

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich
2. Entwicklung aus dem Flächen- Nutzungsplan (FNP)
3. Übergeordnete Planungen
4. Planungsanlass und Planungsziel
5. Bestand und vorhandene Nutzung
6. Eigentumsverhältnisse
7. Zustand der Natur
8. Erschließung
9. Boden
10. Erläuterung der gestalterischen Grundsätze
11. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 4.687,50 m². Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Mühlbeck, Gemeinde Muldestausee. Das Plangebiet liegt im Straßenzug der Südstraße und des Dorfplatzes. Die Südstraße bildet den Ortsrand des Ortsteiles Mühlbeck in Richtung Ortsteil Pouch. Die Ortschaften sind über eine Entfernung von ~ 700 m durch eine Landwirtschaftliche Fläche geteilt.

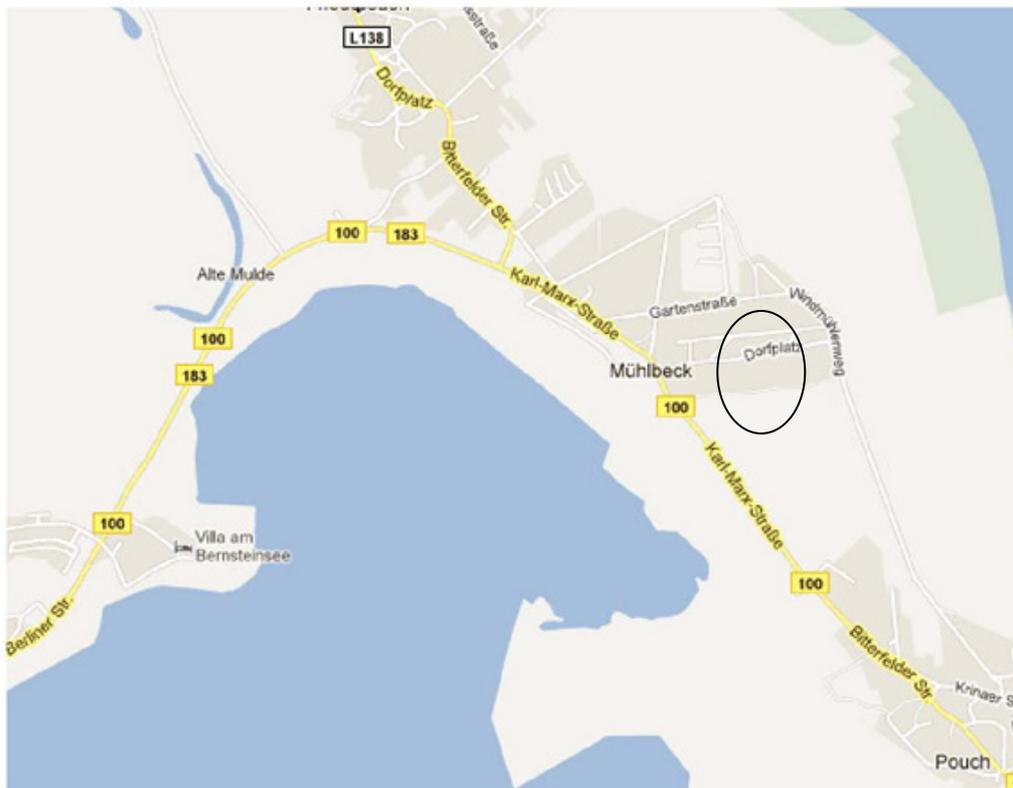
Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde:	Muldestausee	Flur:	3
Gemarkung:	Mühlbeck	Flurstück:	1023 und Teilflächen aus 1025

Der Geltungsbereich grenzt an:

im Norden:	Dorfplatz	im Osten:	Wohnbebauung Südstraße, Dorfplatz
im Süden:	Wiesenfläche	im Westen:	Wohnbebauung Südstraße, Dorfplatz

In der beiliegenden Ortsübersicht ist die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Mühlbeck ist die Fläche als Wohngebiet nach §1 Abs.2 Nr. 6 BauNVO vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Ortslage Mühlbeck in der Fassung der 1. Änderung ist seit August 2002 rechtskräftig.

3. Übergeordnete Planungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung

Raumordnungsgesetz (ROG) in der derzeit gültigen Fassung

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt LPIG vom 28.04.1998

Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge- Ausweisung der Grundzentren in der Planregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg“ (STP- Dasein) gültig ab dem 26. 07.2014 in den Punkten 5.1 „Raumstruktur der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg“ und dem Punkt 5.2 „Zentralörtliche Gliederung“

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung als nicht raumbedeutend im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend eingestuft wird.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Ein privater Investor (blaschke bau AG) beabsichtigt im Geltungsbereich ein Wohngebiet zu entwickeln. Bei der Fläche handelt es sich um eine Entwicklung im Innenraum einer geschlossenen Ortschaft. Somit wird das Planverfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Muldestausee hat in den Ortsteilen Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch eine starke Nachfrage an Baugrundstücken. Dies begründet sich, zum einen in der attraktiven Lage zwischen Goitzsche und Muldestausee und in der infrastrukturell günstigen Lage zwischen Bitterfeld und Wittenberg und der damit verbundenen überregionalen Anschlüsse (Bus, Bahn, B100 und A9) an die umliegenden Großstädte.

Durch die Schaffung von innerörtlichen Bauflächen kann die Stabilisierung der Einwohnerzahlen im ländlichen Raum gestärkt werden und dem altersbedingten Leerstand entgegengewirkt werden.

5. Bestand und vorhandene Nutzung im Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Dorfplatz und der Südstraße, es ist in nördlicher sowie in südlicher Richtung an einen öffentlichen, vorhandenen Verkehrsraum angeschlossen. Es befindet sich auf beiden Straßen ungefähr mittig im Straßenverlauf und ist westlich sowie östlich in eine geschlossene Wohnbebauung eingebettet.

Derzeit befindet sich auf den Flächen des Geltungsbereiches, in Richtung Dorfplatz, eine dörfliche Hofanlage mit Wohnhaus, Hof und Nebengelassen. Die dazugehörige Scheune ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgerissen worden. Im Zuge der Erschließung der Südstraße ist im Gartenland der Hofanlage ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet worden.

Das Wohnhaus am Dorfplatz ist derzeit nicht bewohnt, durch die geplante Aufteilung der Einzelgrundstücke kann das Haus vom zukünftigen Besitzer, bei Bedarf, auch erhalten werden. Die Nebenanlagen der Hofanlage sollen jedoch entfernt werden, da ein Ausbau der vorhandenen Substanz nicht ansatzweise wirtschaftlich ist. Das Wohnhaus an der Südstraße ist im bewohnten Zustand. Hier wird ein separates Flurstück gebildet, welches nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist.

Immission

Eine Lärmbelästigung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Der Dorfplatz sowie die Südstraße sind als innerörtliche Anliegerstraße einzustufen. Die B100 ist vom Plangebiet ca. 0,5 km entfernt. In dem Zwischenraum befinden sich mehrere bebaute Grundstücke mit eingewachsenem Baumbestand.

Ein Immissionseintrag aus der landwirtschaftlichen Fläche entlang der Südstraße ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Fläche als Wiese genutzt wird kommt es zu keiner Staubbildung bei der Bewirtschaftung der Flächen.

6. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist Eigentum der Familie Möschel/ Elster. Das Flurstückes 1023 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 1025 wird von Familie Möschel/ Elster an die blaschke bau AG verkauft. Diese Fläche bildet dann den Geltungsbereich für den Bebauungsplan.

7. Zustand der Natur

Das Gartenland zwischen den beiden Wohnanlagen wird nur zu einem sehr geringen Anteil für den häuslichen Obst- und Gemüseanbau verwendet der überwiegende Teil der Flächen ist eine regelmäßig gemähte Rasenfläche. Im Bereich der ehemaligen Hofanlage befindet sich ein ausgewachsener Walnussbaum, ansonsten gibt es vereinzelt Obstgehölze und keinen weiteren nennenswerten Baumbestand. Das Grundstück ist auf der Südstraße sowie zum Dorfplatz mit einem geschlossenen Zaun zum Straßenraum abgegrenzt.

In den nebenliegenden Grundstücken befinden sich ähnliche Situationen, hier ist aber bereits eine Verdichtung durch die Bebauung der Gartenflächen erfolgt.

8. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine Anbindung an den öffentlicher Verkehrsraum des Dorfplatzes, sowie der Südstraße. Für die geplante Teilung des Plangebietes ist eine innere Erschließung notwendig. Hierfür wird eine Verkehrsfläche geschaffen. An diese Fläche sind voraussichtlich 5 Baugrundstücke angeschlossen. Flächen für den ruhenden Verkehr werden für die innere Erschließungsstraße nicht ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden 2 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück festgesetzt. Die vorhandene Zufahrt im Bereich Dorfplatz bleibt erhalten und kann auch als Zugang für zwei separate Grundstücke genutzt werden. Sollte eine zweite Zufahrt notwendig sein, ist diese durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Gemeinde zu beantragen und auf eigene Kosten herzustellen.

Erschließung Wasser, Abwasser, Strom, Gas

Das Plangebiet kann an das öffentliche Netz aus der Südstraße und dem Dorfplatz angeschlossen werden. Die Südstraße verfügt jedoch über keine Abwasseranlage. Das Abwasser des Plangebietes wird über eine gesondert ausgewiesene Fläche zum Dorfplatz geleitet und an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Erschließung der inneren Baugrundstücke im Teilbereich WA 2 wird über die neue Verkehrsfläche erfolgen. Für die Baugrundstücke im Teilbereich WA 1 kann eine direkte Medienversorgung über den Dorfplatz erfolgen.

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegflächen wird auf den privaten Grundstücken versickert. Für alle befestigten Flächen ist in den textlichen Festsetzungen eine 40%ige Versickerungsrate vorgeschrieben. Für die Versickerung ist ein Antrag beim Landkreis Anhalt- Bitterfeld, im Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, zu stellen. Für die Entwässerung der Straßenfläche wird im Zuge der Erschließungsplanung eine Übereinkunft mit dem AZV „Westliche Mulde“ zur Ableitung des Regenwassers angestrebt.

Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den Dorfplatz, die Südstraße und die innere Erschließungsstraße möglich. Die Wendemöglichkeit ist für Rettungs- und Müllfahrzeuge ausgelegt, mit einem Wenderadius von 6,00 m.

Der nächstliegende Hydrant befindet sich im Straßenraum der Südstraße, dieser liegt innerhalb des zulässigen Radius von 300 m (siehe Planzeichnung). Nach Angaben der MIDEWA verfügt er über eine Leistung von 70 m³/h. Diese Leistung ist ausreichend für die vorgesehene Wohnbebauung.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Restmülls und der „Gelben Säcke“ im Plangebiet, kann analog der Feuerwehrezufahrten sichergestellt werden.

9. Boden

Das Gebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungsgebietes. Es wurde als Hofanlage mit großem bäuerlichem Garten angelegt und wird derzeit wie unter Punkt 5 beschrieben genutzt. Durch den Abbruch der Scheune können im Erdreich noch vereinzelt Fundamentreste vorhanden sein. Im Bereich des Gartenlandes sind im Zuge der Bauarbeiten keine Auffälligkeiten zu erwarten. Die ehemalige Tagebaukante liegt ca. 1 km entfernt.

10. Erläuterung der gestalterischen Grundsätze

Auswirkung auf das Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee. Es ist umschlossen von Wohnbebauung entlang der Südstraße und des Dorfplatzes. Im Laufe der letzten Jahre sind die großräumigen Gärten zwischen beiden Straßen bereits mit Wohnhäusern bebaut worden, dies entspricht bereits jetzt einer Verdichtung der Wohnbebauung. Diese wird durch die Schaffung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches fortgesetzt.

Um das Straßenbild des Dorfplatzes zu erhalten, ist hier eine Baulinie gewählt worden. Damit wird die vorhandene Baureihe fortgesetzt. In der Südstraße ist keine einheitliche Baureihe zu erkennen, hier ist lediglich eine tiefere Baugrenze gesetzt um die lockere Bebauung des Straßenzuges zu erhalten.

Aufteilung der Flächenanteile

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4.587 qm
Flächen für Wohnbaufläche	4.186 qm
davon überbaubare Grundstücksflächen bei GRZ 0,4	1.674 qm
Verkehrsflächen	451 qm
Reine Grünfläche	50 qm

Erläuterungen zur Gestaltung

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es noch eine Verkehrsfläche und eine kleine öffentliche Grünfläche. Diese sind in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen.

Planungsziel ist es Bauflächen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Im Bebauungsplan zum Plangebiet werden keine zukünftigen Grundstücksgrößen vorgegeben, es ist jedoch geplant den Geltungsbereich in 6 - 7 Baugrundstücke zu teilen. Das Gebiet ist in zwei unterschiedlichen Nutzungsschablonen aufgeteilt, diese Regelung erleichtert es, die zukünftige Bebauung dem vorhandenen Umfeld anzupassen. WA 1 wird hier dem Dorfplatz zugeordnet, hier finden wir eine partiell unterbrochene geschlossene Baureihe mit typisch dörflichen Hofanlagen. Die Wohngebäude sind in Richtung Straße angeordnet und können größtenteils als 2- geschossig eingestuft werden. Um dieses Bild zu erhalten ist hier eine Baulinie festgesetzt worden. Im Bereich WA 1 ist in der Umgebung keine einheitliche Baulinie oder sonstige Vorgabe erkennbar. Die Südstraße ist nach und nach mit Einfamilienhäusern bebaut worden. In den letzten Jahren wurden in die tiefergelegenen Gartenfläche ebenfalls Wohngebäude eingefügt. Es entsteht das Bild einer lockeren Bebauung geprägt von kleinen Einfamilienhäusern die größtenteils als eingeschossig eingestuft werden können.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Geltungsbereiches. Alle zu bildenden Baugrundstücke des Plangebietes im Bereich WA 2 müssen an die Verkehrsfläche anschließen.

Die Baugrundstücke im Bereich WA 1 werden vom Dorfplatz erschlossen.

Innerhalb der Wohnbaufläche ist eine Fläche für Leitungsrechte vorgesehen, diese dient der Anbindung an das öffentliche Abwassernetz. Der Fläche wurde auch ein Bereich zugeordnet der von Bebauung freizuhalten ist, dieser entspricht den Vorgaben des Erschließungsträgers AZV „westliche Mulde“.

11. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dieser Fläche sind Wohngebäude und Gebäude entsprechend des § 4 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden alle bauliche Maßnahmen nach § 4 Abschnitt 3 Punkt 2- 5 BauNVO. Dies beinhaltet zum Beispiel Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Der einzige Punkt, der als ausnahmsweise zulässig enthalten bleibt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Das Plangebiet wurde unterteilt in WA 1 und WA 2, um zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen auszuweisen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in beiden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem § 17 BauNVO. Für die Nutzungsschablonen WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse unterschieden. WA 1 ist mit 2 Vollgeschossen ausgewiesen, dies entspricht der Eigenart der Umgebung am Dorfplatz. In Richtung Südstraße (WA 2) wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern aufzugreifen.

Eine zusätzliche Festlegung von Trauf und Firsthöhen wird nicht getroffen, da aus der Umgebung kein einheitliches Maß ablesbar ist und auch die Grundstücksgrößen und damit verbundenen Freiräume zwischen den Gebäuden keiner Regelung einer einheitlichen Höhe bedürfen.

Die einzige Regelung die in diesem Punkt gemacht wurde ist die Festlegung der Höhe des OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) im Erdgeschoss, dieser darf nicht höher als 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Da die Straße dem Gelände folgt und keine einheitliche Höhe aufweist, ist als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche zu ermitteln.

Bauweise

Es wird für beiden Wohnbauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt, weitere Festlegungen werden hinsichtlich der Bauweise nicht getroffen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Garagen und Stellplätze

Das Baufeld ist durch Baugrenzen und Baulinien markiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorgaben nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Um die überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig wie möglich zu gestalten ist der Abstand der Baugrenze zur inneren Verkehrsfläche mit 2,00 m festgesetzt. Dafür wird jedoch die Überbauung der Baugrenze wie in § 23 (3) BauNVO ausgeschlossen, um den Straßenraum nicht optisch einzuengen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da im Straßenraum keine Stellplätze ausgewiesen werden, sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei der Errichtung von Garagen und Carports sind diese im Abstand von 5,00 m von der Verkehrsfläche ihrer Zufahrt zu errichten, dadurch werden zusätzliche Parkmöglichkeiten, innerhalb der privaten Grundstücke, geschaffen.

Um die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gering zu halten wird dem Wendehammer ein Freihaltebereich zugeordnet. Dieser beträgt 1,00 m und ist freizuhalten von starren Einfriedungen. Durch das Rangieren von großen Fahrzeugen kann es bei Nichteinhaltung dieser Festlegung zu Schäden an den Zaunanlagen bzw. Fahrzeugen kommen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen für die grünordnerischen Festsetzungen sind im Umweltbericht mit dem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Der Hauptbestandteil der Maßnahmen zur Kompensation ist das Anpflanzen von gemischten Baum- Strauchgruppen. Die Festlegung erfolgt über einen 20%igen Flächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Beispiel:

Grundstücksgröße: $600 \text{ m}^2 \times 0,4$ (laut GRZ) = 240 m^2

Nicht überbaubare Grundstücksfläche: $600 \text{ m}^2 - 240 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$

Fläche für Baum- Strauchgruppe: $360 \text{ m}^2 \times 0,2 = 72 \text{ m}^2$

Anlage zur Begründung: Umweltbericht
Berechnung der Kompensationsmaßnahmen

Anhang 1

Altlasten/Bodenschutz

1. Bei organischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
2. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat
3. Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung von bergbaulich geprägtem Gelände wird meinerseits nur verwiesen. Im Rahmen der Erkundung der Baugrundverhältnisse sollte auch die Qualität der Verfüllmaterialien beschrieben werden.
4. Bei der Mischgebietserweiterung sind Wohngebäude zulässig. Bei einer sensiblen Nutzung der Flächen sind die in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten zu beachten.
5. Nach §1 Abs. 1 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes sachsen- Anhalt (BodSchAG LSA) von 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Als Hauptbestandteil der Kompensation ist das Entfernen der Schotterfläche vorgesehen, weitere Maßnahmen sollen nach dem Umweltbericht abgestimmt werden.

Anlage 2

Abfallrecht

1. Die Erläuterungen aus dem Abschnitt 8 „Boden“ der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
3. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.
In Sachsen- Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahmen und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.
Die Bewertung von Bauschutt bzw. Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.1997.
4. Sollten zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich(unter definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen).
Der Einsatz Bodenaushub >Z0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
5. Falls die Befestigung der Zufahrten zu Garagen bzw. zur straßennahen Grundstücksfläche vorgesehen ist, ist bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) darauf zu achten, dass die Zuordnung Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 eingehalten wird.

6. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt- Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß §32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl, LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt- Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.