

Begründung (Teil C)

Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg", im Ortsteil Muldenstein

- Satzungsexemplar -

Februar 2023

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen*



Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
	1. Gesetzliche Grundlage	4
	2. Landes- und Raumordnung.....	5
	2.1.Landesentwicklungsplan 2010.....	6
	2.2.Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge“	6
	2.3.Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK)	7
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
	1. Anlass und Ziel der Planung	10
	2. Aufstellung im Regelverfahren	10
	3. Flächennutzungsplan.....	11
	4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
C	Beschreibung des Baugebiets	13
	1. Lage und Größe	13
	2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse	14
	3. Bodenschutz und Altlasten.....	14
	4. Denkmalschutz.....	17
	5. Geologie und Bergwesen	17
	6. Grenzmarken.....	17
	7. Hochwasserschutz	18
	8. Katastrophenschutz	18
	9. Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen.....	18
D	textliche Festsetzungen	20
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
	2. Grünordnerische Festsetzungen.....	22
	3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen	23
E	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	25
	1. Verkehrserschließung.....	25
	2. Entwässerung.....	25
	3. Trinkwasser/Löschwasser	26
	4. Gas/Elektrizität	26
	5. Telekommunikation	26
	6. Abfall.....	27
	7. Kosten	28
F	Naturschutz/ Artenschutz	29
G	Immissionsschutz	29
H	Gesundheitswesen	30
I	Wasserrecht	31
J	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	31
K	Fazit	31

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Umweltbericht mit Anlagen
erstellt durch LBU – Büro für Landschaftsplanung Boden- und Umweltforschung GmbH
vom 24.01.2023
- Schallemissionsprognose, Berechnung der Emissionskontingente L (EK) mit Anlagen,
erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 02.12.2021

A Vorbemerkung

1. Gesetzliche Grundlage

1.0.1

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6) geändert worden ist"

1.0.2

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1.0.3

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

1.0.5

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

1.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)

1.0.7

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

1.0.8

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492), (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

1.0.9

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

1.0.10

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planungsinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

1.0.11

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011,160)

1.0.12

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2018 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

2. Landes- und Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat mit Beschluss vom 14.09.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W) beschlossen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat am 21.12.2018 die Genehmigung unter einer Maßgabe erteilt. Am 29.03.2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27.04.2019 in Kraft. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07. Oktober 2005 im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird aufgehoben.

Ziele der 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.

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.

Die Gemeinde Muldestausee besitzt resultierend aus den Festlegungen der obengenannten Raumordnungsplänen keine zentral-örtliche Funktion.

2.1. Landesentwicklungsplan 2010

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen 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.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Das Gewerbegebiet entwickelte sich aufgrund des Standortes der Alten Ziegelei. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird einer ungegliederten, bandartigen Entwicklung des Gewerbebestandes entgegen gewirkt. Die mögliche Entwicklung beschränkt sich auf den vorhandenen Gewerbebestandort mit dessen definierten Maßen. Negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen vermieden werden. Die Bewertung der Einflüsse und deren benötigten Ausgleich sind im Rahmen der Umweltprüfung vorzunehmen.

Die Planung entspricht Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplanes 2010, da ein bereits genutztes Potenzial für die Umsetzung des Vorhabens genutzt wird.

Eine flächensparende Erschließung des Gebiets kann erfolgen, da das Gebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet angrenzt und medial, sowie verkehrstechnisch günstig erschlossen werden kann. Somit wird Ziel 23 des LEP 2010 erfüllt, welches eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung vorsieht.

Das Vorhaben berücksichtigt daher die landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP 2010.

2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge“

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) kennzeichnet den Bereich als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Muldeau“. Angrenzend des Geltungsbereichs befindet sich eine überregionale Schienenverbindung.

Gemäß Grundsatz 6 sind Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt, um einen Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme und damit zu einer ausgewogenen Raumstruktur zu leisten. Sie vernetzen die zum ökologischen Verbund gehörenden Vorranggebiete für Natur und Landschaft, für

Hochwasserschutz und Wassergewinnung und vermeiden weitgehend die Isolation von großräumigen Biotopen oder ganzen Ökosystemen.

Die in Rede stehende Fläche kann aufgrund der vorzufindenden Eigenschaften dem Grundsatz 6 des Regionalen Entwicklungsplans nicht entsprechen. Der Gewerbestandort entwickelte sich aus dem Standort der Alten Ziegelei, welche Ende der 1950er Jahre ihren Betrieb einstellte. Jedoch erfüllt die umliegende Umgebung den definierten Grundsatz 6 und wird entsprechend erhalten.

2.3. Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK)

Die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt sind das Fundament eines funktionierenden Gemeinwesens. Mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010 hat Sachsen-Anhalt mit 219 Gemeinden leistungsfähige Strukturen geschaffen, die in der Lage sind, ihre Aufgaben dauerhaft und sachgerecht, effizient und in hoher Qualität zu erfüllen. Gab es bis 2010 noch Städte und viele Landgemeinden, gibt es heute in der Mehrzahl Strukturen, die eine Trennung zwischen Stadt und Land nicht mehr ermöglichen. Die neu gebildeten Gemeinden, vor allem die Städte, müssen sich nun auch Fragen der ländlichen Entwicklung stellen. Dazu sind Gemeinde- bzw. Stadtentwicklungskonzepte notwendig, die nicht nur Infrastrukturen, Klimawandel und andere gesellschaftspolitische Trendthemen in den Blick nehmen, sondern auch veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen ihrer Einwohner berücksichtigen. Ein generationenübergreifender Ansatz sowie die Beteiligung der Bürger und gesellschaftlicher Kräfte sind dabei zwingend notwendig.

Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK) stellen eine konzeptionelle Basis für die Sicherung der Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet dar und tragen damit wesentlich zur Gewährleistung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse bei. Sie bieten eine verlässliche Richtschnur, um vor allem investive Maßnahmen für die Gemeinde nachhaltig und langfristig besser einschätzen zu können. Das IG EK bildet somit eine wichtige Richtschnur für die künftige Haushalts- und Investitionsplanung der Gemeinde.

Um Anstöße für neue Siedlungs- und Gemeindestrukturen zu geben, werden den interessierten Gemeinden Empfehlungen für die inhaltliche Ausrichtung gemeindlicher Entwicklungskonzepte gegeben.

[Quelle: Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt]

Ziel des IG EK ist es, zukunftsorientierte Potentiale und entsprechende Lösungen für die Umsetzung zu finden. Die Gemeinde soll Schwächen und Stärken erkennen, sowie Risiken und Chancen einschätzen können. Entwicklungsziele mit konkreten Leitprojekten müssen definiert werden.

Die Gemeinde Muldestausee hat 2011/12 die Infrastrukturanalyse erarbeiten lassen, diese Analyse kann hier genutzt werden und soll als Grundlage für das IG EK dienen. Weitere Konzepte, wie z.B. Risikoanalyse, Schulentwicklungs-, Verkehrs-, Klimaschutzkonzept u.a. werden in das IG EK einfließen und sollen folgende Schwerpunkte aufzeigen:

- demografische Entwicklung;

- Gemeinde und Bürgerschaft, Ehrenamt und Vereinskultur,
- Wirtschaftsförderung und Stärkung der Wirtschaftskraft,
- Daseinsvorsorge/ Basisdienstleistungen,
- Bedarfsgerechte Infrastruktur,
- Bildung, Erziehung, Familie, Senioren;
- Freizeiteinrichtungen/ Naherholung;
- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, erneuerbare Energien

Das Konzept soll Entwicklungsziele und Investitionsschwerpunkte sowohl auf jenen Gebieten formulieren, für welche die Gemeinde unmittelbar verantwortlich ist als auch Handlungsschwerpunkte für jeden Ortsteil herausarbeiten.

Die Gemeinde hat im März 2017 den halleschen Regionalwissenschaftler Dr. Wolfgang Bock (Dr. Bock & Partner GbR, Kleine Ulrichstraße 37, 06108 Halle) mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt; er arbeitet dazu mit dem Landschaftsarchitekten Wolfram Westhus aus Magdeburg zusammen.

Die Gemeinde Muldestausee hat in den Jahren 2017 und 2018 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erarbeitet. Das Ziel ist eine umfassende konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde Muldestausee unter Einbeziehung der einzelnen Orte zu schaffen.

Der Gemeinderat hat das Konzept am 11.04.2018 beschlossen. Die Erarbeitung des IG EK erfolgte auf der Grundlage von methodischen und inhaltlichen Vorgaben der entsprechenden Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Vor diesem Hintergrund wurde das Entwicklungskonzept mit einer breiten öffentlichen Beteiligung sowie mit Einbindung der „Träger öffentlicher Belange“ verknüpft. Das IG EK wurde am 03.04.2019 durch das Amt für Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt anerkannt.

[Quelle: Homepage Gemeinde Muldestausee]

Betrachtung des Gemeindegebiets Muldestausee

Die Wirtschaft in der Gemeinde unterlag infolge der gesellschaftspolitischen Wende einem strukturellen Wandel. Der Braunkohleabbau in der Region um Wittenberg und Bitterfeld, welcher mit dem großflächigen Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche einherging, führte nach der Stilllegung der Tagebaue zu der heutigen facettenreichen Landschaft. Die Seenlandschaft gilt als Alleinstellungsmerkmal des Gemeindegebiets.

Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde zu den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten stehen diese im engen Zusammenhang miteinander. Sie gilt durch ihre Attraktivität und Nähe als wichtiger Wohnstandort für die in den umliegenden Städten und Gemeinden angesiedelten Unternehmen. Beispielsweise stellt der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen oder der TechnologiePark Mitteldeutschland in Sandersdorf-Brehna eine potenzielle Erwerbsgrundlage für die Einwohner der Gemeinde dar. Die infrastrukturellen Eigenschaften innerhalb der Gemeinde begünstigen die Attraktivität dieser Arbeitsplätze.

Neben dem attraktiven Wohnraum für Erwerbstätige in der Region, weist die Gemeinde ein eine Vielfalt an kleinen und mittelständischen Unternehmen, sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen auf. Diese bilden die

wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde. Erklärtes Ziel ist die Stärkung der Wirtschaft innerhalb der Gemeinde.

Im Hinblick der baulichen Entwicklung für gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde wurden im IGEK Handlungsziele definiert. Diese sollen im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde zu einer langfristigen Sicherung der bestehenden Gewerbestandorte beitragen und das Ansiedeln neuer Gewerbestandorte ermöglichen. Hierbei sollen vorrangig die vorhandenen nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenziale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen genutzt werden.

Gemäß des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes stehen im gesamten Gemeindegebiet rund 46 Hektar an Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung, wobei diese nahezu ausgelastet sind. 40 Prozent der Flächen werden durch Handel und Gastgewerbe belegt; Dienstleistungen (24 Prozent); produzierendes Gewerbe (20 Prozent); Verkehr und Logistik (8 Prozent) sowie sonstiges Gewerbe (2 Prozent) sind die weiteren Bereiche.

[Quelle: Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) für die Gemeinde Muldestausee]

Die Bundesstraße 100 stellt einen infrastrukturellen Vorteil innerhalb der Gemeinde dar. Entlang der Verkehrsachse sind größere Ansiedelungen entstanden, welche sich in den Ortsteilen Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch und Gossa befinden. Ebenfalls für zukünftige Gewerbeansiedlungen soll der Bereich entlang der B100 vorrangig genutzt werden.

In den einzelnen Ortsteilen sind des Weiteren verschiedene kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Unter anderem verfügt der Ortsteil Muldenstein über gewerbliche Flächen, in den Gewerbegebieten „Am Bahnhof“ und „Ehemalige Ziegelei“.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Steinberg“ ist die Festigung des Gewerbebestandes.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht, sowie planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche eine Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe zulassen.

Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Muldenstein auf dem Gelände der Alten Ziegelei. Es liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Aufgrund des fehlenden Gewichts der Bebauung ist das Plangebiet demnach dem Außenbereich zuzuordnen. Die Umgebung des Plangebiets stellt sich als Waldfläche dar. Angrenzend befinden sich Flächen für Bahnanlagen des nahegelegenen Bahnhofs Muldenstein.

Es gilt daher das Gebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans dem Anwendungsbereich des Außenbereichs (§35 BauGB) zu entziehen.

Aufgrund der vorzufindenden Gegebenheiten wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es die Wirtschaft innerhalb der Gemeinde zu stärken. Der Erhalt der ortsansässigen Unternehmen liegt im Interesse der Gemeinde, da diese eine solide wirtschaftliche Grundlage bilden.

Die Grundstückseigentümer streben eine Sicherung des vorhandenen Gewerbebestandes an. Vorausschauend ist zu gewährleisten, dass die Flächen durch Vergrößerung oder Veränderung der Unternehmen optimal genutzt werden können. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation ist ein Wachstum der Betriebe nicht auszuschließen und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Zugleich werden auch zukunftsorientierte Erweiterungen am Standort geplant. Der Neubau einer Werkstatt mit Lagermöglichkeiten, der Bau weiterer Lagerhallen und der Umbau/Ausbau der vorhandenen Lagermöglichkeiten zur Einlagerung von Wintertechnik werden durch den Vorhabenträger geplant.

Durch das Umsetzen der Planung wird die Unternehmensentwicklung am Standort ermöglicht. Die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Aufstellung im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Steinberg“ im Regelverfahren beschlossen.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitiger Billigung des Vorentwurfs wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2021 beschlossen. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund der räumlichen Änderung des Plangebiets notwendig.

Eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 wird im Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser ist mit seinen Anlagen gesonderter Bestandteil der Begründung und wird bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1), sowie den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1) zur Verfügung gestellt.

3. Flächennutzungsplan

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 rechtskräftige Flächennutzungsplan des Ortsteils Muldenstein kennzeichnet das in Rede stehende Gebiet als gewerbliche Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Muldenstein gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Ortsteils Muldenstein stellt das bestehende Gewerbegebiet jedoch nicht vollständig korrekt dar. Durch die nicht parzellenscharfe Ausweisung von Flächen wurde die ursprüngliche Nutzung der Flächen nicht eindeutig dargestellt. Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Flurstücke 245/258 und 245/259 sind mit dem Erarbeitungsstand des FNP des Ortsteils als Waldfläche ausgewiesen worden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde und des Vorhabenträgers ist der Zustand der Nutzung seit Jahrzehnten unverändert. Dies bestätigt die ungenaue Darstellung im FNP des Ortsteils Muldenstein. Korrekterweise liegen das Flurstück 245/258 und Teile des 245/259 innerhalb der gewerblichen Baufläche.

Weiterhin wird laut Aussagen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld das Flurstück 835 in der Darstellung des rechtskräftigen FNP des Ortsteils Muldenstein nicht als Gewerbliche Baufläche berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Grube „Luthers Linde“, dessen zukünftiges Schicksal aufgrund von künstlicher Grundwasserabsenkung, dessen Einstellung geplant war, und entstehender Vernässungsflächen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplans noch nicht absehbar war. Nach Überprüfung wird festgestellt, dass Teile des Flurstücks 835 aufgrund des Maßstabs in der Darstellung des FNPs nicht als Gewerblichen Baufläche ausgewiesen wurden.

Der im Parallelverfahren aufgestellte gemeindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt die korrekte Darstellung der Gewerblichen Baufläche nach aktuellem Stand. Gemäß §8 (3) BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Eine Entwicklung des Bebauungsplans gemäß 8 (2) BauGB ist demnach gegeben.

4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, sodass entsprechend §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet wird.

In der Gemeinde Muldestausee besitzt die Natur und Umwelt einen hohen Stellenwert. Durch schonenden Umgang mit Grund und Boden und Schutz der ökologisch bedeutsamen Flächen, kann die Gemeinde die attraktiven Wohnstandorte in den einzelnen Ortsteilen erhalten und den naturnahen Tourismus im Gemeindegebiet gewährleisten.

Das Gebiet befindet sich laut aktueller Kartierung des Landesverwaltungsamtes in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Das FFH-Gebiet „Untere Muldeau“ wird durch die Lage des Bebauungsplangebiets nicht beeinflusst. Ebenfalls liegt das Plangebiet außerhalb des Biosphärenreservats „Mittelelbe“.

Eine ausführliche Betrachtung der Umweltbelange wird im Umweltbericht, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH (LBU GmbH) vorgenommen.

C Beschreibung des Baugebiets

1. Lage und Größe



© 2020 Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Das Bebauungsgebiet "Gewerbegebiet Am Steinberg" befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Muldenstein.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Muldenstein]:

245/258	Flur 1
245/259	Flur 1
410 teilw.	Flur 1
411	Flur 1
417	Flur 1
418	Flur 1
832	Flur 1
833	Flur 1
834	Flur 1
835	Flur 1

Die Gesamtfläche beträgt 29.282 m².

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich: durch das Flurstück 245/217 der Flur 1
- Westlich: durch das Flurstück 787 der Flur 1
- Südlich: durch die Straße L138 und die Flurstücke 409 und 411 der Flur 1
- Östlich: durch die Flurstücke 245/219, 245/257, 410 teilw. der Flur 1, 77/33, 77/41 der Flur 2 Gemarkung Friedersdorf

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen, das Gewerbegebiet liegt direkt an der Gemarkungsgrenze zu Friedersdorf.

2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Muldensteins, entlang der L138 auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“. Es liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Aufgrund des fehlenden Gewichts der Bebauung ist das Plangebiet demnach dem Außenbereich zuzuordnen.

Derzeit befinden sich Flächen für das Abstellen von Baumaschinen, LKW und PKW; Lagerhallen und Containerbauten, sowie Gewerbegebäude mit Sozialräumen der ansässigen Unternehmen auf dem Grundstück. Das Gebäude (Hausnummer 14) beinhaltet außerdem eine Wohnnutzung mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Diese Nutzung ist aus der Historie des Standortes gewachsen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs befanden sich zwei Einliegerwohnungen im Hauptgebäude, welche nach dem Kauf modernisiert worden sind. Im Zuge der Modernisierung wurde das bestehende Gebäude um eine Wohnung erweitert.

Außerdem befindet sich ein Wohnhaus (Hausnummer 15) mit Garage auf den Flurstücken 417 und 418, welches derzeit saniert wird. Eine Baugenehmigung für diese Anlagen ist im Jahr 1973 erteilt worden.

Die Umgebung ist durch Waldflächen geprägt. Östlich befinden sich Flächen für Bahnanlagen des nahegelegenen Bahnhofs Muldenstein.

3. Bodenschutz und Altlasten

Auf den in Rede stehenden Flurstücken besteht ein flächenhafter Altlastenverdacht welcher im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem unter der Kennnummer 2793 registriert ist.

Der Altlastenverdacht resultiert aus dem Standort der Alten Ziegelei (1873-1945) sowie aus den darauffolgenden Gewerbestandorten (z.B. Hallesche Motorenwerke).

Zur Bewertung der Fläche liegen die „Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen auf mögliche Kontaminationen“, Bericht vom April 2003 der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH vor. Untersucht wurden oberflächennahe Bodenproben auf den Freiflächen (2 Mischproben bestehend aus 20 Einzelproben im Bereich 0,0 - 0,1 m jeweils im südlichen und nördlichen Bereich). Zudem erfolgten 3 Rammkernsondierungen (RKS) an möglichen

Kontaminationsschwerpunkten bis max. 2,0 m Tiefe sowie die Entnahme von Bodenproben. Die Mischproben von den Freiflächen wiesen keine Belastungen durch die untersuchten Schadstoffe EOX, MKW, BTEX, PAK und LHKW auf. Bei den Schwermetallen wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für Wohngebiete bzw. Industrie/Gewerbe festgestellt. Bei den RKS 1 und 2, die jeweils in Maschinenräumen mit offensichtlichen Ölbelastungen im oberflächennahen Bereich, sowie RKS 3 im Bereich der ehemaligen Ziegelei niedergebracht wurden, waren die Parameter EOX, BTEX, PAK und LHKW unauffällig. Der Parameter MKW war am Standort 1 (Maschinenraum) mit 980 mg/kg TS punktuell erhöht. Insgesamt wurden am Standort keine umweltrelevanten Belastungen des Bodens ermittelt.

Bei Vor-Ort-Begehungen in der Vergangenheit wurden auch Müllablagerungen von Bauschutt, Dachpappe, Grünschnitt, Holz, Autoreifen, Metall- und Plastikabfällen im Außenbereich festgestellt. Aufgrund o.g. Sachlage können lokale Bodenbelastungen weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen und eventuelle Abbrucharbeiten sind so durchzuführen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Abbruch-, Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV" nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV*) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Nach § 7 BBodSchG ist der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder

durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 9 Abs.1 BBodSchV ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen i.d.R. zu besorgen, wenn Schadstoffgehalte im Boden gemessen werden, die die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV überschreiten oder wenn eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen erfolgt, die aufgrund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen.

Die Anforderungen an das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ergeben sich aus § 12 BBodSchV. Die durchwurzelbare Bodenschicht ist die Bodenschicht, die von den Pflanzenwurzeln in Abhängigkeit von den natürlichen Standortbedingungen durchdrungen werden kann.

Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“. Hierzu wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme verwiesen.

Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.

Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Wiederverwendung, Verwertung und Beseitigung von Ausbauasphalt (WVB Asphalt)“ ist der Einsatz von Asphaltgranulat als mineralischer Abfall außerhalb dafür zugelassener Anlagen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.

Der gesamte Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt ist durch Runderlass in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

Eine „Verschleppung“ von möglichen Kontaminationen bei der Verwertung mineralischer Abfälle ist zu verhindern.

Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen, Tel. 03493/341631) 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. Als Ansprechpartnerin für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Ihnen Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-496; Fax: 0345/5247-460; Email: dpaddenberg@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

5. Geologie und Bergwesen

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von bergbaulich beeinflussten Gebieten. Räumlich befindet sich dieser zwischen dem Braunkohletagebau „Muldenstein“ und „Luthers Linde“. Beeinflussungen durch Folgen der Stilllegung der benachbarten Alttagbaue sind nicht bekannt.

6. Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wo derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme 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.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist laut aktueller Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) nicht als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen. Bauliche Anlagen müssen daher nicht in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden.

8. Katastrophenschutz

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Im Hinblick auf den im Bebauungsplan weiträumig erfassten Bereich können keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen 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-Schütze-Straße-6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

9. Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

MIDEWA GmbH:

Laut Planunterlagen verläuft eine Fernversorgerleitung zur Trinkwasserversorgung in der Dimensionierung DN 500 über das Grundstück. Der Trassenverlauf wurde entsprechend auf der Planzeichnung eingetragen. Eine Schutzstreifenbreite von 8,00m (d.h. 4,00m zu beiden Seiten der Trasse) ist zu gewährleisten.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

MITNETZ Strom:

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von mind. 4,00m (d.h. 2,0m zu beiden Seiten der Trasse).

Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich des Schutzstreifens grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Gemäß §4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Eisenbahnen verpflichtet, ihre Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

D textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2 § 1 (10), § 8 und § 13 BauNVO

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

1.1. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind außerdem folgende Annahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Gebäude und Räume für die Ausübung freier Berufe

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.4. Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Gebäude mit der Hausnummern 14 und 15 zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungsänderungen, wenn diese den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.3 nicht widerspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,0 festgesetzt
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- d) Die Firsthöhe darf maximal 10,00m in Bezug auf die Oberkante des Geländes betragen. Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=87,85 mNHN nördlich Gebäude Nr. 14

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

- a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- a) PKW-Stellplätze, Garagen, sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.
- b) Stellplätze für LKW und Baumaschinen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- c) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind vorrangig auf überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- d) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden dürfen.
- e) Aufschüttungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen).
Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

7. Immissionsschutz gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L (EK) in dB(A)/m²

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen

Zusatzkontingente L (EK) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	L(EKzus) T	L(EKzus) N
A	2,0	94,0	10	10
B	94,0	182,0	7	3
C	182,0	308,0	6	1
D	308,0	2,0	8	4

Referenzpunkt-Koordinate:

X: 32731539,00 Y: 5728660,00

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-D in welchen die 4 Immissionsorte liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L (EK) + L (EKzus) ersetzt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- a) Flächenversiegelungen von zukünftig geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.
- b) Die festgesetzten Grünflächen sowie die gekennzeichneten Laubbäume gemäß Planzeichnung sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Versiegelung zu bewahren.
- c) Die Grünflächen im Westen des Gewerbegebietes (siehe Maßnahmenplan) sind zur besseren Einbindung des Gewerbebestands in die freie Landschaft entlang der angrenzenden Waldbestände mit einer 3 m breiten Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu pflegen.
- d) Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie des Waldverlustes im Zuge der Verdichtung bzw. Umstrukturierung des Gewerbebestands ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück 725, Flur 3, Gemarkung Friedersdorf ein Erlen-Eschen-Sumpfwald sowie Weidengebüsch zu etablieren (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Sträucher		
Kornelkirsche	Cornus mas	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	vStr, mB, 60-100
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	vStr, mB, 60-100
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, mB, 60-100

Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, mB, 60-100
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, mB, 60-100
Traubenkirsche	Prunus padus	vStr, mB, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	Rosa canina	vStr, mB, 60-100
Purpurweide	Salix purpurea	Sth, l=60-80, Du=1-2
Salweide	Salix caprea	Sth, l=60-80, Du=1-2
Korb-Weide	Salix viminalis	Sth, l=60-80, Du=1-2
Bruch-Weide	Salix fragilis	Sth, l=60-80, Du=1-2
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, mB, 60-100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, mB, 60-100

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Bäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	H, 3xv, mDb, 14-16
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H, 3xv, mDb, 14-16
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Forstware, 1/1, 50-80
Hängebirke	Betula pendula	H, 3xv, mDb, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	H, 3xv, mDb, 14-16
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H, 3xv, mDb, 14-16
Zitter-Pappel	Populus tremula	H, 3xv, mDb, 14-16
Wild-Apfel	Malus sylvestris	H, 3xv, mDb, 14-16
Vogel-Kirsche	Prunus avium	H, 3xv, mDb, 14-16
Trauben-Eiche	Quercus petraea	H, 3xv, mDb, 14-16
Stiel-Eiche	Quercus robur	H, 3xv, mDb, 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H, 3xv, mDb, 14-16
Elsbeere	Sorbus torminalis	H, 3xv, mDb, 14-16
Winter-Linde	Tilia cordata	H, 3xv, mDb, 14-16
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	H, 3xv, mDb, 14-16
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ulme	Ulmus minor	H, 3xv, mDb, 14-16

3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- a) Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der potenziell betroffenen Vogelarten) durchzuführen.
- b) Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz

Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

- c) **Kontrolle von Zauneidechsenvorkommen vor Baufeldfreimachung**
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- d) **Reduzierung von Lichtemission**
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nächtliche Lichtquellen auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren, um hohe Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten und andere nachtaktive Tiere zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich nach unten ausgerichtet werden und keinesfalls angrenzende Gehölzbestände ausleuchten. Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
- e) **Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel**
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd-/ Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.
- f) **Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren**
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3 m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.

1. Verkehrserschließung

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Straße „Am Steinberg“ verkehrstechnisch erschlossen. Die innere Erschließung der Flurstücke erfolgt durch Fahrwege in Betonplattenbauweise. Um die verkehrstechnische Erschließung der Flurstücke 832 und 834, welche sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, zu gewährleisten, besteht ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 835.

Änderungen an den Verkehrswegen sind seitens des Vorhabenträgers nicht geplant. Im Falle einer Änderung der vorhandenen Anbindung an die L 138 ist gemäß §18 StrG LSA rechtzeitig ein Antrag auf Sondernutzung mit aussagekräftigen Projektunterlagen nach der aktuellen RE (Richtlinie zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau) zu stellen und bei der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost einzureichen. Die Verkehrsanlagen sind vollständig durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar.

2. Entwässerung

Im Bereich des Steinbergs erfolgt keine Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers über das Kanalnetz des Abwasserzweckverbands Westliche Mulde.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine biologische Kleinkläranlage. Diese ist entsprechend der anfallenden Wassermenge fachgerecht dimensioniert worden. Die Anlage ist durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld und den Abwasserzweckverband Westliche Mulde genehmigt. Um eine Versickerung des gereinigten Abwassers zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass der Untergrund dauerhaft aufnahmefähig ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde standortkonkret durch ein geologisches Gutachten geprüft.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist nicht möglich. Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung). Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Das Wohngebäude mit der Hausnummer 15 besitzt eine separate biologische Kleinkläranlage.

3. Trinkwasser/Löschwasser

Das bestehende Gewerbegebiet weist Anlagen zur Trinkwasserversorgung auf. Eine Erweiterung des Netzes für das Objekt kann vorgenommen werden. Die Planung ist vorab mit der MIDEWA GmbH abzustimmen.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

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

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (Geschossflächenzahl > 0,7) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Im Zuge der Planung wurde ein Löschwasserbrunnen errichtet (August 2022). Bei den anschließenden Messungen und der Dokumentation, konnte festgestellt werden, dass dieser die Löschwasserkapazität nicht kontinuierlich vorhalten kann. Für die Sicherung der Löschwasserversorgung wird eine fachgemäß dimensionierte Löschwasserzisterne (192m³) in Abstimmung mit dem Amt BKR realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versorgung ist mittels städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

Die Erstversorgung im Brandfall erfolgt durch die Löschfahrzeuge der ansässigen Feuerwehr. Darauffolgend wird das Löschwasser aus den bestehenden Hydranten entnommen. Die Messung am Ü 21190 am 05.05.2021 im Zuge der Hydrantenprüfung ergab eine Durchflussmenge von 1 m³/h bei einem Druckabfall von 2,8 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

4. Gas/Elektrizität

Das Gebiet ist mit Elektroenergie durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom versorgt. Bei Bedarf ist eine Erweiterung des Netztes ist möglich. Eine Kontaktaufnahme mit dem Servicecenter in Köthen ist dabei notwendig.

5. Telekommunikation

Das bestehende Gewerbegebiet besitzt Telekommunikationslinien. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen TK-Anlagen ist zu gewährleisten.

Bei einer weiterführenden Planung ist auf die Vermeidung von Beschädigungen, Veränderungen und Verlegungen zu achten. Eine unterirdische Versorgung kann nur erfolgen, wenn die Erschließung koordiniert mit den übrigen Medien stattfindet.

6. Abfall

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

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, (BGBl. I S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

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.

Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

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.

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen >10 Vol% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

Bei dem geplanten Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiets innerhalb einer Altlastverdachtsfläche befindet.

Somit sind im Plangebiet ggf. Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei erdeingreifenden Arbeiten eventuell angeschnitten bzw. ausgehoben werden. Somit ist organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub zu separieren und gesondert zu beproben.

Der abfallrechtliche Untersuchungsumfang für den anfallenden Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1 2-1 /Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II – Technische Regeln für die Verwertung. Für verunreinigten Bauschutt gelten die Vorgaben im Abschnitt 1.4

Falls der Erdaushub aufgrund von erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung 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 neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

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 standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen 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, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

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.

Weiterhin wird auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

7. Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

F Naturschutz/ Artenschutz

In dem Verfahren wird gemäß §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet, welcher zum Entwurf überarbeitet wurde. Dieser stellt ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Steinberg“ dar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft. Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe und zur Gestaltung der Grünflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das Festsetzungen von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Kompensationsmaßnahmen enthält. Die artenschutzrechtliche Beurteilung, d.h. die überschlägige Prüfung auf das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wurde für alle potenziell im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten vorgenommen. Zur Vermeidung erheblicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands entwickelt, welche ebenfalls im Maßnahmenkonzept verankert sind.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes.

Das Gebiet befindet sich laut aktueller Kartierung des Landesverwaltungsamtes in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Das FFH-Gebiet „Untere Muldeau“ wird durch die Lage des Bebauungsplangebietes nicht beeinflusst. Ebenfalls liegt das Plangebiet außerhalb des Biosphärenreservats „Mittelalpe“.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Im Einzelfall kann von den Verboten des §44 BNatSchG auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung oder eine Ausnahme gewährt werden. Aus diesem Grund sind die Kartierungsergebnisse vor der Baufeldfreimachung und vor Gebäudeabbrüchen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §59 BNatSchG dar.

Gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist das Beschneiden und Abholzen von Bäumen und anderen Gehölze im Zeitraum vom 1.März bis zum 30. September verboten. Benachbarte Bäume sind bei der Baufeldfreimachung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

G Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der

Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Geräusche auf dem Betriebsgelände resultieren aus dem Fahrzeugverkehr. Die Geräuschquellen sind die vorgesehenen Stellplätze im Westen des Grundstücks. Die Fahrzeuge (LKW, PKW und Baumaschinen) verursachen von 6.00 – 8.00 Uhr und von 16.00 - 18.00 Uhr Geräusche.

Aufgrund der Nachforderung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde eine Schallemissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete erstellt. Es wurden die Berechnungen der Emissionskontingente L (EK) für vier Teilflächen im Planungsgebiet durchgeführt.

Die ermittelten Emissionskontingente L (EK) gewährleisten die Einhaltung der Orientierungswerte L_o der DIN 18005-1/1/, der berechneten Planwerte L (PI) und der berechneten Immissionskontingente L (IK) an den vier maßgebenden Immissionsorten.

Seitens der Deutschen Bahn AG gab es folgenden Hinweis:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

H Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

I Wasserrecht

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Sollen anfallende Niederschlagswässer der Verkehrsflächen versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gleiches gilt für das Regenwasser von Grundstücken, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Sofern Änderungen, Erweiterungen der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlagen bzw. neue Anlagen erforderlich werden, sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung von biologisch behandeltem Abwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen. Die Erlaubnisse, Inbetriebnahmeprotokolle und Wartungsberichte sind dem AZV unaufgefordert vorzulegen. Gleiches gilt, wenn bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse auslaufen. Die Entsorgung des Fäkalschlammes hat ausschließlich über die vom AZV beauftragte Entsorgungsfirma, derzeit ALBA Sachsen GmbH, zu erfolgen.

J Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Fachbereich 5 - Arbeitsschutz, gemäß § 2f der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, Seite 1283) wird hingewiesen.

K Fazit

Ziel der Planung ist das Schaffen von planungsrechtlichen Voraussetzungen und Baurecht um den bestehenden Gewerbebestandort Am Steinberg als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO zu festigen und eine zukunftsorientierte Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation ist ein Wachstum der Betriebe nicht auszuschließen und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Zugleich werden auch Erweiterungen am Standort geplant. Der Neubau einer Werkstatt mit Lagermöglichkeiten, der Bau weiterer Lagerhallen und der Umbau/Ausbau vorhandener Lager werden geplant. Durch das Umsetzen der Planung wird die Unternehmensentwicklung am Standort ermöglicht.

Der Geltungsbereich soll dem Anwendungsbereich des § 35 BauGB entzogen werden.

Die Stärkung der Wirtschaft innerhalb des Gemeindegebiets ist erklärtes Ziel der Gemeinde. Der Erhalt und Entwicklung der ortsansässigen Unternehmen liegen im Interesse der Gemeinde, da diese eine solide wirtschaftliche Grundlage bilden.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Februar 2023