

B e g r ü n d u n g ***(Teil C)***

Bebauungsplan der Innenentwicklung “Wohngebiet Am Bernsteinsee”, Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck

Erweiterung und Ergänzung

- Satzungsexemplar -

Juni 2016

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



**Begründung: *Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Wohngebiet Am Bernsteinsee",
Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck***

- Satzungsexemplar -

Auftraggeber:

Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

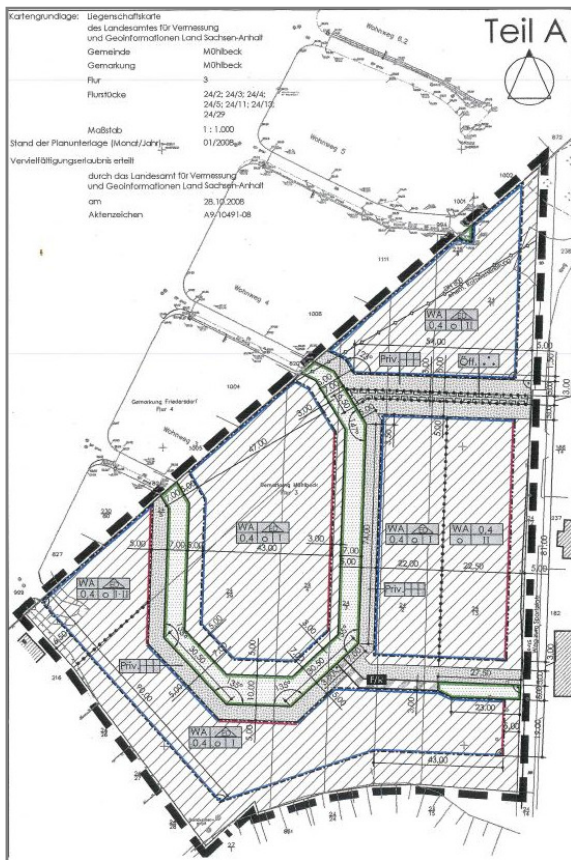
Telefon: 03493/ 338090

Telefax: 03493/ 3380929

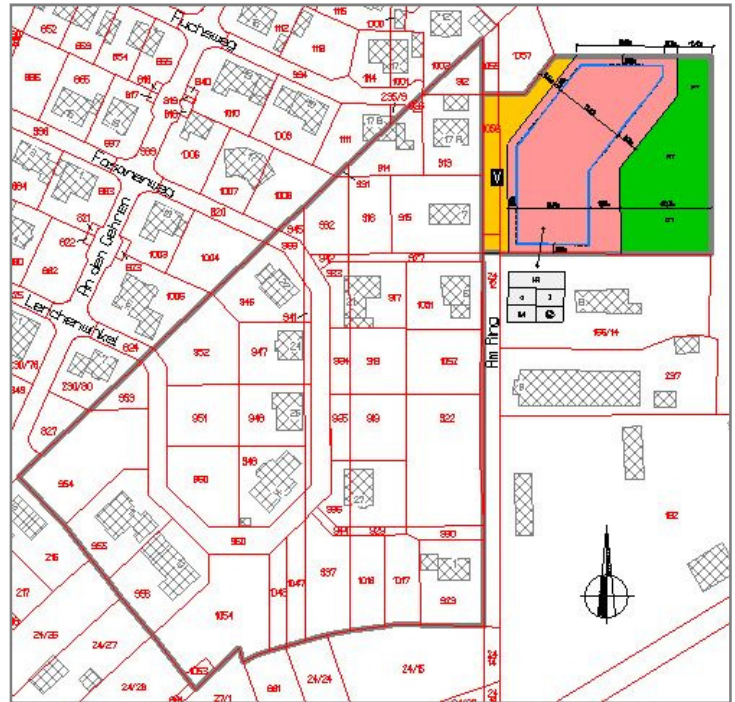
Internet: www.iso-ladde.de

E-Mail: info@iso-ladde.de

Zusammenfassung der Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Bernsteinsee", OT Mühlbeck



Bebauungsplan "Wohngebiet Am Bernsteinsee"
(Bearbeitungsstand 2009)



Bebauungsplan "Wohngebiet Am Bernsteinsee",
Erweiterung und Ergänzung (Bearbeitungsstand 2016)

Erweiterung und Ergänzung des Geltungsbereiches in östlicher Ausdehnung.

Die textlichen Festsetzungen wurden überwiegend übernommen. Ergänzend hinzugefügt wurden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB).

Keine Berücksichtigung mehr fand die Festlegung, dass die Oberfläche der Stellplätze und Grundstückszufahrten durch Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60% wasserdurchlässig zu gestalten sind sowie das die als private Grünflächen festgesetzten Hausgärten dauerhaft durch gärtnerische Nutzung zu erhalten sind.

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.0.5

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.6

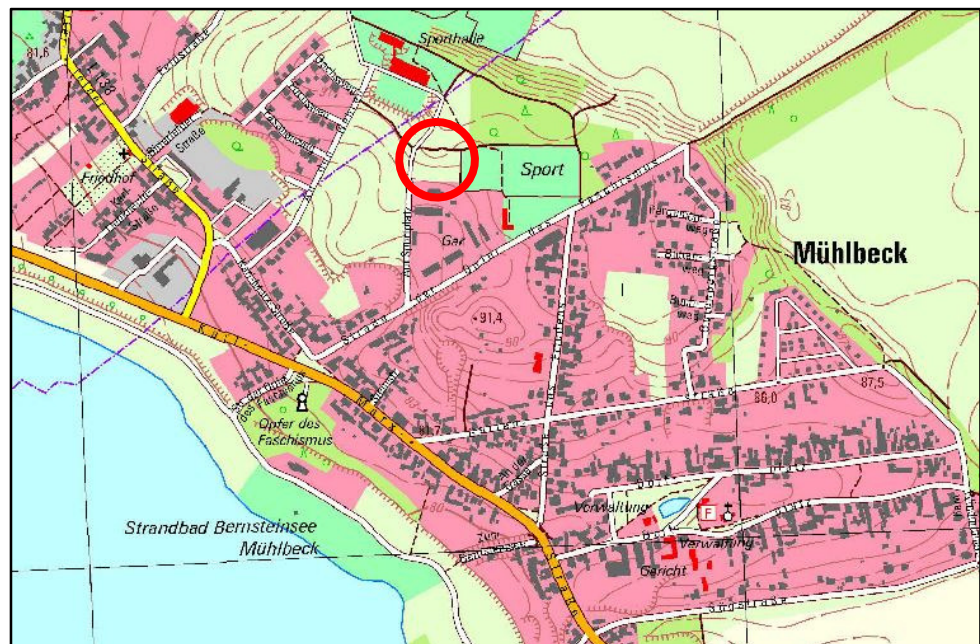
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Flurstücke 1055, 1057 und 1058
- Westlich:
durch die vorhandene Bebauung des Wohngebietes Am Bernsteinsee
- Südlich:
durch das Flurstück 166/14
- Östlich:
durch die Sportstätte des TSV Mühlbeck (Flurstück 1058)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4339 SO
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008
Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck.

Die Erweiterung und Ergänzung wird aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bernsteinsee“ der Gemeinde Muldestausee entwickelt, der mit Bekanntmachung vom 06. Februar 2009 rechtskräftig wurde und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung eines Wohngebietes schuf.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB im beschleunigten Verfahren festgelegt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung und die damit verbundenen Verfahrensschritte verzichtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Im geltenden Flächennutzungsplan liegen die Flächen im Randbereich ausgewiesener Wohnbauflächen. Eine eindeutige Zuordnung im Flächennutzungsplan ist auf Grund der kleinen Darstellung (Maßstab 1: 10.000) nicht möglich.

Die Planung entspricht den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass die Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Aktuell erfährt das Plangebiet keine Nutzung und stellt sich als brachliegende Grünfläche, durchsetzt mit Wildwuchs, dar.

Um diesen Flächen wieder eine sinnvolle Nutzung zuzuführen, soll hier neuer Wohnraum geschaffen werden und Eigenheime entstehen (3 Grundstücke). Die Flächen werden durch dieses Vorhaben in jeder Hinsicht aufgewertet.

Im Ortsteil Mühlbeck ist das Wohngebiet „Gartenstraße“ vollständig bebaut und auch zu 100% ausgelastet. Die Erschließung des Wohngebietes „Am Bernsteinsee“ ist im Jahr 2010 abgeschlossen worden. Alle im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind verkauft. Es ist kein Bauland mehr verfügbar.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach weiterem Bauland für diesen Standort hat sich die Gemeinde Muldestausee dazu entschlossen mit der Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes die rechtlichen Grundlagen für die weitere Erschließung des Wohngebietes „Am Bernsteinsee“ östlich der Straße „Am Ring“ zu legen.

Für die Erschließung und Vermarktung konnte bereits ein Investor gefunden werden, der die Lage der Grundstücke präferiert.

Der Änderungsbereich besteht aus einem Teilbereich des Flurstückes [Gemarkung Mühlbeck]:

1058 Flur 3

Die Gesamtfläche beträgt 5.438 m².

Ein Teilbereich der Straße "Am Ring" wird als Erschließungsstraße für die Erweiterung des Wohngebietes Bestandteil des Geltungsbereiches. Derzeit beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Es gibt keinen separaten Gehweg. Bauweise und Beschilderung sind nicht konform.

Deshalb ist seitens der Gemeinde Muldestausee eine Änderung der Beschilderung in einen Verkehrsberuhigten Bereich angedacht.

Die textlichen Festsetzungen wurden überwiegend übernommen. Ergänzend hinzugefügt wurden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB).

Keine Berücksichtigung mehr fand die Festlegung, dass die Oberfläche der Stellplätze und Grundstückszufahrten durch Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60% wasserdurchlässig zu gestalten sind sowie das die als private Grünflächen festgesetzten Hausgärten dauerhaft durch gärtnerische Nutzung zu erhalten sind.

Die im Teil B geregelten textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

2.4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO. Diese Betriebe sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern sie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S. des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO entsprechen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA):

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteerschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf eins festgelegt. Dies geschieht in Anlehnung an die vorhandene Bebauung.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u.ä., gem. §§ 23 (2) und 23 (3) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 2,00m überschritten werden.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.

b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.

c) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² zulässig.

Um eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Grundstücken ist je angefangene 200m² Grundfläche ein Baum der Pflanz-/ Artenliste mit einem Stammumfang von 10-12cm anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die unbefestigten Seitenbereiche der Verkehrsflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von repräsentativen Pflanzungen mit Ziergehölzen ist zulässig. Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise mit standortheimischen Arten nach Artenliste durchzuführen.

Pflanz-/ Artenliste

empfohlene Laubbäume (Stammumfang 10-12cm)

Eßbare Eberesche	Sorbus aucuparia eculis
Feldahorn	Acer campestre
Kugelahorn	Acer platanoides Globosum
Kugelesche	Fraxinus excelsior Globosum
Kugel-, Steppenkirsche	Prunus fruticosa nana
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul Scarlet“
Sandbirke	Betula pendula
Säuleneichen	Quercus robur fastigata
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Apfel	Malus in Sorten
Obstbäume	

2.5 Entwässerung

Für die Schmutzwasserentsorgung steht ein Schmutzwasserkanal DN200 Stzg. zur Verfügung. Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist in gereinigter Form in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischenzuspeichern oder über das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden bindigen bis stark bindigen Erdstoffe und der oberflächennahen Schichtwasserexposition nicht möglich.

Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Niederschlagswasser, welches von den versiegelten Verkehrsflächen anfällt, wird über das öffentliche Kanalnetz in den Vorfluter eingeleitet.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 100 PE-HD erfolgen.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 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 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden. Eine Messung am 16.04.2013 am UFH 19232 ergab 46,8 m³/h bei einem Druckabfall von 3,3 bar auf 1,5 bar.

Die Differenz zum geforderten Löschwasserbedarf wird durch das mitgeführte Löschwasser auf den Feuerwehrfahrzeugen kompensiert.

2.7 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Gas und Mitnetz Strom gesichert.

Auflagen Mitnetz Strom:

- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0m (d.h. 2m zu beiden Seiten der Trasse). Das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher im Bereich der Schutzstreifen kann auf Antrag genehmigt werden. Jedoch wird nur eine aufgelockerte Pflanzaufteilung gestattet um die dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage zu gewährleisten.

- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- 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.

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

2.9 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags 55 dB(A) nachts 45/ 40 dB(A)*

*der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

Aufgrund der angrenzenden Sportstätte des TSV Mühlbeck 1896 ist während der Trainings- und Spielzeiten von einem erhöhten Lärmpegel auszugehen, der auf einen begrenzten Zeitraum (saisonal) und in der Dauer eingeschränkt und somit planbar ist.

2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Weiterhin sind vor der Inbetriebnahme der Leitungen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen zu veranlassen. Eine Kopie der Untersuchungsergebnisse ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.

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

2.11 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.

Die Versickerung des von den Verkehrsflächen abfließenden Regenwassers ist erlaubnisbedürftig. Sofern das Regenwasser nicht in einen vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist für die Versickerung bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag zu stellen.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

2.12 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 Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.13 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. Entsprechenden Hinweisen

seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

- Bei organoleptischen (optischen, geruchlichen) Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub haben 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.
- 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.
- Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.
- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- 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 Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.
- Um Eingriffe in den Boden/ Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Im oberflächennahen Bereich sind die Vorsorgewerte der BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 einzuhalten. Nicht verwerteter Oberboden ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2.15 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals 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).

2.16 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 (in Kraft getreten am 24.12.2006) wurden folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt. Der Ortsteil Mühlbeck befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche".

Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen soll für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region und grenzübergreifend mit benachbarten Regionen ist hinzuwirken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass jegliche Art eines

touristischen Gewerbes nur sicher existieren kann, wenn eine primäre bzw. saisonabhängige Nutzung durch heimische Kundschaft erfolgt. 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.

Im Weiteren wurden dahingehende Vorgaben festgelegt, dass eine ungegliederte Siedlungsstruktur zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010) und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23 LEP 2010) ist.

Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt in den Zielen 36 und 37 LEP 2010. Die Grundzentren wurden im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) festgelegt.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Daraus resultierend ist für das Vorhaben Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, in dessen Anwendung in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

2.17 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH)

- Im Grundstücksbereich befinden sich Strecken und der Schacht V. Die Strecken und der Schacht wurden 1972/ 1973 mit Sand verfüllt. Die Streckensohle liegt bei ca. +54m NHN und die Geländeoberkante bei ca. +91m NHN. Es ist zu beachten, dass auch bei gesicherten untertägigen bergmännischen Auffahrungen noch Tagesbrüche und/ oder Einsenkungen aufgrund sogenannter hängender Brüche auftreten können. Erkundungsergebnisse zeigen auch, dass sich das Versatzmaterial Sand als nicht ausreichend lagestabil erweist. Infolge von Änderungen des Grundwasserstandes kann dieses Material im Laufe der Zeit abtransportiert werden und erfüllt somit nicht mehr die Funktion zur Stabilisierung der Grubenbaue.
- Möglichen Risiken des Altbergbaus kann durch zusätzliche bautechnische Sicherungsmaßnahmen begegnet werden (erhöhte Bauaufwendungen).
- Das Grundstück in Mühlbeck liegt außerdem innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/ Goitsche. Der Grundwasserwiederanstieg im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher ist im Bereich des Grundstückes bereits abgeschlossen.

Der Ist-Wasserstand entspricht dem Endwasserstand. Es ist allerdings mit jahreszeitlichen Schwankungen zu rechnen.

- Der derzeitige Grundwasserstand im Grundwasserleiter GWL 22 liegt bei ca. +76,35m NHN (Messung am 18.11.2015, GWM GOI 820). Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Um die genaue hydrogeologische Situation Vorort bewerten zu können, wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich die beiden Grundwassermessstellen GOI 820 und GOI 896 der LMBV mbH, welche monatlich gemessen werden. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Zudem muss der ständige Zugang zu den Messstellen gewährleistet sein. Zusätzlich werden die Grundwassermessstellen einmal im Jahr beprobt. Hierfür wird Grundwasser aus den Messstellen entnommen und vor Ort verrieselt. Für die Beprobung ist die Anfahrt mit einem Kleintransporter und die Zwischenlagerung von Technik notwendig. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen.

2.18 Baugrundgutachten

Durch das Ing.-Büro Volz wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt [23.03.2016]. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Allgemeine Baugrundsituation:

Die gewachsenen Schichten werden durch diverse Auffüllungen mit Oberbodenbedeckung infolge der Auflagerung von Überschussmassen aus der Erschließung des Baugebietes Mühlbecks differenziert.

Die aufgefüllte humose Oberbodendecke wurde in einer Mächtigkeit von 0,40 m angetroffen.

In den Unterlagen der humosen Mutterbodendecke folgen weitere Geländeauffüllungen in Form von kiesigen Sanden, die anhand des Rammfortschrittes während des Bohrfortschrittes bei erdfeuchten Verhältnissen mitteldichte Lagerung aufwiesen. Diesen rolligen Erdstoffen sind typisch anthropogene Einlagerungen (Ziegelreste) beigemischt.

Unterhalb der Auffüllungen wurden pleistozäne Geschiebelehme der Saalekaltzeit in geringer Mächtigkeit erbohrt.

Die steifplastisch konsistenten Geschiebelehme sind gering wasserdurchlässig und wurden in Mächtigkeiten zwischen 0,50 m bis 0,70 m erbohrt.

Diese anhand der Bodenzusammensetzung der Bodengruppe SU und der bodenmechanischen Charakteristik der Bodengruppe TL zuordenbaren „gewachsenen“ und pleistozän vorbelasteten, konsolidierten Geschiebelehme fungieren an der Oberfläche als Schichtwasserstauer für das versickernde Niederschlagswasser und als Hangendstauer für das unterhalb dieser bindigen Schichten flächenhaft anstehende Schichtenwasser.

Gründung (Flächen-/ Polstergründung):

Es wird ein rückschreitend vollständiger Flächenabtrag für die Entfernung des aufgefüllten Mutterbodens von 0,40 m und oberer Bereiche der rolligen Auffüllungen (-0,60 m u.GOK) empfohlen.

Die Anordnung der Bodenplatte wird oberhalb des derzeitigen Geländeniveaus, was Aushubtiefen von jeweils 0,60 m ableiten lässt, empfohlen.

Zwingend ist die Anordnung eines Schotterpolsters $D \geq 0,60$ m (dreilagiger Aufbau) unterhalb der Bodenplatte mit einer allseitig umlaufenden Verbreiterung von 0,60 m. Treten bindige Böden im Bodenaustauschplanum auf, muss ein Geotextil (GRK 3) mit ausreichender Bahnenüberlappung und randlichem Überstand (je 0,50 m) ausgelegt werden.

Versickerung von Regenwasser:

Bei Ausführung der nicht unterkellerten Bauweise ist auf Basis der oberflächennah anstehenden bindigen bis stark bindigen Erdstoffe und der exponierten oberflächennahen Schichtwasserexposition eine dezentrale bzw. zentrale Versickerung von Regenwasser nach ATV A 138 nicht möglich.

Park- und Verkehrsflächen:

Es ist auf Basis der vorliegenden Bodenaufschlüsse davon auszugehen, dass unterhalb des Mutterbodens nach intensiver dynamischer Anverdichtung der rolligen Restauffüllungen flächendeckend ausreichend tragfähige Erdstoffe anstehen, so dass die Erreichung der Grundtragfähigkeit von 45 MN/m² realistisch erscheint.

Mit Beginn der Baumaßnahme wird um Benachrichtigung gebeten, da man sich eine Überprüfung der Aufschlußsituation, Abnahme des Bodenaustauschplanums (inkl. Verdichtungsprüfungen) und ggf. ergänzende Anordnungen und Empfehlungen vorbehält.

2.19 Bodenordnung

Noch-Eigentümer ist die Gemeinde Muldestausee, aber der Verkauf des Plangebietes an den Investor ist vorgesehen.

2.20 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabensträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juni 2016