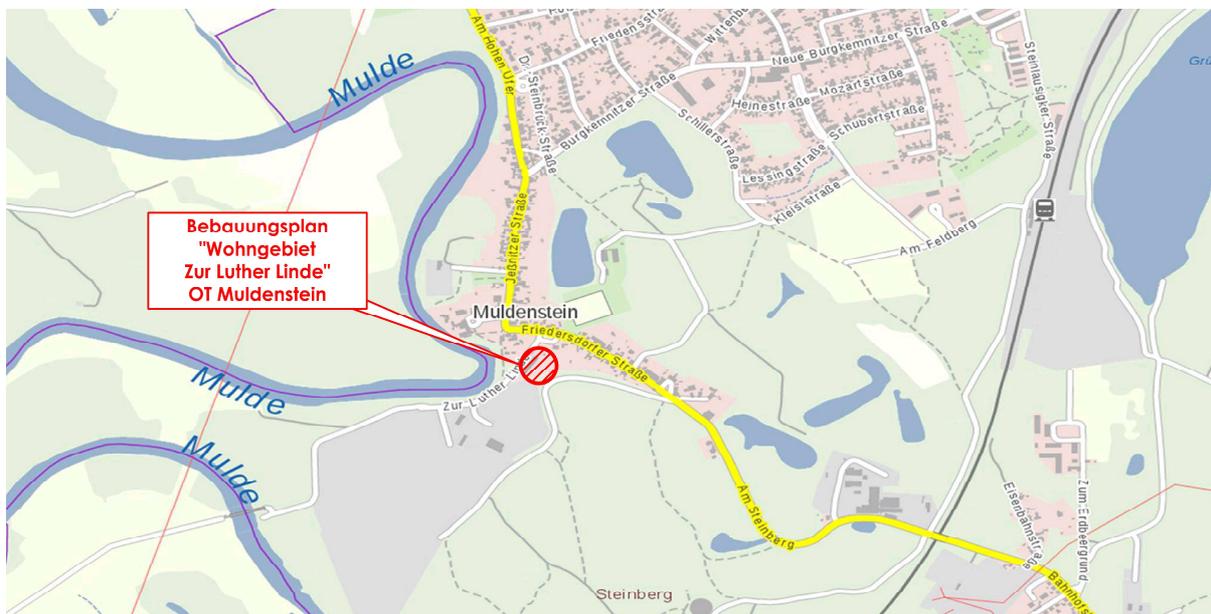


# Gemeinde Muldestausee

## Bebauungsplan

### „Wohngebiet Zur Luther Linde“

#### OT Muldenstein



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Begründung und Umweltbericht

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	2
1.2	Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung .....	2
1.3	Darstellung des Flächennutzungsplanes .....	2
1.4	Verfahren .....	2
1.5	Bestehende Verkehrssituation .....	3
1.6	Bestandssituation technische Infrastruktur .....	3
1.7	Altlasten / Baugrund .....	4
<b>2.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.3	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze .....	6
2.4	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
2.5	Anpflanzungen .....	7
2.6	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind .....	7
2.7	Ver- und Entsorgung .....	9
2.8	Nachrichtliche Übernahme .....	10
<b>3.</b>	<b>Grünordnung / Ökologie</b> .....	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>Anhang 1 zur Begründung</b>	Bodenuntersuchung ehemaliger Kindergarten Muldenstein IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, Bitterfeld 28.07.2016	
<b>Anhang 2 zur Begründung</b>	Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen BBG C. Klotsch + S. Nehr Korn GbR, Dessau-Roßlau 08.08.2016	

## **1. Planungsvorgaben**

### **1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 17.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zur Luther Linde“ im OT Muldenstein beschlossen.

Im Plangebiet befand sich ursprünglich die Kindertagesstätte des Ortsteils Muldenstein, nach deren Aufgabe soll die Fläche nun als Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden.

### **1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zur Luther Linde“ befindet sich am Südrand des Ortsteils Muldenstein in der Gemeinde Muldestausee.

Er umfasst die Fläche der ehemaligen Kindertagesstätte und grenzt unmittelbar an die Straße „Zur Luther Linde“ an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstücke T.a. 91/1, T.a. 92/4, T.a. 92/5, 243/1, 241/1, 332, 330, 245/299, 245/323, 54/5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan Muldenstein weist den süd-östlichen Bereich des Ortsteils Muldenstein als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

### **1.4 Verfahren**

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Zur Luther Linde“ im OT Muldenstein erfolgt die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung von Flächen am Rande der Ortslage; er kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB eingestuft werden.

Die Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist aufgrund seiner Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup> erfüllt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen Verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Kindertagesstätte innerhalb des Ortsteils Muldenstein.

### **1.5 Bestehende Verkehrssituation**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Zur Luther Linde“.

### **1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur**

#### Entwässerung:

Der ehemalige Kindergarten verfügte über einen Schmutzwasserhausanschluss. Dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde sind weder Lage, Dimension noch Zustand bekannt.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist aufgrund der vollständigen Auslastung der Kanalisation nicht möglich. Auch entfällt die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebietes (vgl. hierzu auch Anhang 1 und 2 zur Begründung).

#### Trink-/ Löschwasserversorgung:

Der ehemalige Kindergarten verfügte über einen Trinkwasserhausanschluss, der gekündigt und stillgelegt wurde.

#### Gasversorgung:

Der Anschluss an das Gasnetz für den ehemaligen Kindergarten wurde außer Betrieb genommen.

#### Sonstige Medien:

Über das Vorhandensein sonstiger Medien im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist nichts bekannt.

## **1.7 Altlasten / Baugrund**

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Altstandort des ehemaligen Klöckner Rohrwerks Muldenstein, das mit der Katasternummer 2735 im Kataster über Altlastverdachtsflächen beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld geführt wird. Über den Altstandort hinausgehende Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.

Ferner wurde die ehemalige Kindertageseinrichtung aufgrund massiver Schäden am Gebäude, bedingt durch ungünstige Baugrundbedingungen, 2012 aufgegeben. Der seinerzeit angefertigte Geotechnische Untersuchungsbericht stellte anthropogene Auffüllungsmächtigkeiten fest, die eine schlechte Gründungseignung aufweisen.

Außerdem befindet sich nach Auskunft der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) das Plangebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BbergG) besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben.

Für das Plangebiet wurde durch die IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, Bitterfeld, eine Bodenuntersuchung des Plangebietes vorgenommen ("Bodenuntersuchung ehemaliger Kindergarten Muldenstein" vom 28.07.2016).

Es fand eine Prüfung möglicher oberflächennaher Belastungen des Schutzgutes Boden in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie eine Prüfung von Schadstoffbelastungen des Bodens in größeren Tiefen in Bezug auf einen potentiellen Aushub im Zusammenhang mit der möglichen Wohnbebauung statt.

Als wesentliche Ergebnisse wurde festgehalten, dass für den höher gelegenen östlichen Bereich des Plangebietes aufgrund des hohen Konzentrationsniveaus für den Summenparameter PAK eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch abgeleitet wird.

Das Gutachten der IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH ist der Begründung als Anhang 1 beigelegt.

Für das Plangebiet wurde durch die BBG C. Klotsch + S. Nehr Korn GbR, Dessau-Roßlau, ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vorgenommen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung / Erschließung, vom 08.08.2016).

Es wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Feststellung der Baugrundsichtung bis maximal 10 m unter Gelände,
- Aussagen zu den hydrologischen Verhältnissen,
- Angabe erdstatischer Berechnungskennwerte und
- Hinweise zur Bauausführung.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist die Baugrundsichtung kompliziert. Die vorhandene Auffüllung weist nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung nur eine lockere Lagerung auf, Hohlräume sind nicht auszuschließen.

Abschließend wird festgehalten, dass es sich bei dem Grundstück bedingt durch die bergbauliche Vornutzung um sogenanntes **Risikobauland** handelt.

Das Gutachten der BBG C. Klotsch + S. Nehr Korn GbR ist der Begründung als Anhang 2 beigelegt.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Fläche der ehemaligen Kindertagesstätte des Ortsteils Muldenstein als Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden.

Im Einzelnen berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Punkte:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB),
- 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB),
- 2.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO),
- 2.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) und
- 2.5 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.6 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)
- 2.7 Ver- und Entsorgung
- 2.8 Nachrichtliche Übernahme

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Damit wird den über das reine Wohnen hinausgehenden Nutzungen Rechnung getragen; gleichzeitig sind - auch im Hinblick auf die Ortsrandlage - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,6. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt.

## **2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um keine unverhältnismäßigen Baublöcke entstehen zu lassen wird die offene Bauweise vorgegeben.

Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit den Baugrenzen bewusst einen großen Spielraum für die Anordnung der Baukörper zugelassen.

## **2.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKW auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

#### **2.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem Grundstück befinden sich markante Einzelbäume. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und zu erhalten.

#### **2.5 Anpflanzungen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Hier sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dafür sind standortgerechte Sorten zu wählen.

#### **2.6 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

Wie bereits unter 1.7 Altlasten/Baugrund aufgeführt stellt der Baugrund besondere Anforderungen an eine zukünftige Nutzung.

Die "Bodenuntersuchung ehemaliger Kindergarten Muldenstein" durch die IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH zeigt grundsätzliche Möglichkeiten zum Umgang mit der Schadstoffbelastung des Bodens auf.

Vor dem Hintergrund der erhöhten PAK-Gehalte wird für den östlichen Teilbereich des Standortes für Flächen mit Zugriff auf den Boden (unversiegelte Gemeinschafts- und Spielflächen, Gartenbewirtschaftung) ein Bodenaustausch bis in 0,5 m Tiefe empfohlen. Ferner werden grundsätzliche Empfehlungen zur Verwertung und Entsorgung des potentiellen Aushubmaterials getroffen.

Grundsätzlich sind im Rahmen der jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine objektkonkrete Untersuchung des Baugrundes und eine objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen geboten.

Das Gutachten der IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH ist der Begründung als Anhang 1 beigelegt.

Der „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung / Erschließung“ durch die BBG C. Klotsch + S. Nehr Korn GbR gibt generelle Gründungsempfehlungen für Hochbauten bzw. bautechnische Hinweise und Empfehlungen bezüglich Erschließungsmaßnahmen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auch bei fachgerechter Ausführung der vorgeschlagenen Stabilisierungsmaßnahmen Sackungen des Untergrundes und daraus resultierende Gebäudeschäden nicht vollständig auszuschließen sind. Eine weitere Minimierung des Schadenspotentials kann nur durch aufwendige Verfahren des Spezialtiefbaus erfolgen.

Grundsätzlich sind im Rahmen der jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine objektkonkrete Untersuchung des Baugrundes und eine objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen geboten.

Zusätzlich sei auch auf die Auskunft des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft verwiesen, wonach für die Mulde auf Höhe des Plangebietes eine berechnete Wasserspiegellage für ein  $HQ_{100}$  von 76,37 m NHN zu Grunde liegt.

Dieser Aspekt ist ebenfalls im Rahmen der objektkonkreten Untersuchung des Baugrundes bzw. der objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zu den jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Gutachten der BBG C. Klotsch + S. Nehr Korn GbR ist der Begründung als Anhang 2 beigelegt.

Bezüglich der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung bzw. der Anpassungspflicht für Bauvorhaben gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement / Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden / werden.

Das Plangebiet wird mit einer „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

Wie bereits unter 1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur aufgeführt sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen derzeit nicht vorhanden.

### Entwässerung:

Für das Plangebiet ist eine äußere Erschließung zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Bei Vorliegen einer konkreten Planung für die Bebauung / Nutzung des Plangebietes ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde und dem Erschließungsträger abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Im Zuge einer konkreten Planung von Erschließung und Bebauung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mulde zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem LHW wird empfohlen.

### Trink-/ Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist eine äußere Erschließung zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich. Bei Vorliegen einer konkreten Planung für die Bebauung / Nutzung des Plangebietes ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH und dem Erschließungsträger abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist mit der Gesellschaft vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung „Trinkwasser“ ist zu ermitteln, in wie weit der Löschwasserbedarf über den Trinkwasseranschluss sichergestellt werden kann. Sollte dies nicht möglich sein ist die Möglichkeit einer regelgerechten Löschwasserentnahme aus der Mulde zu untersuchen.

### Gasversorgung:

Gastechnische Erschließungen sind möglich. Bei Vorliegen einer konkreten Planung für die Bebauung / Nutzung des Plangebietes ist ein entsprechender Erschließungsvertrag

zwischen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH und dem Erschließungsträger abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist mit der Gesellschaft vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Sonstige Medien:

Bei der Erschließung durch sonstige Medien ist zwischen Versorger und Erschließungsträger wie oben beschrieben zu verfahren.

## **2.8 Nachrichtliche Übernahme**

Eine Gashochdruckleitung (in Betrieb) sowie eine Gasmitteldruckleitung (in Betrieb) einschließlich ihrer Schutzstreifen befinden sich außerhalb des Plangebietes, allerdings unmittelbar angrenzend, ferner befindet sich eine Gasmitteldruckleitung (außer Betrieb) im Plangebiet.

Im Hinblick auf zukünftige Erschließungsmaßnahmen wird die Lage der Trassen in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

## **3. Grünordnung / Ökologie**

Wie unter 1.1 und 1.4 beschrieben erfolgt mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Zur Luther Linde“ im OT Muldenstein die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung von Flächen am Rande der Ortslage.

Markante Einzelbäume im Plangebiet werden erhalten, die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind entsprechend 2.5 herzurichten.

## **4. Städtebauliche Flächenbilanz**

Mit der Bereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Gesamtfläche mit der nachstehend aufgeführten Nutzung bestimmt:

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca. 7.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
bei einer GRZ von 0,4 max. mit Hauptanlagen überbaubar:	3.000 m <sup>2</sup>	40 %
bei einer GRZ von 0,4 max. mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen / überbaubar:	1.500 m <sup>2</sup>	20 %
bei einer GRZ von 0,4 mind. unbebaut:	3.000 m <sup>2</sup>	40 %