

# **Teil I – Begründung zum Bebauungsplan**

## **Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB**

**PROJEKT:** BEBAUUNGSPLAN  
„INTERGENERATIVES WOHNEN“  
OT GRÖBERN

---

**VERFAHRENSTRÄGER:** GEMEINDE MULDESTAUSEE  
OT POUCH  
NEUWERK 3  
06774 MULDESTAUSEE

**VORHABENSTRÄGER:** BLAUSEE GMBH  
ZUM HEIZHAUS 3  
OT GRÖBERN  
06774 MULDESTAUSEE

**FACHPLANER:** INGENIEURPLANUNG RINK  
OBERMÜHLE  
ORTSSTRAÙE 1  
07819 MIESITZ

**AUSFERTIGUNG VOM:** 19.02.2019

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

**Inhaltsverzeichnis**

1	Veranlassung und Ziele der Planung.....	6
2	Planungsgrundlagen.....	11
3	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	12
3.1	Raumordnung, Regionalplanung.....	12
3.2	Landesentwicklungsplan LEP 2010 .....	12
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee .....	13
3.4	Vorprüfung gemäß § 13a BauGB.....	13
4	Rahmenbedingungen/ Bestand .....	14
4.1	Geografische Lage und Topografie.....	14
4.2	Naturräumliche Verhältnisse .....	15
4.3	Vorhandene Bebauung .....	15
4.4	Denkmalschutz.....	15
4.5	Altlasten.....	16
4.6	Kampfmittelbelastungen .....	16
4.7	Grenzeinrichtungen .....	16
4.8	Bodenschutz .....	16
4.9	Immissionsschutz.....	17
4.9.1	Lärmimmission .....	17
4.9.2	Luftimmission.....	17
4.9.3	Geruchsmission .....	18
5	Städtebauliches Konzept.....	19
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	19
5.2	Erschließung.....	21
5.2.1	Äußere Verkehrserschließung .....	21
5.2.2	Innere Verkehrserschließung:.....	22
5.3	Leitungen und technische Anlagen.....	23
5.3.1	Regenwasser.....	23
5.3.2	Schmutzwasserentsorgung .....	24

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

5.3.3	Trinkwasser.....	24
5.3.4	Löschwasser.....	25
5.4	Elektro- und Wärmeenergieversorgung.....	26
5.5	Abfallentsorgung.....	27
5.6	Telekommunikation.....	27
6	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen.....	28
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	29
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	29
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	29
6.3	Bauweise.....	30
6.3.1	Bauweise.....	30
6.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	31
6.4	Flächen von Nebenanlagen.....	31
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	31
6.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	32
6.6.1	Straßenverkehrsflächen.....	32
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	32
6.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	33
6.7.1	Öffentliche Grünfläche.....	33
6.7.2	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB. ....	33
6.7.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB).....	33
6.7.4	Durchführung der Maßnahmen.....	34
6.7.5	Maßnahmen Artenschutz.....	34
6.7.6	Kompensationsmaßnahmen.....	35
6.7.7	Ökologische Baubegleitung.....	36

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

7	Zusammenfassung .....	37
7.1	Gesamtflächenbilanz .....	37
8	Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen .....	38

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Tabellenverzeichnis

Tab.1 - Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Muldestausee

Tab.2 – Vom Bebauungsplan betroffene Flurstücke 6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Übersicht Geltungsbereich 6

Abbildung 2 – Übersichtslageplan 9

Abbildung 3 – Höhenverlauf 9

Abbildung 4 – städtebauliches Konzept 13

Abbildung 5 – Übersicht Verkehrserschließung 15

Abbildung 6 – Lage Feuerlöschteich 19

## 1 Veranlassung und Ziele der Planung

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt im Bereich des Ortsteiles Gröbern die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Thema Intergeneratives Wohnen. Der Gemeinderat Muldestausee hat am 27.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ im Ortsteil Gröbern in der Gemeinde Muldestausee beschlossen.

Ziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes als Lückenschluss zwischen dem bebauten Ortskern und dem bereits neu bebauten Wohngebiet „Gröberner Land“. Es sollen neue Wohnbereiche in der Ortschaft Gröbern geschaffen werden, welche durch die Kombination von Einfamilienhausstandorten und altersgerechten Wohnformen, zum intergenerativen Wohnen für verschiedene Generationsbereiche entwickelt werden sollen, gepaart mit gewerblichen Einheiten wie z.B. Physiotherapie, Ärzte, Backshop, Frisör. Das altersgerechte Wohnen wird geschaffen, um älter werdenden Menschen im gewohnten Umfeld zu halten und im Alter selbstbestimmt leben zu können. Baustandorte für Einfamilienhäuser sind wiederum sehr gefragt bei Familien mit Kindern. Die hohe Nachfrage wird durch bereits vorhandene Reservierungen bestätigt. Die Wohnlage liegt in direkter Nähe zum Ortskern, zum Gröberner See und zur Natur. Auch die Verkehrsanbindung ist auf die Bedürfnisse von verschiedenen Generationen (B100 und Busverkehr) gut zugeschnitten.

Im Rahmen der Projektentwicklung und städtebaulichen Planung wird der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Muldestausee nicht nur kleinräumig und ausschließlich ortsteilbezogen, sondern im Hinblick auf die Gesamtgemeinde betrachtet. Schließlich sind nicht in allen Ortsteilen altengerechte Wohnanlagen und Pflegeheime vorgesehen. Die Einwohnerinnen und Einwohner bauen aber darauf, hier in ihrer Gemeinde bis zu Ihrem Lebensabend wohnen zu können. Maßgeblich ist die von der Landesregierung veröffentlichte 6. Bevölkerungsprognose, nach der ein weiterer Bevölkerungsrückgang sowie ein stärkerer Anstieg der älteren Menschen einhergehen sollen.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Dabei zeigt die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde Muldestausee eine deutlich positivere Entwicklung als die Prognosen.

Tab. 1: Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Muldestausee

Zeitraum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Anfangsstand gesamt</b>	12357	12243	12152	12081	12015	11951	12032	11871	11722
<b>Geburten</b>	70	74	60	74	74	86	84	89	83
<b>Sterbefälle</b>	149	162	145	172	134	146	137	164	144
<b>Zuzüge</b>	402	433	458	475	483	651	429	449	475
<b>Umzüge</b>	232	269	203	207	263	267	245	258	229
<b>Wegzüge</b>	437	436	444	443	487	510	537	523	384
<b>Endstand gesamt</b>	12243	12152	12081	12015	11951	12032	11871	11722	11752
<b>Saldo Geb./ Sterbefälle</b>	-79	-88	-85	-98	-60	-60	-53	-75	-61
<b>Saldo Wanderung</b>	-35	-3	14	32	-4	141	-108	-74	91
<b>Saldo gesamt</b>	-114	-91	-71	-66	-64	81	-161	-149	30

**Prognose Endstand**

**11828 11899 11780 11703 11622**

Die Gemeinde Muldestausee strebt an, eine familien- und kinderfreundliche Kommune zu werden. Daher lautet ein Teilziel:

„Sicherung und gezielte Förderung eines barrierefreien Bestandes an medizinischen Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen und Apotheken sowie an ambulanten und stationären Einrichtungen der Pflege und Betreuung.“

Weil die Gemeinde die Umsetzung dieses Zieles nicht alleine gewährleisten kann, bedient sie sich privater Investoren, welche ungenutzte oder leerstehende Immobilien umnutzen. Insofern konnte beispielsweise erreicht werden, dass die Diakonie Soziale Dienste e.V. in der Ortslage Pouch in diesem Jahr eine sogenannte Sozialstation (ambulante Pflege) einrichten wird. Die ehemalige Grundschule Pouch soll als barrierefreie Wohnanlage saniert und umgenutzt werden und somit einen Beitrag zur Revitalisierung des Ortskernes

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

beitragen. Hierfür wurde die Grundschule im vergangenen Jahr an einen etablierten Investor verkauft.

Der Bedarf an betreuten Wohnanlagen und Gemeinschaftswohnanlagen ergibt sich aus dem Fehlen dieser Wohnformen innerhalb der Gemeinde Muldestausee, welche überwiegend durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Pflegeeinrichtungen der Gemeinde sind im IGEK auf Seite 51 (IGEK zum Download unter: [https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/datei/anzeigen/id/7332,1163/180425\\_mss\\_igek\\_2018.pdf](https://www.gemeinde-muldestausee.de/de/datei/anzeigen/id/7332,1163/180425_mss_igek_2018.pdf))

zusammengefasst, nur in den Ortsteilen Schlaitz und Burgkernitz verfügbar und zu 100 % ausgelastet. Im Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde, d.h. den Ortsteilen Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch, gibt es lediglich im Ortsteil Pouch barrierefreie Wohnungen im sogenannten Altwerk sowie über einzelne private Anbieter, hier jedoch vorrangig nur im Erdgeschoss.

Eine Auswertung der Wegzüge aus der Gemeinde der EinwohnerInnen im Alter über 65 Jahren ergab exemplarisch, dass die Gemeinde allein im Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum 15.01.2019 in diesem Altersbereich 485 Personen verließen. 231 Personen sind nachweislich in Pflegeeinrichtungen gewechselt, wobei der Schluss naheliegt, dass dies unter anderem deshalb erfolgte, weil kein adäquater Wohnraum in der Gemeinde vorhanden ist.

Das Defizit der Gemeinde, nicht über ausreichend Wohnraum in Form betreuter Wohnanlagen, Gemeinschaftswohnanlagen sowie Pflegeeinrichtungen zu verfügen, führt allerdings häufig dazu, dass Hauseigentümer quasi über Nacht in Wohnungen umliegender Kommunen umziehen müssen, wenn physische Beeinträchtigungen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen Wänden nicht mehr zulassen.

Bisher hat die Gemeinde Muldestausee keine umfassende analytische Bedarfserhebung vorgelegt, was aufgrund geringer finanzieller und personeller Ressourcen bislang jedoch



Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

faktisch nicht möglich war. Dies ist vielmehr eine Aufgabe, welche parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans mit verfolgt werden soll.

Betrachtet man nur rückblickend den Verlust von 485 Personen über 65 Jahren, von denen 231 nachweislich in Pflegeeinrichtungen oder betreute Wohnanlagen außerhalb der Gemeinde zogen, ergäbe dies bei einem Faktor 1,5 Menschen je Wohneinheit (angenommen, dass Alleinstehende nach Versterben eines Partners umziehen) einen Bedarf von 154 Wohneinheiten für altersgerechtes/betreutes Wohnen bzw. Wohngemeinschaften, der nicht gedeckt werden konnte. Selbst wenn von den 231 Wegzügen in Pflegeeinrichtungen alle jeweils partnerweise weggezogen wären, ergäbe dies bereits einen Bedarf von 115,5 Wohnungen!

Gemäß der Anmeldeleiste für die betreute Wohnanlage, gibt es schon jetzt Reservierungen von Bürgerinnen und Bürgern aus der Gemeinde Muldestausee. Es liegen weitere unverbindliche Anfragen vor. Es ist davon auszugehen, dass nach Satzungsbeschluss und spätestens zum Beginn der Baumaßnahme das Interesse deutlich steigen wird und zeitnah alle Wohnungen vermietet werden.

Gleichwertiger spezieller Wohnraum wird in der Gemeinde nur in Friedersdorf (Betreutes Wohnen am Auenweg, 20 Wohneinheiten) und in Pouch (Altengerechte Wohnanlage in der ehemaligen Grundschule, noch in Planung) entwickelt.

Ebenso ist es für die touristischen Einrichtungen des Waldresorts essentiell, besonderen Wohnraum für Servicekräfte anzubieten, welche gegenwärtig vorwiegend nicht ortsansässig und nicht mobil sind.

In seinem Bildungsreport 1/2017 (Seite 16) stellt der Landkreis Anhalt-Bitterfeld darüber hinaus allgemein fest, „was [in Bezug auf die Wohnraumentwicklung] nötig wäre: Mehr kleinere Wohnungen, drei Zimmer oder weniger, weil die Zahl der Single-Haushalte steigt, die Menschen älter werden, große Anwesen im Alter zur Last werden und das

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Nebeneinander viel mehr Fläche frisst als ein wohlgeordnetes Miteinander. Das aber entsteht kaum.“

Das Vorhaben ist exakt eine solche Maßnahme, deren Bedarf auch der Landkreis als untere Landesentwicklungsbehörde fordert und welche geeignet ist, um im innerörtlichen Bereich bestehende Bausubstanz (Jung kauft Alt) aufzuwerten.

Durch die Nachnutzung freiwerdender Immobilien im Ortskern kann eine Verjüngung dieser Bereiche, eine energetische Aufwertung der Bausubstanz sowie die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen „auf der grünen Wiese“ vermieden werden.

Hinweise zum Planverfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für die Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan „Intergeneratives Wohnen“ im Ortsteil Gröbern wurde in einem verkürzten Bericht der Ausgleich, welcher benötigt wird, ermittelt und dargestellt. Um artenschutzrechtliche Belange ausschließen zu können wurde ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Beide Berichte sind dem Punkt 3 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

## 2 Planungsgrundlagen

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ beträgt ca. 1,65 ha und befindet sich ausschließlich im Bereich der Gemarkung Gröbern.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 2: Vom Bebauungsplangebiet betroffene Flurstücke

Gemeinde Muldenstausee Gemarkung Gröbern Flur 1 Betroffene Flurstücke	
Flurstücks Nummer	betroffen
642	vollständig
643	vollständig
644	vollständig
647	vollständig
648	vollständig

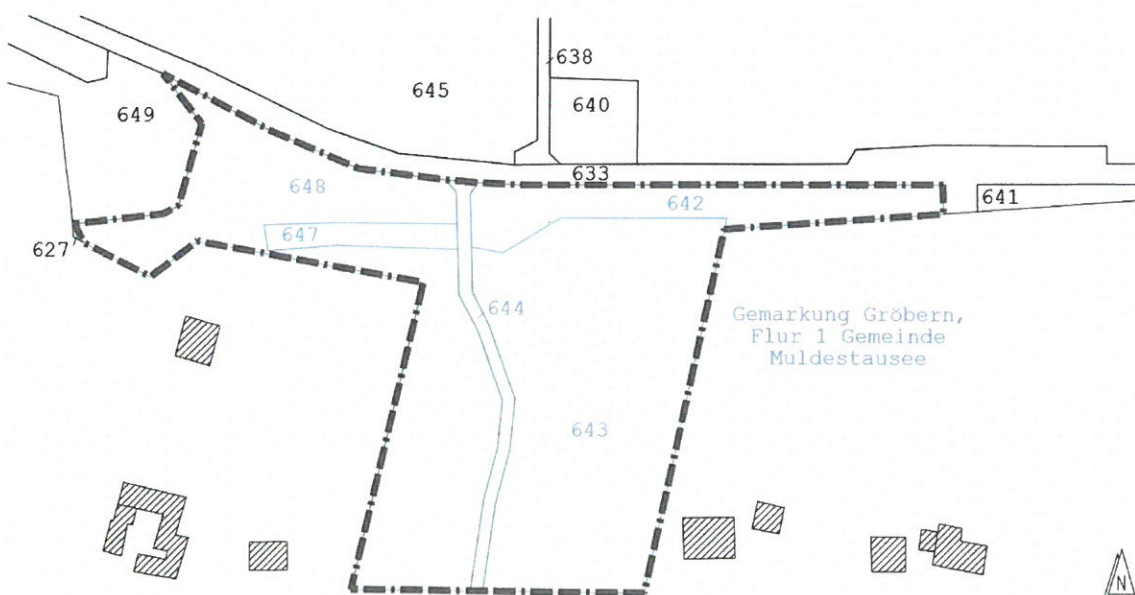


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 643 und 648 befinden sich bereits im Eigentum der Blausee GmbH.

Die Flurstücke 642, 644 und 647 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Muldestausee.

## **3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **3.1 Raumordnung, Regionalplanung**

Laut der Raumnutzungskarte des Regionalplans liegt der Bereich in der bebauten Ortslage. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Planung entgegen.

### **3.2 Landesentwicklungsplan LEP 2010**

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass 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 sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Nach Ziel 26 LEP 2010, haben sich Orte ohne eine zentralörtliche Funktion bei der städtebaulichen Entwicklung auf die Ver- und Entsorgung auszurichten.

Der Bedarf an Baugrundstücken im Gemeindegebiet ist nach Aussagen der Gemeinde für den Ortsteil Gröbern gegeben. Weiterhin sind aber auch Anfragen zu altersgerechten Wohnarten zu verzeichnen. Kleine Ortschaften wie Gröbern sind zur Sicherung ihres

Fortbestandes auf die Ansiedlung junger Familien angewiesen. Andererseits ist es auch innerhalb der Gemeinde wichtig für Senioren einen Ort zu schaffen, auf welchen sie ausweichen können, wenn es nicht mehr möglich ist sich selbst zu versorgen. Gerade für Senioren ist es wichtig an dem Ort alt werden zu können, an welchem sie verwurzelt sind.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbern, nunmehr Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, entwickelt.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee ist der Bereich des Plangebiets als Mischgebiet (MI) nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt.

### **3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB**

Es werden durch den Bebauungsplan die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert. Somit kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 20.0000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur ca. 1,65 ha umfasst, wird die Voraussetzung erfüllt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Errichtung eines Wohngebietes ist laut Anlage 1 UVPG nicht der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterworfen. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, bestehen. Es gibt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend verzichtet werden.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

## 4 Rahmenbedingungen/ Bestand

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet „Intergeneratives Wohnen“ Gröbern befindet sich am Nordöstlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Gröbern (siehe Anhang 1 und 2). Das Gelände fällt von Süden in nördliche Richtung ab und liegt in einer Höhe von ca. 100,50 m bis 98,00 m ü. NHN.



Abbildung 2: Übersichtslageplan



Abbildung 3: Höhenverlauf

## **4.2 Naturräumliche Verhältnisse**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche. Es war bereits Bauland, die Bebauung wurde weggerissen, seitdem liegt es brach. Solitärgehölze und eine Baumreihe im Norden charakterisieren die Fläche. Ein unbefestigter Weg führt quer über den Geltungsbereich.

## **4.3 Vorhandene Bebauung**

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Gebäude, Garagen, Schuppen o.ä. vorhanden. Östlich grenzt das Bebauungsgebiet „Gröberner Land“ an und südwestlich der alte Ortskern von Gröbern. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf Gröberner See an“.

## **4.4 Denkmalschutz**

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale/ Bodenfunde bekannt.

### *Hinweise:*

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 17 DenkmSchG LSA der unverzüglichen Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich und spätestens 3 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, um dessen Kontrolle zu ermöglichen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von 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 von 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. (§9 (3) DenkmSchG LSA.

#### **4.5 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Altlastverdachtsflächen vor.

*Hinweise:*

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden.

#### **4.6 Kampfmittelbelastungen**

Anzeichen auf munitionsbelastete Flächen liegen nicht vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sollen dokumentiert werden. Die zuständige Behörde ist noch davon in Kenntnis zu setzen.

#### **4.7 Grenzeinrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken). Vor Beginn und während der Bauausführung sind diese zu sichern und ggf. wiederherzustellen. Die Sicherung hat rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahme zu erfolgen.

#### **4.8 Bodenschutz**

Es wird auf die Bodennutzung in der Vergangenheit hingewiesen. Die untere Bodenschutzbehörde liegen keine Unterlagen/ Untersuchungen vor, die auf Grund der Vornutzung auf Bodenverunreinigung, Bodenveränderungen/ Altlasten im Sinne des BBodSchG schließen lassen. Eine sensible Nutzung der Flächen wird daher als möglich angesehen. Fundamente und bisher unbekannte lokale Bodenbelastungen können aber nicht ausgeschlossen werden.



Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Es wird auf die Informationspflicht nach §§2,3 BodSchAG LSA und auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ hingewiesen.

Weiterhin ist die Auskunfts- und Informationspflicht gem. §§1,2 und 3 BodSchAG LSA zu beachten.

## **4.9 Immissionsschutz**

### **4.9.1 Lärmimmission**

Im Geltungsbereich sind keine Lärmimmissionen durch Bebauungen vorhanden.

Schalltechnische Richtwerte/ orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in:

- Der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm
- Der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ – Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A) sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Mischgebiet = 60 dB(A) -Tags und 45dB(A) Nachts

#### *Hinweis:*

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

### **4.9.2 Luftimmission**

Luftimmissionen durch bereits vorhandene Bebauung ist nicht vorhanden.

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

#### **4.9.3 Geruchsimmission**

Im Umfeld an das Plangebiet werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zur Geruchs-, Lärm- und Staubimmission kommen. Die künftigen Nutzer sind auf dieses Konfliktpotential rechtzeitig hinzuweisen.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet, das aktuell nicht bebaut ist und somit eine Brachfläche darstellt, soll als Lückenschluss an die vorhandene, angrenzende Bebauung des alten Ortskerns Gröbern und des Bebauungsplanes „Gröberner Land“ eingefügt werden.



Abbildung 4: städtebauliches Konzept

Es sollen neue Wohnbereiche in der Ortschaft Gröbern geschaffen werden, welche durch die Kombination von Einfamilienhausstandorten und altersgerechten Wohnformen, zum intergenerativen Wohnen für verschiedene Generationsbereiche entwickelt werden sollen. Das altersgerechte Wohnen wird geschaffen, um älter werdenden Menschen im gewohnten Umfeld zu halten und im Alter selbstbestimmt leben zu können. Baustandorte für Einfamilienhäuser sind wiederum bei Familien mit Kindern sehr gefragt. Hier gibt es bereits erste Reservierungsanfragen. Die Wohnlage liegt in direkter Nähe zum Ortskern, zum

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Gröberner See und zur Natur. Auch die Verkehrsanbindung ist auf die Bedürfnisse von verschiedenen Generationen (B100 und Busverkehr) gut zugeschnitten.

Um den gewünschten Interessen zu entsprechen, soll eine Nutzmischung als Mischgebiet entstehen. Das Mischgebiet wird in zwei Baufenster unterteilt (MI1 und MI2).

Zulässig sollen Nutzungen sein, die sich in die Siedlung- und Baustruktur einpassen, die Optimierung der Wohnsituation und die Durchmischung der Generationen im Bereich des intergenerativen Wohnens fördert.

Im Mischgebiet MI 1 sollen Einfamilienhäuser entstehen.

In Mischgebiet MI 2 soll ein Altersgerechtes Wohnen entstehen. Für diese Wohnanlage sind gewerbliche Einheiten geplant. Es ist vorgesehen ein Backshop, Frisör, Ärzte, Physiotherapie, Büros etc. im MI 2 zu entwickeln. Mit dieser Entwicklung wird auch dem Charakter des Mischgebietes entsprochen.

Durch eine maximale Höhenfestsetzung in den beiden Mischgebieten wird einerseits die umliegende Bebauung berücksichtigt und beachtet, andererseits wird aber auch für die Bebauung mit einem Wohnkomplex für intergeneratives Wohnen Baurecht geschaffen. Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten an die Höchstmaße der BauNVO angepasst.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Ort Gröbern liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße 100. Die Erschließung des erweiterten Plangebietes kann konfliktfrei von den angrenzenden, als Erschließungsstraßen ausgebauten Straßenverkehrsflächen im Süden und Norden realisiert werden (Gröberner Hauptstraße und Breitewitzer Weg).

Rot dargestellt ist die Lage des Plangebietes. Die grüne Trasse stellt die Gröberner Hauptstraße dar, die blaue Trasse den Breitewitzer Weg und die gelbe Trasse die B 100.



Abbildung 5: Übersicht Verkehrserschließung

### **5.2.2 Innere Verkehrserschließung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches soll zwischen dem Mischgebiet MI1 und dem Mischgebiet MI2 eine öffentliche Verkehrsfläche (textl. Festsetzungen 6.1) entstehen. Sie wird im südlichen Bereich der jetzigen unbefestigten Wegeführung folgen und ab der Hälfte des B-Plans verlassen um eine gerade Wegeführung auszubilden (Vgl. Abb. 4 - städtebauliches Konzept). Sie bildet später eine Verbindungsachse zwischen Hauptstraße/Müllerstraße und Breitewitzer Weg.

Die Verkehrsfläche soll in einer Fahrbahnbreite von 5,00 m hergestellt werden. Auf der Seite des Mischgebietes MI2 wird ein Gehweg mit 2,00 m angeschlossen. Getrennt werden die beiden Verkehrsflächen über einen Hochbord. Weiterhin wird beidseitig eine Bankette von 0,5 m hergestellt. Auf der Seite des Mischgebietes MI2 soll in der Bankette die Beleuchtung der Straße erfolgen. Es soll ein Tempolimit mit 30 km/h geregelt werden.

Die Verkehrsfläche sichert das durchqueren der Bebauungsplanfläche. Es werden damit beide Mischgebietsflächen ausreichend erschlossen.

Im Nordwesten der Bebauungsplanfläche sollen zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden (Vgl. Abb. 4 – städtebauliches Konzept). Eine Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (textl. Festsetzungen 6.2.1) gesichert, auf welcher die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger als zulässig erachtet wird. Diese Verkehrsfläche wird in 3,0 m breite hergestellt. Links und rechts neben dem Fahrbahnrad ist eine 0,5 m breite Bankette herzustellen.

Die andere Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung Gehweg (text. Festsetzung 6.2.2) gesichert, auf welcher nur die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zulässig wird. Diese Verkehrsfläche soll in einer Ausbaubreite von 2 m mit beidseitiger Bankette von 0,5 m hergestellt werden.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RaSt 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen (RStO 12).

### 5.3 Leitungen und technische Anlagen

Im Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Bereich ein Regenwasserkanal (DN 400 Beton), welcher von Süden in Richtung Norden verläuft (Flurstück 643 und 642). Dieser Regenwasserkanal ist noch aktiv und führt das anfallende Regenwasser des angrenzenden Bebauungsplanes „Gröberner Land“ in den nördlich gelegenen Graben, um dann dort zu versickern.

Weiterhin befinden sich mittig im vorhandenen Geltungsbereich eine Abwasser- und Trinkwasserleitung. Beide Leitungen liegen in einem unbefestigten Weg auf dem Flurstück 644 der Gemeinde Muldestausee. Die Abwasserdruckleitung (DN 90 PE) kommt vom Bebauungsplan „ökologisches Feriendorf Gröbern“ und bindet in die Vakuumschmutzwasserleitung (PVC 125) in der Gröberner Hauptstraße ein. Die Trinkwasserleitung (DN 110 PE) führt von der Gröberner Hauptstraße in das Bebauungsplangebiet „Ökologisches Feriendorf Gröbern“.

Um den Bebauungsplan zu realisieren, ist die Umverlegung der Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitung notwendig. Im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung, sollen sie in die Randbereiche der Straßenverkehrsfläche gelegt werden.

#### 5.3.1 Regenwasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Anlage des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen ist nicht gestattet, da es sich hierbei um ein reines Schmutzwasserentsorgungsnetz handelt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, sofern möglich (versickerungsfähiger Boden) auf den Grundstücken verbleiben. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in die umverlegte Regenwasserleitung abgeführt werden, welche das gesammelte Niederschlagswasser im nördlichen Graben leiten soll. In diesem Graben soll das Regenwasser versickern. Es wird empfohlen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit/ Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hierzu kann das DWA-Regelwerk A138 herangezogen werden.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

*Hinweis:*

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **5.3.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Ortsteils Gröbern der Gemeinde Muldestausee erfolgt im Vakuumkanalisationsverfahren.

Die Mischgebiete sollen mit einer Freigefälleleitung in Richtung Norden an ein Pumpwerk im B-Plangebiet angeschlossen werden. Das Pumpwerk soll dann das gesammelte Schmutzwasser auf kürzestem Weg in die umzuverlegende Druckleitung abführen, Diese Druckleitung führt zu einem Entspannungsschacht südlich des Bebauungsplangebietes, von welchem aus in die Vakuumdruckleitung eingebunden werden kann.

Bei der Planung der Hauptentwässerungsachse des Ortsteils Gröbern wurde bei der Dimensionierung bereits die Bebauung des Plangebietes vorgesehen.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband abzustimmen.

### **5.3.3 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Zuständig für die Wasserversorgung der Gemeinde Gröbern ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen.

Die Mischgebiete werden mit separaten Hausanschlüssen an die umverlegte Trinkwasserleitung im Bebauungsplangebiet angeschlossen. Außerhalb des B-Plan Gebietes schließt sie dann an die Hauptleitung in der Gröbener Straße an. Eine Anbindung des geplanten Bebauungsgebietes an das vorhandene Wasserversorgungsnetz von Gröbern stellt keine Probleme dar, da die vorhandene Dimensionierung (DN 110 PE-HD) ausreichend ist.



Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband abzustimmen.

*Hinweise:*

Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachhaltige 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 Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt Bitterfeld vorzulegen.

#### **5.3.4 Löschwasser**

Im angrenzenden nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ Gröbern liegt der Bebauungsplan „Ökologisches Feriendorf Gröbern“, in welchen ein Löschwasserteich (südlich im Plangebiet) vorgesehen ist (vgl. Abbildung 6).

Diese Löschwasserentnahmestelle soll für den B-Plan „Intergeneratives Wohnen“ genutzt werden. Der Löschwasserteich ist nach DIN 14210 herzustellen und überschreitet den maximalen Abstand von 300 m (DVGW W 405) zum Brandobjekt nicht.

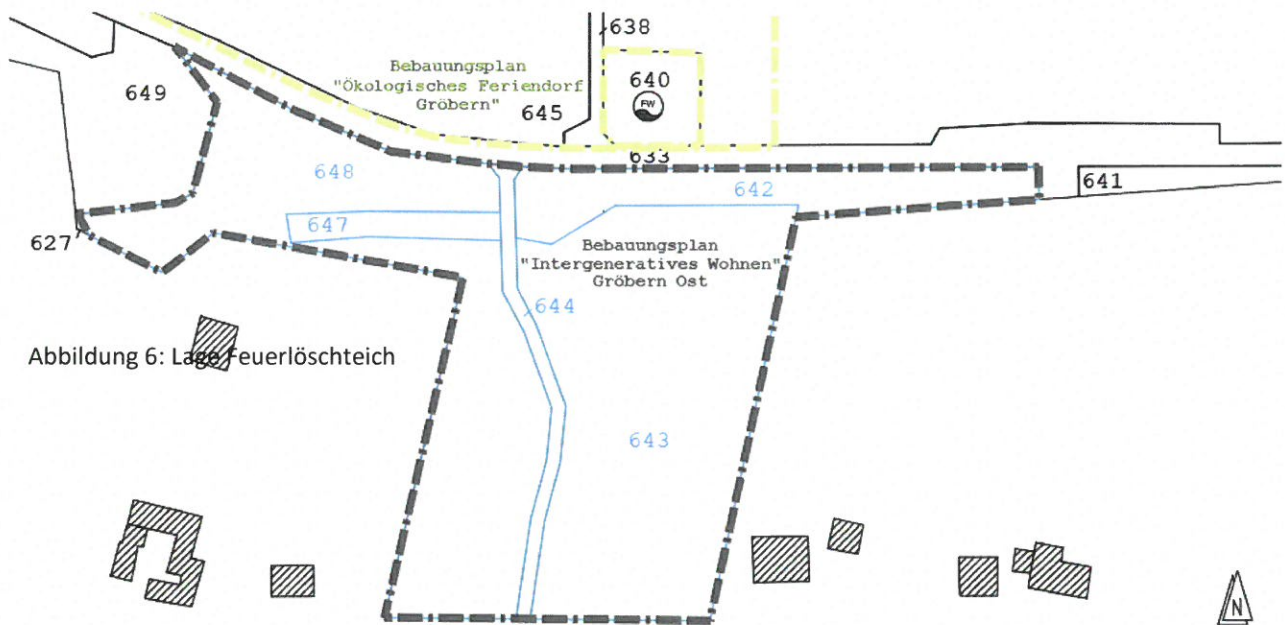
Die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten (DIN 14090) entsprechen. Der Löschwasserteich ist mit einem Schild nach DIN 4066\_BB dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

*Hinweise:*

Der Löschwasserteich muss min. einen Löschwasservorrat von 192 m<sup>3</sup> beinhalten. Die Planungen dazu bedürfen dem Amt für BKR.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfsleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.210 den Städten und Gemeinden.



#### 5.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Im Bereich Gröbern ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) und die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas) als Versorger verpflichtet Elektro- und Wärmeenergieversorgung zu gewährleisten.

Im B-Plangebiet ist der Anschluss an das Hautversorgungsnetz der Ortschaft Gröbern möglich.

Infolge der Erschließungsarbeiten ist die Umverlegung der vorhandenen Versorgungsleitung vorgesehen. Alle hierzu erforderlichen Abreiten werden rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beantragt und mit der Mitnetz Strom und Gas koordiniert und abgestimmt.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Erkundigungspflicht von den bauausführenden Firmen einzuholen.

### **5.5 Abfallentsorgung**

Die Wohnhäuser und der Wohnkomplex sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Bitterfeld-Wolfen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Anfallende Abfälle während der Baumaßnahme sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Es wird zudem auf die Deklaration, Analytik und Verwertung gem. LAGA Merkblatt 20 verwiesen. Gemäß §8 GewAbfV sind bei Neubau anfallende Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallart getrennt zu erfassen. Hinsichtlich der Verfüllung von Baugruben, Leitungsräben etc. sowie Anlagen von versiegelten Bereichen sind ebenfalls die Vorgaben des LAGA Merkblatt 20 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden. Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen ist gem. §53 KrWG anzeigepflichtig. Es wird zudem auf die Abfallwirtschaftssatzung Landkreis Anhalt-Bitterfeld hingewiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist die untere Abfallbehörde zuständig.

### **5.6 Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien. Es ist sicherzustellen, dass beim Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung durch die Telekom gewährleistet wird. Vor Durchführung von Maßnahmen hat eine Abstimmung zur Lage, Dimensionierung der Leitungen und Anlagen sowie zur Koordinierung der Arbeiten zu erfolgen.

Wenn bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Telekommunikationsanlagen stören sollten, wird im Zuge der Baumaßnahme eine Umverlegung beantragt.

## 6 Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### Begründung:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee ist der Geltungsbereich als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Weiterhin unterstützt die Gemeinde die Durchmischung ortstypischer Nutzung in den ausgewiesenen Mischgebieten. Es soll ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe entstehen.

Durch das Intergenerative Wohnen sollen Einfamilienhäuser aber auch eine Wohneinheit für Senioren entstehen. Gerade die Wohneinheit für Senioren macht es notwendig, das Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig werden, um den Anforderungen eines geeigneten Wohnumfeldes zu entsprechen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen aus städtebaulich räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich die vorhandenen Flächen für diese Zwecke nicht eignen (Größe, Struktur, Lage etc.). Auch der mit diesen Arten der Bebauung vorhandenen Lärmpegel ist mit der Zielgruppe, durch welche die Mischgebietsfläche bebaut werden soll, nicht vereinbar.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung:

Die GRZ von 0,6 entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe für Mischgebiete laut § 17 BauNVO. Eine Einschränkung soll nicht erfolgen, um eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung:

Die GFZ von 1,2 entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe für Mischgebiete laut § 17 BauNVO. Eine Einschränkung soll nicht erfolgen, um eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten zu gestalten. Mit dieser Festsetzung wird eine lockere Bebauung mit Zwischenräumen für eine extensive Nutzung gewährleistet.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschreiben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

Begründung:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im MI 1 mit einer Firsthöhe (FH) von 9 m als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen und in MI 2 mit einer Firsthöhe (FH) von 12 m als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sollen Einfamilienhäuser entstehen. Da der Bebauungsplan „Intergeneratives Wohnen“ Gröbern ein Lückenschluss zwischen altem Ortskern und Bebauungsplan „Gröberner Land“ darstellt werden die Einfamilienhäuser an die Bestandsbebauung der Umgebung angepasst und mit einer Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Somit entsteht eine homogene Gestaltungsqualität.

Im Mischgebiet 2 soll eine Firsthöhe von 12 m zulässig sein, da in diesem Bereich ein Gebäudekomplex für Senioren entstehen soll und somit das städtebauliche Ziel des „Intergenerativen Wohnens“ verfolgt wird. Dieser Wohnkomplex macht aus bautechnischen Gründen eine Höhe Firsthöhe von 12 m notwendig.

Von beiden Mischgebieten ist für die Festsetzung des Höchstmaßes die mittlere Höhenlage der Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche, der Bezugspunkt.

## **6.3 Bauweise**

### **6.3.1 Bauweise**

Die Bauweise wird gemäß den Einschreibungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet

- MI 1 als offene Bauweise

und das Gebiet

- M2 als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (MI 1) wird die bauliche Struktur des Umfeldes aufgenommen und eine aufgelockerte und an den Charakter der ländlichen Umgebung angepasste Bebauung fokussiert.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (MI 2) wird notwendig, da ein Wohnkomplex für Senioren entstehen soll. Dieser soll in einem zusammenhängenden Gebäude entstehen, welches alle Einrichtungen besitzt, die für die Betreuung einer solchen Einrichtung notwendig sind und somit die städtebaulichen Ziele des intergenerativen Wohnens erfüllt werden.

### **6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze festgesetzt.

#### Begründung:

Die Baugrenze verläuft 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche. Dies ermöglicht ein größtmögliches Maß an Flexibilität für den Investor zur Gestaltung der Grundstücksfläche.

## **6.4 Flächen von Nebenanlagen**

Innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen sind im Baugebiet zulässig.

## **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entsprechen (BauO LSA).

Im Mischgebiet MI 1 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen eines Stellplatzes genügt.

Die Festlegung der erforderlichen Stellplatzzahl für den Wohnkomplex für Senioren erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **6.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche soll 8,00 m betragen.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich liegt zwischen dem Mischgebiet MI1 und dem Mischgebiet MI2 und soll im Bebauungsplangebiet als Hauptschließung fungieren. Die Genaue Beschreibung zum Ausbau der Verkehrsfläche ist dem Punkt 5.2.2 der Begründung zu entnehmen.

### **6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bebauungsplangebiet werden 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

#### **6.6.2.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich**

Die als Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Verkehrsfläche soll eine Zufahrt zu den Grundstücken mit den Flurnummern 595 und 627 werden um die Zufahrt zu sichern. Demzufolge sind Kraftfahrzeuge, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig. Weiterhin sollen Radfahrer und Fußgänger zulässig sein um die Durchgängigkeit vom Ort Gröbern gewährleisten. Die Genaue Beschreibung zum Ausbau der Verkehrsfläche ist dem Punkt 5.2.2 der Begründung zu entnehmen.

#### **6.6.2.2 Zweckbestimmung Gehweg**

Auf der als Gehweg festgesetzten Verkehrsfläche soll die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zulässig sein. Dies ist für die Verbindung des Ortskerns Gröbern mit dem Gröberner See wichtig und dementsprechend zu sichern. Die Genaue Beschreibung zum Ausbau der Verkehrsfläche ist dem Punkt 5.2.2 der Begründung zu entnehmen.



## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.7.1 Öffentliche Grünfläche**

Der Bereich nordwestlich des Mischgebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß §9 Abs. Nr.25 BauGB, festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die Zuwegung vom Ortskern Gröbern Richtung Gröberner See Straßenbegleitend begrünt und die Mischgebietsflächen abgeschirmt.

### **6.7.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB.**

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des orts- und Landschaftsbildes. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische standortgerechte Gehölze in Pflanzdichte von mind. Einem Strauch (2x verpflanzt, 60-100 cm je 2 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche) und je ein Baum je 50 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche als Heister (2x verpflanzt, 1,5-2,0m) entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

### **6.7.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die auf der Fläche M1 vorhandenen standortheimischen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In Bereichen, in denen der vorhandene Bestand Lücken aufweist, sind Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen.

Bei unvermeidlichem Verlust eines standortheimischen Baumes gilt folgendes: Für jeden dominanten standortheimischen Baum (mit einem Stammumfang von mehr als 0,30 m in einer Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden), der entfällt, sind auf gleichem Grundstück ein neuer Baum 1. Ordnung oder zwei neue Bäume 2. Ordnung der

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

nachfolgenden Auswahlliste als Hochstämme zu pflanzen. Wenn nachweisbar kein Platz auf dem Grundstück vorhanden ist, kann ausnahmsweise eine Pflanzung an anderer Stelle auf privater Fläche erfolgen.

Artenliste

*Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe höher 20 m)*

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

*Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 10 - 20 m)*

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

*Sträucher*

Cornus Sanguinea

Cornus Alba

Rosa Canina

Sambucus nigra

#### **6.7.4 Durchführung der Maßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen der textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung unter 8.2 und 8.3 sind durch Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

#### **6.7.5 Maßnahmen Artenschutz**

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar Durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zu Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Weitere Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind dem Bebauungsplan unter Punkt 3 des Bebauungsplanes (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 3.1) zu entnehmen.

#### **6.7.6 Kompensationsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan „Intergeneratives Wohnen“ OT Gröbern befindet sich im Randgebiet der Ortslage Gröbern.

Der Geltungsbereich besteht aus einem Biotopmosaik, welches 7 verschiedene Biotoptypen aufweist.

Nach Auswertung des Eingriffs und der damit verbundenen Verschlechterung des Plangebietes muss eine externe Kompensationsmaßnahme vorgenommen werden.

Der Biotopwert, welcher ausgeglichen werden muss liegt nach Berechnung bei 106.939 BWP.

Auf dem Flurstück 153, Flur 3 der Gemarkung Gröbern (6868 m<sup>2</sup>) soll als Ersatzmaßnahme eine trockene Heidewiese (5950m<sup>2</sup>) entstehen. Eigentümer der Fläche ist die Blausee GmbH.

Die Fläche, welche für die Maßnahme verwendet werden soll, ist eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem Biotopwert von 5.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme werden 109.888 BWP ausgeglichen.

Somit ist der Eingriff des geplanten Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ kompensiert da kein Defizit mehr auftritt.

Aussagen zu Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sind dem Dokument „Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs“ (Punkt 3.2 des Bebauungsplanes) zu entnehmen.

Der externe Ausgleich wird nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag, welcher zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer geschlossen wird, geregelt.

### **6.7.7 Ökologische Baubegleitung**

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar nach Ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Verzögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Personen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzfachlichen Ausführungen und der Umweltbericht zu übergeben. Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauüberwachung ist Folge zu leisten.

Bei Totfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.

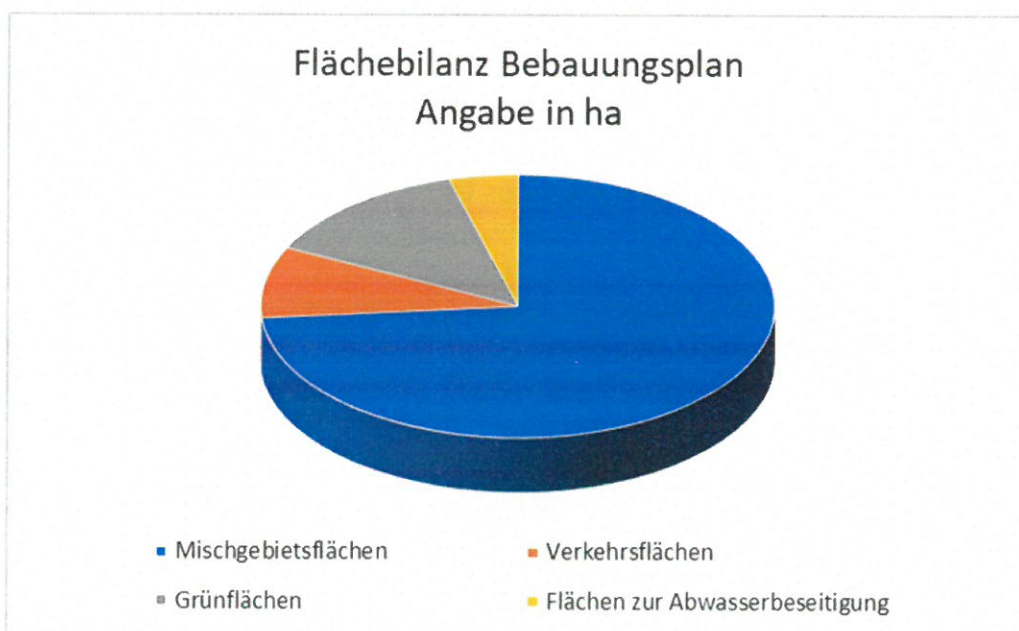
## 7 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zwischen gewachsenem Ortskern Gröbern und Neubaugebiet „Gröberner Land“ zu schaffen und städtebaulich zu ordnen, um der hohen Nachfrage nach Bauland für die Wohnbebauung sowie der Nachfrage nach altersgerechte Wohnnutzungen gerecht zu werden.

Die ehemals bebaute Brachfläche soll nicht länger sich selbst überlassen werden, sondern einer intergenerativen Wohnnutzung zugeführt werden. Die im Norden und Süden direkt angrenzenden Verkehrsflächen bilden zudem sehr gute Anschluss- und Erschließungsmöglichkeiten.

Das kleine Wohnquartier für Intergeneratives Wohnen besitzt aktuell in der Gemeinde Muldestausee ein Alleinstellungsmerkmal. Das Wohnangebot für Jung und Alt bietet die Möglichkeit, vorhandene dörfliche Strukturen zu erhalten und zu entwickeln und trägt gleichzeitig zum Fortbestand der Ortslage Gröbern bei.

### 7.1 Gesamtflächenbilanz



## 8 Quellenverzeichnis und Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

-Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert wurde

-Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)

-Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006)

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)

-16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04. 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert wurde

-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert

Bebauungsplan  
„Intergeneratives Wohnen“  
OT Gröbern

-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert

-Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBL LSA . S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 659)

-Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170) mehrfach geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

-Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBL LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

-Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr.33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005

