

Gemeinde Muldestausee

- Gemarkung Muldenstein -

1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungsplan „Feldberg“

Begründung

Planungshoheit:

Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser:

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

Planstand:

Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
B	Planverfahren	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
D	Verfahrensschritte.....	6
E	Planungsrechtliche Zielstellung	6
F	Erforderlichkeit der Änderung	6
G	Inhalt der Änderung	7
H	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	8
I	Hinweise und Angaben zum Planbereich.....	14
J	Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	16
K	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
L	Zusammenfassung.....	19

Anlagen

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet „Feldberg“ in Muldenstein hatte über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung vom 30.10.2019 Bauplanungsrechtskraft erlangt. Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt nunmehr die Vermarktung der Baugrundstücke einschließlich deren Erschließung in Eigenregie vorzunehmen.

Nach eingehender Prüfung der weiteren Vorgehensweise gelangte man zu der Überlegung, dass die Grundstücksflächen im Hinblick auf die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen optimiert werden sollte. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ soll dem Bestreben der Gemeinde Muldestausee entsprochen werden, als ersten Bauabschnitt das Wohngebiet in Muldenstein vorerst entlang der Richard-Wagner-Straße zu erschließen.

Um dieses Ziel zu verfolgen, ist es beabsichtigt den zentralen, grünen Anger umzugestalten und diesen mit nunmehr einer anstatt bisher zwei Straßenanbindungen an das bestehende Straßenverkehrsnetz zu verknüpfen. Somit wird mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet.

Die Grundlage für die Aufstellung der in Rede gestellten 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch 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 S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

B Planverfahren

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelt-einwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

- Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann nach § 13 BauGB für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein angewendet werden.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer digitalen Bereitstellung zur Möglichkeit der Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde sowie in analoger Form als öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Planunterlagen lagen dazu vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 in der Bauverwaltung der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Pouch, L Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich aus.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates ausgewertet und abgewogen. Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen wurden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensmerkmale und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind. Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

D Verfahrensschritte

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

E Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Muldenstein, südlich der Kleiststraße und westlich der Richard-Wagner-Straße. Im Norden schließen sich direkt Wohnbebauung an. Im Osten verläuft die Richard-Wagner-Straße. Hieran schließen sich Gewerbegrundstücke an. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Waldflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ umfasst das Teilflurstück 951 (vormals 923) und 245/210 der Flur 1 in der Gemarkung Muldenstein. Von der geplanten 1. Änderung ist nur eine Teilfläche des Flurstückes 951 der Flur 1 in der Gemarkung Muldenstein betroffen.

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten Änderung nicht verändert werden, kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Muldestausee.

F Erforderlichkeit der Änderung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein sollen entsprechend der Ausweisung als Wohngrundstücke genutzt werden. Nunmehr übernimmt die Gemeinde Muldestausee die Vermarktung und Erschließung in Eigenregie und gestaltet aktiv die kommunale Entwicklung des Ortes.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist eine entsprechende Finanzierung sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, dass in einem ersten Bauabschnitt durch Grundstücksverkäufe der Grundstock gelegt wird um die folgenden, umfangreicheren Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren. Die etappenweise Realisierung erfordert eine Umplanung der im Planteil A (Planzeichnung) dargelegten, planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mit dem Änderungsverfahren wird der erste Bauabschnitt abgebildet. Es soll die Vermarktung und Erschließung zunächst erst einmal von der Richard-Wagner-Straße aus vorgenommen werden. Die Richard-Wagner-Straße ist mit allen erforderlichen Medien bzw. Versorgungsleitungen bestückt. Es ist eine vorhandene, vollumfänglich ausgestattete Erschließungsstraße in kommunalem Eigentum.

Somit könnten - geradezu sofort - insgesamt bis zu 5 Baugrundstücke erschlossen werden. Lediglich das Bauplanungsrecht widerspricht diesem kommunalem Entwicklungsgedanken.

Daher ist es notwendig die Straßenanbindung zum Anger umzugestalten und diesen mit einer statt bisher zwei Zufahrten an die Richard-Wagner-Straße anzubinden.

Mit der Aufstellung der Änderung wird eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet. Zu dieser Zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

G Inhalt der Änderung

Der Bereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 951 (vormals 923) der Flur 1 der Gemarkung Muldenstein westlich der Richard-Wagner-Straße.

Der Änderungsinhalt betrifft ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen werden lediglich zur Klarstellung angepasst.

Es ist die Reduzierung der Straßenanbindungen von zwei auf eine Anbindung an die Richard-Wagner-Straße vorgesehen. Weiterer Änderungsinhalt ist die Änderung der Führung von Baugrenzen im WA 1 und WA 2 zur Möglichkeit der Erschließung von Baugrundstücken entlang der Richard-Wagner-Straße für Einfamilienhäuser. Dazu werden die Baufelder WA 4 und WA 5 gebildet.

Der Dorfanger wird in seiner ursprünglichen Form zwecks der Neugestaltung der Erschließungsstraße geringfügig verändert. Der positive Aspekt zwischen Wohnen und Freiraum bleibt mit dem durchgrünten Dorfanger bestehen.

⇒ Die vorgesehenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

H Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Abfall

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

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

- Bei zukünftigen Bauvorhaben anfallende Abfälle sind generell einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).
- Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie Bauschutt ist, soweit es sich um Abfall handelt (Entledigung beabsichtigt, Verunreinigung bekannt/sensorisch feststellbar) die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Leitungsgaben sollte Vorzugsweise Material der Klasse BM-O/BG-O verwendet werden (§ 19 Ersatzbaustoff). Beim Einsatz dieser Materialklasse sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen.
- Ab Mengen von > 200 t ist der Einbau des ortsfremden Bodens der Klasse BM-O/BG-O durch den Bauherrn zu dokumentieren (§ 25 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz von Boden der Materialklassen BM-/BG-F1 bis BM-JBG-F3 sind spezifische Einbauvorgaben zu beachten und der Einbau ist zu dokumentieren.
- Für die Zwischenlagerung am Herkunftsort sowie die anschließende Umlagerung von nicht aufbereitetem (und nicht verunreinigtem) Bodenmaterial sowie die anschließende Wiedereinbringung des Aushubs innerhalb des Bereiches derselben Maßnahme gilt die ErsatzbaustoffV nicht, wenn es dabei nicht zu einer qualitativen Verschlechterung des Bodenmaterials kommt bzw. wenn vor Ort keine Aufbereitung vorgenommen worden ist.
- Nach § 8 GewAbfV sind die bei Baumaßnahmen 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.
- Beim Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau unter Fundament-/Bodenplatten können i.d.R. Materialien der Klassen RC-1 und RC-2 verwendet werden, wenn die grundwasserfreie Sickerstrecke unterhalb der Schüttung grundsätzlich mindestens 0,6 bzw. 1,0 m beträgt (§ 19 ErsatzbaustoffV).
- Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (Z.B. geschottete Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.
- Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren. Dazu dienen Lieferscheine des Verkäufers, aus denen die Materialklasse des Bodens bzw. Recyclingmaterials hervorgehen muss. Der Verwender / Bauherr ist verpflichtet diese Lieferscheine unverzüglich nach Erhalt zusammenzufügen und mit einem Deckblatt nach dem Muster in Anlage 8 ErsatzbaustoffV zu dokumentieren.

- Die Dokumentation ist so lange aufzubewahren, wie der jeweilige Ersatzbaustoff eingebaut ist (§ 25 ErsatzbaustoffV) und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrNG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Flora-Fauna-Habitat Gebiet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist darauf hin, dass das in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“ (§ 27 BNatSchG) befindet.

Altlasten – und Bodenschutzbehörde

Die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als Zuständige Behörde auf Grundlage des § 11 BBodSchG i.V.m §§ 9, 11 BodSchAG LSA über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Für den Geltungsbereich Bebauungsplanes ist im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises keine Allastverdachtsfläche (ALVF) registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Folgende Hinweise sollen bei Errichten von baulichen Anlagen berücksichtigt werden:

- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, 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 Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Ole gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen 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.
- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbringen von (Boden-)Materialien auf oder in den Boden im Rahmen einer bodenähnlichen Anwendung (z.B. landschafts- und gartenbauliche Gestaltungsmaßnahmen, Herstellung einer Geländeoberfläche nach baulichen Eingriffen in den Untergrund) vorgesehen sein, dann sind neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 6 BBodSchV insbesondere

- die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 7 BBodSchV sowie
- die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 8 BBodSchV einzuhalten.

Mit der Neufassung der BBodSchV wurde u.a. das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden ab 01.08.2023 neu geregelt. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen verweise ich auf die Vollzugshilfe zu §§ 6 — 8 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (z.B. Strafen, Wege, Plätze, Leitungsgraben, befestigte Lagerflächen, Unterbau von Fundamenten, Dämme/Schutzwälle) vorgesehen sein, dann sind zudem die Anforderungen der ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierzu wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme verwiesen.
- Gemäß § 6 Abs. 9 und Abs. 10 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.
- Zudem sind die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten. Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18945 sind zu beachten.
- Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV sind Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist. Die Materialien sind mindestens auf die in Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV aufgeführten Stoffe analytisch zu untersuchen. Liegen Anhaltspunkte vor, dass die Materialien erhöhte Gehalte weiterer Stoffe aufweisen, ist auf diese zusätzlich analytisch zu untersuchen.
- Die Probennahmen und -analysen haben gemäß Abschnitt 4 i.V.m. mit Anlage 3 BBodSchV zu erfolgen. Gemäß § 19 Abs. 1 BBodSchV sind Probennahmen von Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde zu entwickeln und zu begründen, zu begleiten und zu dokumentieren.
- Die Probennahme ist von einer nach DIN EN ISO/IEC 17025 oder DIN EN ISO/IEC 17020 akkreditierten oder nach Regelungen der Länder gemäß § 18 Satz 2 BBodSchG notifizierte Untersuchungsstelle durchzuführen. Diese sich aus § 19 Abs. 1 BBodSchV ergebenden allgemeinen Anforderungen an die Probennahme sind gemäß § 28 Abs. 2 BBodSchV ab dem 1. August 2028 einzuhalten.
- Im Rahmen des Auf- oder Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 7 BBodSchV darf nur Bodenmaterial / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß ErsatzbaustoffV als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-O / BG-O) klassifiziert wurde.

- Im Rahmen des Auf- und Einbringens von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 8 BBodSchV darf nur Bodenmaterial (ohne Oberboden) / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV einhält.
- Zulässig ist auch Material, welches gemäß Ersatzbaustoff/als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-O / BG-O) und ggf. der Klasse O (BM-O / BG-O) klassifiziert wurde.
- Gemäß § 6 Abs. 6 BBodSchV kann von einer analytischen Untersuchung von Bodenmaterial und Baggergut abgesehen werden, wenn:
 - es sich bei einer Vorerkundung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,
 - die im Rahmen der jeweiligen Maßnahme angefallene Menge nicht mehr als 500 Kubikmeter beträgt,
 - die Materialien am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld umgelagert werden, das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist und durch die Umlagerung das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.
- Gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV ist das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 Kubikmetern der unteren Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzuzeigen.
- Gemäß § 6 Abs. 7 BBodSchV sind die Untersuchungsergebnisse oder das Vorliegen der Voraussetzungen des Verzichts auf Untersuchungen spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu dokumentieren.

Die Dokumente sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zehn Jahre aufzubewahren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

- Die weiteren Ausnahme- und Sonderregelungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 6 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 6 und § 7 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7 sowie § 8 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 BBodSchV sind entsprechend zu berücksichtigen.
- 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.
- Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 sollte erfolgen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurde die in Rede stehende Fläche auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Zur Information wird aufgeführt, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die dem Landkreis vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung.

Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel.: 03493 513150, über den Sachverhalt zu informieren. Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

Brandschutz

Die untere Brandschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zum eine sichere Löschwasserentnahme zu gewährleisten im Notfall:

- Die erforderliche Bewegungsfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr von 7m x 12 m im öffentlichen Verkehrsraum zur Löschwasserentnahme an der Löschwasserzisterne (Saugstelle) darf den weiterführenden Verkehr nicht behindern.
- Die Fläche muss sich in unmittelbarer Nähe an der Löschwasserentnahmestelle befinden. Trotz weiterführendem Verkehr muss ein gefahrloses Arbeiten der Einsatzkräfte am Fahrzeug und der Saugstelle möglich sein.
- Der Standort sowie die Bewegungsfläche an der Löschwasserzisterne sind in der Planungsphase mit dem FB BKR abzustimmen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat die Änderungsfläche geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung die Belange Bau- und Kunstdenkmalspflege nicht berührt.

Sollten doch eine noch nicht dokumentierte Fundung erfolgen, dann ist folgendes zu beachten:

- Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).
- § 9 Abs. 3 DenkmSchG: 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 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 Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die Ausführungen zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) werden inhaltlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

Kataster- und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Energieversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) teilt in der eingegangenen Stellungnahme folgendes zum Anlagenbestand mit:

- Im Planbereich befinden sich Netzinfrastukturanlagen von Anlageneigentümern. Speziell für die Mittel- und Niederspannungsanlagen werden folgende Hinweise gegeben:
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit dem Anlagenbetreiber abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Eine Anpflanzung unter Freileitungen ist grundsätzlich untersagt.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.
- 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.
- Gegebenenfalls ist für die elektrotechnische Erschließung ein Erschließungsvertrag abzuschließen, auf dessen Basis der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot erhält.
- Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.

I Hinweise und Angaben zum Planbereich

Bodenschutz

Von Seiten der Bodenschutzbehörde bzw. Altlasten ist bekannt, dass bei in Rede gestellten Teilbereich keine Registrierung in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet ist.

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Zum Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feldberg“ wurde der zuständige Versorgungsträger für die Wasserversorgung beteiligt. Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Hydranten (300 m Radius) ermöglichen eine Löschwasserentnahme von mindestens 18 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Das bedeutet, dass der zu gewährende Grundschutz von gemeindlicher Seite nicht ohne die Ergreifung von Maßnahmen gegeben ist.

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen ist anhand einer Brand- und Risikoanalyse ermittelt worden und als Maßnahme vorgesehen, dass eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 60 m³ Wasser für den abwehrenden Brandschutz zu errichten ist. Im Planteil A des Bebauungsplanes ist hierfür eine entsprechende Kennzeichnung in der Grünfläche des Angers ausgewiesen worden. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Schmutzwasser

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Das Plangebiet kann abwasserseitig erschlossen werden.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde hat zum Verfahren eine Stellungnahme abgegeben. Für die Entwicklung der Wohnbebauung wurde die Entsorgungssituation überprüft.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die vorhandene Pumpstation Bismarckweg und die anschließende Druckrohrleitung im Weg zwischen Kleiststraße und Friedersdorfer Straße nicht für den Anschluss der geplanten Wohnbebauung (Vollausbau) ausreichend bemessen ist.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung der Bestandsbebauung und der geplanten Wohnbebauung ist eine neue Pumpstation am Schacht WE-S-O012788 (Kreuzung Kleiststraße, Schillerstraße, Am Feldberg) erforderlich (siehe folgende Abbildung). Für den ersten Bauabschnitt, 5 Einfamilienhäuser entlang der Richard-Wagner-Straße, kann die Schmutzwasserentsorgung über das bestehende Netz gesichert werden.

Die äußere Erschließung entlang der Richard- Wagner-Straße mit den 5 Hausanschlüssen sollte, wenn möglich, im Freigefälle erfolgen. Für die Resterschließung ist die Erschließungsplanung rechtzeitig mit dem Verband abzustimmen. Ein Anschluss des Wohngebietes ist somit an den Schacht WE-S-O012788 zu favorisieren.



Quelle: Stellungnahme AZV Westliche Mulde vom 11.06.2025

Regenwasser

Eine Regenwasserableitung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung im Nahbereich des Bebauungsgebietes befinden sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers und dienen ausschließlich der Straßenentwässerung.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung soll durch die Gemeinde als Erschließungsträger erfolgen. 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.

J Artenschutzrechtliche Vorschriften

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.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldberg“ 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.

Zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein wird sich weiterhin auf die Maßnahmen zum Artenschutz bezogen. Sie sind weiterhin uneingeschränkt zu beachten.

K Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der geplanten Änderung werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. Schutzgut Mensch

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

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang der 1. Vereinfachten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene Wohnnutzung vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Lärm und Luftschadstoffe sind während der Bauphase temporär nicht zu vermeiden. Durch die Änderungsinhalte ist nicht mit zukünftigem Anlieger-

verkehr zu rechnen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen keine Auswirkungen geben. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Mit der geplanten Änderung (Veränderung der Baugrenze) bleiben Art und Maß der baulichen Art unbeachtet.

Es erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Die Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen anhand einzelner Baufelder mittels Baugrenzen festgelegt. Die von der Änderung betroffene Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Fläche. Mit der Änderung erfolgt eine teilweise Änderung der Lage der Baugrenzen vom WA 1 und WA 2 und eine Reduzierung von 2 Zufahrten zu einer Zufahrt um das Plangebiet zu erschließen.

→ Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

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

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

L Zusammenfassung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein sollen entsprechend der Ausweisung als Wohngrundstücke genutzt werden. Nunmehr übernimmt die Gemeinde Muldestausee die Vermarktung und Erschließung in Eigenregie und gestaltet aktiv die kommunale Entwicklung des Ortes.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist eine entsprechende Finanzierung sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, dass in einem ersten Bauabschnitt durch Grundstücksverkäufe der Grundstock gelegt wird um die folgenden, umfangreicheren Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren. Die etappenweise Realisierung erfordert eine Umplanung der im Planteil A (Planzeichnung) dargelegten, planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mit dem Änderungsverfahren wird der erste Bauabschnitt abgebildet. Es soll die Vermarktung und Erschließung zunächst erst einmal von der Richard-Wagner-Straße aus vorgenommen werden. Die Richard-Wagner-Straße ist mit allen erforderlichen Medien bzw. Versorgungsleitungen bestückt. Es ist eine vorhandene, vollumfänglich ausgestattete Erschließungsstraße in kommunalem Eigentum.

Somit könnten insgesamt bis zu 5 Baugrundstücke erschlossen werden. Lediglich das Bauplanungsrecht widerspricht diesem kommunalem Entwicklungsgedanken.

Mit der Aufstellung der Änderung wird eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet. Zu dieser Zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über ein Planverfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ zu befinden.

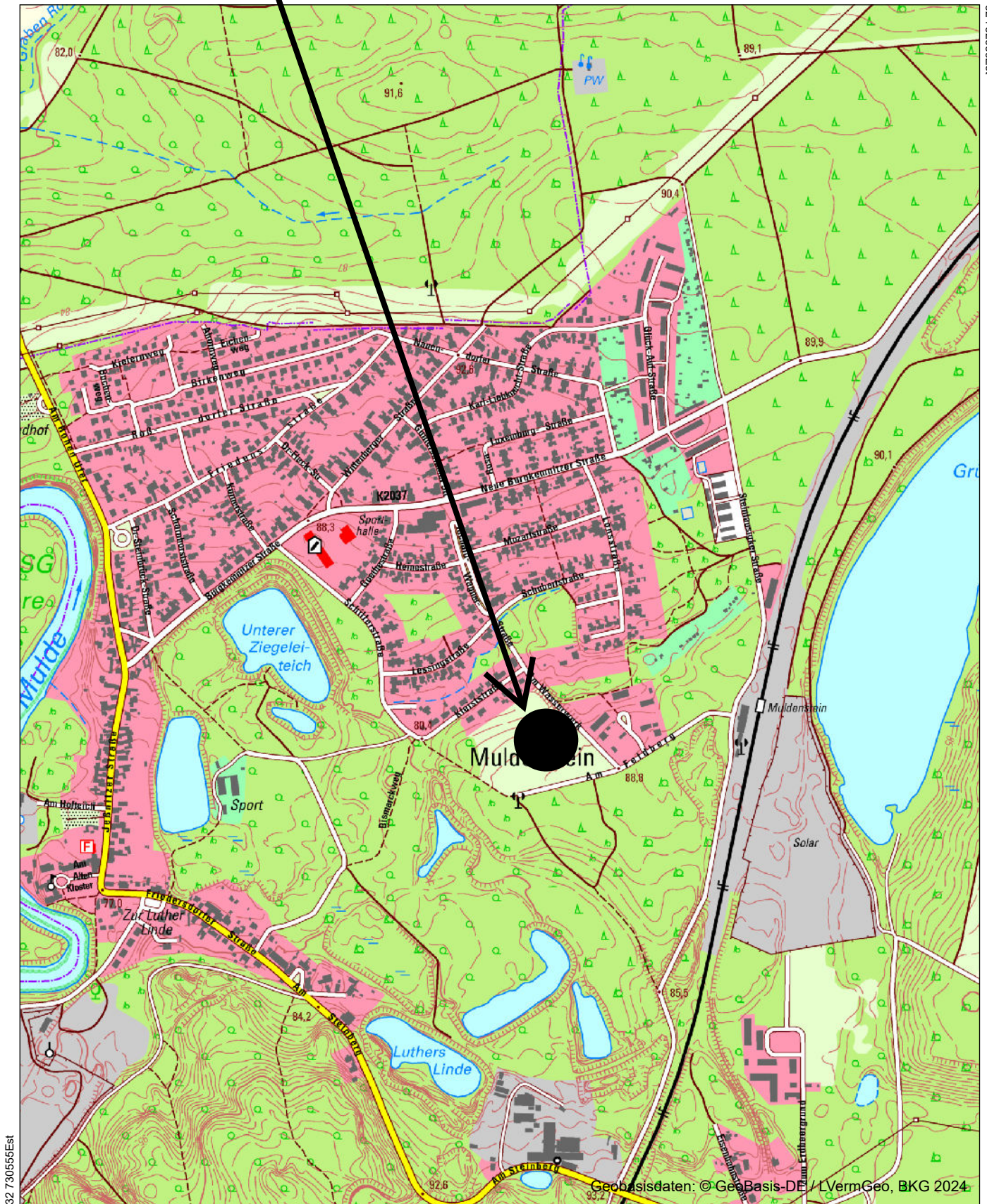
Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Andere Sachverhalte werden von dieser Planänderung nicht betroffen und werden deshalb nicht angefragt oder zur Diskussion gestellt.

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

5730747Nord

32 732356Est



32 730556Est

5728497Nord



SACHSEN-ANHALT

**Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,2 0,4 0,6

Kilometer

Maßstab 1:10.000

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Feldberg" in Muldenstein

Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)

