass eine Genehmigungsbedürftigkeit in Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Das anfallende Regenwasser 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass der Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen zu minimieren ist (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur, dglm). Generell ist das Regenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verwerten. Hierzu gibt die untere Wasserbehörde des Landkreises folgenden Hinweis:

Das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen darf gemäß § 69 Abs. 1 Wassergesetz LSA erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden, Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Andernfalls bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

5.6 Grundwasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in der Stellungnahme zum Grundwasser im Plangebiet folgenden Hinweis:

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 – 10m. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

5.7 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann durch den Versorgungsträger MITNETZ_{STROM} mbH, als Netzbetreiber, sichergestellt werden. 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 freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen 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.

Wie die MITNETZ_{STROM} mbH in der Stellungnahme darauf hinweist sind Gegenwärtig Maßnahmen zur Änderung von Energieversorgungsanlagen geplant. Die im Bereich des Planungsgebietes verlaufende Mittelspannungsfreileitung (MS) soll bis Mitte 2022 zurückgebaut werden.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten soll ein seitlicher Abstand von 3,0 m nicht unterschritten werden. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit unserem zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden. Zuständiges Servicecenter: MITNETZ STROM, Dessauer Straße 104b in 06366 Köthen, Tel.: 03496 420-230.

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 elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot. Hierzu wird um Kontaktaufnahme mit der Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg; Ansprechpartner: Herr Schmidt, Tel. 03445 751-145 gebeten.

5.8 Gasleitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Gasversorgung durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden.

5.9 Telekommunikation

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anlagen der Telekom verlaufen im öffentlichen Teil der Steinlausigker Straße. Eine Versorgung innerhalb des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

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 Plangebietes 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.

5.10 Abfallentsorgung

Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Abfallentsorgung bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen sind:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul, Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen.
- Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt:
- <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

Bei den erdeingreifenden Arbeiten ist auf ggf. vorhandene Bauschuttreste von eventuell vorhandenen ehemaligen Bunkeranlagen zu achten. Falls diesbezüglich Bauschuttreste aufgefunden werden, ist zu prüfen, ob sie organoleptisch (geruchlich, visuell) auffällig sind. Wenn ja, sind diese Chargen zu beproben / zu untersuchen und anschließend ihrer Qualität entsprechend zu entsorgen.

- Nach § 8 der GewAbN sind die in der Herrichtungsphase 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 neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

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

Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul, Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standort eigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Allastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- 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 (AbfAEV) geregelt.
- Weiterhin wird bezgl. der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

5.11 Gesundheitswesen

Die Behörde für Gesundheitswesen des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in der Stellungnahme auf folgendes hin:

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwVO i.d.F. der Bekanntgabe vom 10. März 2016, BGBl. IS. 469, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 20.12.2019 BGBl. IS 2934) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten. Darüber hinaus regelt die Trinkwasserverordnung die Anforderungen an die Verteilung (§ 17), die Anzeige (§13) und Untersuchungspflichten (§ 14) des Betreibers der Anlage sowie die Überwachungspflichten der Gesundheitsämter (§§ 18 und 19).

Gemäß 13 Abs. 1 TrinkwVO ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich oder auch elektronisch anzuzeigen.

Zu berücksichtigen sind die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm sowie die Richtlinien der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Lärm wird als ein bedeutender Belastungsfaktor in der Kindertagesbetreuung betrachtet und beeinträchtigt das Lernen auf vielfältige Weise in dem er die Aufmerksamkeit, die Gedächtnisfunktion und das Sprachverstehen reduziert und sich damit besonders negativ auf die (Sprach-) und Entwicklung auswirkt. Aktive und passive Maßnahmen können zur Lärminderung beitragen.

Durch regelmäßiges Lüften findet ein Luftaustausch von Innenraumluft mit frischer Außenluft statt. Somit wird nicht nur die verbrauchte Luft nach außen abtransportiert, sondern auch Schadstoffe, Partikel und Biostoffe (z.B. Krankheitserreger). Nur eine ausreichende Außenluftzufuhr trägt zu einer Verringerung einer virenbelasteten Aerosolkonzentration bei.

6. 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.

Zur Sicherung des Naturhaushaltes sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. verschnitten und abgeholzt werden dürfen.

Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Landespflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Mit dem Vorhaben werden deutlich Flächen versiegelt. Somit werden gemäß der aufzustellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Zum Vorentwurf wurde noch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit den dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Die Bilanzierung wurde anhand des zum Vorentwurf durchgeführten Scoping (schriftliche Beteiligung der Behörden) zum Entwurf für den Bebauungsplan „Sonnengrund“ erstellt und als Anlage zum Umweltbericht (Teil II) beigefügt.

Des Weiteren werden durch die baulichen Anlagen die Strukturierung des Raumgefüges für Flora und Fauna verändert. Hierzu erfolgt im Umweltbericht und Grünordnungsplan - als Anlage zur Begründung (Teil II) - eine ausführliche Auseinandersetzung.

7. Artenschutz

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich mit den gesetzlichen Vorgaben abzugleichen. 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.

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 „Sonnengrund“ ein Artenschutzrechtlicher 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 zum Dezember 2021 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Sonnengrund“ in Muldenstein (Anlage zum Umweltbericht).

8. Immissionsschutz

8.1 Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I.S. 432), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Für die Fläche im Plangebiet für einen Gewerbestandort wird die Zulässigkeit der Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die zulässigen Tagwerte an Schallemissionen als Obergrenze analog den Werten zu entsprechen haben, wie diese in einem Mischgebiet zulässig wären.

In Anlehnung an Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen im festgesetzten Gewerbegebiet folgende Orientierungswerte als Obergrenze eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Gewerbegebiet (GEe)	60	55

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 ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem 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.

Das Plangebiet liegt ca. 120 m vom Schienenverkehr der Eisenbahntrasse Berlin-Bitterfeld entfernt. In ca. 220 m Entfernung liegt der Bahnhof. Das Plangebiet liegt somit im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm.

Zur Beurteilung von bestehendem Schienenverkehrslärm ist die DIN 18005-1 einschlägig. Es gilt für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Demnach wären Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) im Nachtzeitraum im Bereich der WA-Baugebiete und tags von bis zu 10 dB(A) im Bereich des KiTa-Standortes zu verzeichnen.

Aufgrund dessen wurde die Art der baulichen Nutzung den örtlichen Begebenheiten angepasst. Die Fläche für Gemeinbedarf wurde in die westliche Plangebietsfläche verlagert und ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Bahntrasse festgelegt.

Unter der Maßgabe und Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen geprüft worden. Es galt in einer schalltechnischen Untersuchung abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die abgeleiteten schallschutztechnischen Maßnahmen müssen einerseits bestimmt und nachvollziehbar sein, andererseits so offenbleiben, dass sie sich an die künftigen Nutzungen anpassen lassen.

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschimmissionen erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm durch einen Schallgutachter. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel für Verkehrslärm sollten, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden um die nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde bestätigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet ist.

Der bestehenden Vorbelastung durch den Schienenverkehrslärm muss durch passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern und der Beachtung eines Mindestschalldämmmaßes der Außenbauteile Berücksichtigung finden, um eine gesunde Lebensqualität zu sichern.

Daraus resultierend ist für die Betrachtung der Schallimmissionsbelastung festzustellen, dass ein angemessener Schallschutz in den Innenräumen des jeweils geplanten Gebäudes nur durch den Einbau von Schallschutzfenstern bei Aufenthaltsräumen gewährleistet werden kann. Da die Ausrichtung der Gebäude nicht klar in Bezug zur Himmelsrichtung bzw. Lage zum Schienennetz definiert werden kann und der Schalleintrag linear von Süden nach Norden erfolgt, wurde auf eine Fein-Differenzierung der Maßnahmen zu den verschiedenen Gebäudeseiten verzichtet.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist nach DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau) für alle Umfassungsbauteile der Gebäude zur Kinderbetreuung ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w; ges}$ von 40 dB (A) erforderlich. Folgende Textliche Festsetzungen wurden getroffen:

Die auf der Fläche für Gemeinbedarf errichteten Gebäude müssen für die Außenbauteile der Gebäudeost- und Gebäudesüdseite ein bewertetes Schalldämmmaß nachweisen.

Hierzu gilt:

- *Massivteile der Fassade $R'_{w, Wand} = \text{mind. } 40 \text{ dB}$,*
- *bei einem Fensterflächenanteil der Fassaden von bis zu 50 % sind Fenster der Schallschutzklasse II, d.h. $R'_{w, Fenster} = 30 \text{ dB}$ zu verwenden,*
- *bei einem Fensterflächenanteil der Fassade von mehr als 50 % sind Fenster der Schallschutzklasse III, d.h. $R'_{w, Fenster} = 37 \text{ dB}$ zu verwenden.*

Für das Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung besteht die Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionswerte für die Tagzeit. Es wird die Einhaltung folgender Geräuschimmissionswerte als Obergrenze festgesetzt:

- *tags: 60 dB (A), nachts 55 dB (A).*

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung

Es ist geplant eine Kinderbetreuungseinrichtung zu errichten. Geräuschimmissionen aus dem Betreuungsbetrieb sind durch das benachbarte Wohngebiet im gewissen Sinne hinzunehmen. Durch § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen durch Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, als privilegiert eingestuft, so dass hiervon keine schädliche Umwelteinwirkung anzunehmen ist.

Immissionsrichtwerte dürfen für eine Beurteilung nicht herangezogen werden. Laut Gesetzesgrundlage rufen sie kein Konfliktpotenzial hervor. Der Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung ist mit dem Gebietscharakter des benachbarten, allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich verträglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auftretende Geräuschimmissionen außerhalb des regulären Kinderbetreuungsbetriebes entsprechend der Lärmart (Freizeit- und/oder Sportanlagenlärm) gemäß DIN 18005, Teil 1 zu berücksichtigen.

8.2 Verkehrslärm

Straßenverkehr

Das Plangebiet „Sonnengrund“ liegt ca. 1 km südlich der Landstraße L 138. Durch die Entfernung und die Topographie können Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm nahezu ausgeschlossen werden.

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr der zukünftigen Nutzer der Kinderbetreuungseinrichtung wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung in der steinlausiger Straße kommen. Aufgrund dessen ist eine Zunahme des Verkehrslärms bedingt aus dem Ziel- bzw. Quellverkehr zu erwarten.

Schienenverkehr

In ca. 130 m Entfernung zur geplanten Einrichtung der Kinderbetreuung verläuft in östlicher Richtung die Bahnstrecke Bitterfeld-Berlin. Durch den Schienenverkehr wirken Geräuschimmissionen auf das Plangebiet aus, so dass Lärmbelastungen nicht ausgeschlossen werden können.

Es ist positiv einzuschätzen, dass keine Wohnbebauung oder andere Aufenthaltsräume zum dauerhaften Verweilen in direkter Lage zur Bahntrasse vorgesehen sind, denn gerade die Belastung von Geräuschimmissionen in der Nacht sind in der Regel problembehaftet.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und den Bestand der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

8.2 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.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Luft- oder Geruchsmissionen bekannt und zu erwarten.

9. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Der Grüne See befindet sich ca. 400 m in östlicher Richtung zum Plangebiet. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus den Planungen keine Belastungen für Gewässer ergeben.

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 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Innerhalb des Plangebietes können Betriebe/Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ausgeschlossen werden.

10. Bodenschutz

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

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen zur Entsiegelung und Wiedernutzbarmachung.

Mit der Planung werden in einem äußerst geringfügigen Maß Flächen versiegelt. Zur Ausbildung der Wege und Befestigung von Flächen werden wasserdurchlässige Beläge auch nur wassergebundene Decken favorisiert.

Die Plangebietsfläche für die Gewerbefläche wird nicht vollständig versiegelt – Grundflächenzahl 0,8. Der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grünfläche zugeordnet, die mit einem geringstmöglichen Grad der Versiegelung als eine Bewegungs- und Freiraumanlage entwickelt werden soll. Die Fläche soll sich in die bestehende natürliche Umgebung bestmöglich einfügen sowie ökologisch wertvolle Bereiche (z.B. Offenlandfläche, markante Einzelbäume) erhalten. Der Wald bleibt erhalten.

11. Zusammenfassung

Es ist ein allgemeines und auch seit langem erklärtes Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrer Entwicklung zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Muldenstein soll ein Standort für einen Gewerbetreibenden mit verträglicher Nutzung (Eingeschränkte Immissionstagwerte) sowie ein Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung etabliert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Nutzung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Das Plangebiet wird entlang der Steinlausigker Straße ausgelegt für ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung, d.h. die Nutzungseinschränkung besteht in der Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionswerte für die Tagzeit analog den Tagwerten eines Mischgebietes.

Weiterhin soll eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Einrichtung der Kinderbetreuung festgesetzt werden. Für die Ortschaft Muldenstein ist es zum einen wichtig, dass eine Kinderbetreuung angeboten werden kann. Mit der Entwicklung des Plangebietes werden folgende bestimmte kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Bereitstellung eines Standortes für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung (Waldkindergarten)
- Förderung der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln für Pendler (ÖPNV - Bahnhofsnähe),
- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen zur Gewerbenutzung
- Schaffung von linearen Vernetzungsstrukturen im grünen Freiraum zur Verbesserung der ökologischen Artenvielfalt.
- Beibehaltung und Ertüchtigung von Waldflächen

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen. Durch die direkt angrenzende Verkehrsfläche „Steinlausigker Straße“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- und Erschließungsmöglichkeit gegeben.