

***Begründung
(Teil C)***

**Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
"Wohnen an der Uferstraße",
im Ortsteil Friedersdorf**

- Satzungsexemplar -

Juni 2020

Entwurfsverfasser:

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen*



Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkung	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Raumordnung	5
2.1. LEP 2010	6
2.2. REP A-B-W	9
2.3. IGEK	11
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
1. Anlass und Ziel der Planung	19
2. Aufstellung im vereinfachten Verfahren	19
3. Prüfung der Anwendung des vereinfachten Verfahrens	19
4. Flächennutzungsplan	21
5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	21
C. Beschreibung des Baugebiets	23
1. Lage und Größe	23
2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse	24
3. Bodenschutz und Altlasten	24
4. Denkmalschutz	25
5. Geologie und Bergwesen	25
6. Grenzmarken	26
7. Hochwasserschutz	26
8. Katastrophenschutz	27
9. Schutzstreifen/ nachrichtliche Übernahmen	27
D. Textliche Festsetzungen	29
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	29
E. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	31
1. Verkehrserschließung	31
2. Entwässerung	31
3. Trinkwasser/Löschwasser	31
4. Gas/Elektrizität	32
5. Telekommunikation	32
6. Abfall	32
7. Kosten	34
F. Naturschutz/Artenschutz	34
G. Immissionsschutz	34
H. Gesundheitswesen	35
I. Wasserrecht	36
J. Sicherheits- und Gesundheitsschutz	36
K. Fazit	36

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zur Satzung

A Vorbemerkung

1. Gesetzliche Grundlage

1.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

1.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

1.0.6

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

1.0.7

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

1.0.8

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

1.0.9

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planungsinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

1.0.10

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011,160)

1.0.11

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2018 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

2. Landes- und Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat mit Beschluss vom 14.09.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) beschlossen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat am 21.12.2018 die Genehmigung unter einer Maßgabe erteilt. Am 29.03.2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27.04.2019 in Kraft. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg vom 07. Oktober 2005 im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird aufgehoben.

Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

2.1. Landesentwicklungsplan 2010

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 LEP 2010 und Ziel 4 des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Die Planung erfüllt Ziel 23 des LEP 2010, welches eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung vorsieht.

Da das brachliegende Gebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet angrenzt, kann dieses flächensparend verkehrstechnisch erschlossen werden.

Zentrale Orte

Die Gemeinde Muldestausee besitzt keine zentral-örtliche Funktion. Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt in den Zielen 36 und 37 LEP 2010. Laut Ziel 35 ist in den Grundzentren eine Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen nachzuweisen. Die Einheitsgemeinde Muldestausee verfügt über kein Grundzentrum. Laut Gemeinde Muldestausee würde das Ausweisen eines zentralen Ortes für die Gemeinde eine Grundlage für die langfristig nachhaltige Entwicklung der Region bedeuten. Hierfür bietet sich mittel- und langfristig der Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortsteile Muldenstein-Friedersdorf-Mühlbeck-Pouch an.

Die folgenden Kriterien sind laut Ziel 39 LEP für das Ausweisen eines Grundzentrums zu gewährleisten.

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3 000 Einwohner verfügen.
- Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.
- Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW-Fahrzeit zu gewährleisten

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 legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt eine Priorisierung neuer Wohnbaustandorte auf nachfragestarke Entwicklungsräume. Nicht nachgefragte und nicht umsetzbare Vorhaben werden nicht weiterverfolgt und teilweise aufgehoben oder reduziert. Eine Bilanzierung der Wohnbauflächen ist auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungszahlen vorgenommen worden.

Mit der Schaffung von neuem qualitativ hochwertigem Wohnraum wird zudem beabsichtigt einen Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung zu erzielen. Deshalb ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Gemeinde zu binden und auch der schon heimischen Bevölkerung neue Wohnbauflächen anzubieten.

Die Ziele 24 und 28 des LEP 2010 (Entwicklung und Stärkung der zentralen Orte) sind mit dem Vorhaben vereinbar.

Mit der Neuausweisung der Wohnbaugrundstücke geht keine Schwächung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen einher. Die Gemeinde Muldestausee kann als direktes Umland eingestuft werden. Es ist davon auszugehen, dass steigende Einwohnerzahlen in den umliegenden Gemeinden auch positive Auswirkungen auf die Stadt Bitterfeld-Wolfen haben. Speziell im Bereich der medizinischen Versorgung oder auch des Einzelhandels gibt es deutliche infrastrukturelle Vorteile, so dass durch den eintretenden Synergieeffekt eine ganze Region profitiert. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Bauland sind keine negativen Auswirkungen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

Laut Grundsatz 142 LEP 2010 befindet sich der Ortsteil Friedersdorf 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. Ziel der Entwicklung der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G142 Pkt.3 Begründung).

2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge“

Die Grundzentren wurden im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) festgelegt, daher wurde der Gemeinde Muldestausee keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. (siehe auch LEP Z 37)

Ziel 4

Gemäß Ziel 4 des Sachlichen Teilplanes „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ soll vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die vorhandenen Flächenpotenziale werden im Rahmen der Erstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans analysiert.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten potenziellen Wohnbauflächen den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung entsprechend des Ziels 26 LEP 2010 nicht im vollumfänglichen Maß gerecht werden können. (siehe Erläuterung im Abschnitt Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets Muldestausee).

Die Reduzierung der Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach §§30 und 33 BauGB, innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§34) sowie im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber nicht durch einen Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzte Reserveflächen wird von der Gemeinde Muldestausee angestrebt.

Eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform findet im Vorhaben Anwendung. Die Uferstraße ist im östlichen und westlichen Bereich von einer zweireihigen Bebauung eingegrenzt. Im Bereich des Vorhabens existiert eine einreihige Bebauung. Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise bereits vorhanden, sodass die vorhandene Infrastruktur in einer wirtschaftlichen und effizienten Weise genutzt und mit der beidseitigen Bebauung zudem eine flächensparende verkehrstechnische Erschließung erreicht wird. Zusätzlich wird eine höhere Siedlungsdichte durch die Neuausweisung erzielt, sodass das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr reduziert und Aufwendungen für technische und Verkehrsinfrastruktur gesenkt werden.

Ziel 5

Gemäß Ziel 5 des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ist durch die Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde Muldestausee hat die Erstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt.

Die Absicherung der Daseinsvorsorge unter dem Aspekt der demographischen Entwicklung kann durch zwei Strategien erreicht werden.

- Anpassung der vorhandenen überdimensionierten Infrastruktur
- Planung bedarfsgerechter und nachhaltiger Infrastruktur unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung

Die Siedlungsflächenentwicklung ist in der Planungsregion daher konsequent unter dem Aspekt der demographischen Entwicklung und der Nachhaltigkeit durchzuführen.

Diesen Vorgaben wird entsprochen. Die Infrastruktur wird durch das Entwickeln von Eigenheimstandorten besser ausgelastet und entspricht der o.g. Strategie. Junge Familien, die als Zielgruppe gelten, nutzen unter anderem Kindertagesstätten und Grundschulen der Gemeinde. Das Vorhandensein dieser Einrichtungen ist laut Kapitel 4 Begründung und Festlegungen des STP DV als Schlüsselfunktion für den Bestand des ländlichen Raumes als attraktiver Wohn- und Arbeitsort herausgearbeitet worden. Das Bestehen dieser Leistungen der Daseinsvorsorge in Grundzentren kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn diese dauerhaft getragen werden können. Erfolgen kann dies durch eine Konzentration in einem einwohnerstarken Ort bzw. im Siedlungsschwerpunkt (Ortsteile Muldenstein-Friedersdorf-Mühlbeck-Pouch).

Flächennutzungspläne sind als grundlegende Instrumente zur konsequenten Steuerung von Siedlungsentwicklung einzusetzen. Eine Erarbeitung des ortsteilübergreifenden Flächennutzungsplans erfolgt derzeit durch die Gemeinde Muldestausee. Im Rahmen dieser Überarbeitung für das gesamte Gemeindegebiet werden die ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und der aktuellen demographischen Situation angepasst. Die Überarbeitung der Wohnbauflächenbilanz berücksichtigt dabei die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben. Das IGEK der Gemeinde Muldestausee wird dabei als Basis genutzt.

2.3. Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK)

Die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt sind das Fundament eines funktionierenden Gemeinwesens. Mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010 hat Sachsen-Anhalt mit 219 Gemeinden leistungsfähige Strukturen geschaffen, die in der Lage sind, ihre Aufgaben dauerhaft und sachgerecht, effizient und in hoher Qualität zu erfüllen. Gab es bis 2010 noch Städte und viele Landgemeinden, gibt es heute in der Mehrzahl Strukturen, die eine Trennung zwischen Stadt und Land nicht mehr ermöglichen. Die neu gebildeten Gemeinden, vor allem die Städte, müssen sich nun auch Fragen der ländlichen Entwicklung stellen. Dazu sind Gemeinde- bzw. Stadtentwicklungskonzepte notwendig, die nicht nur Infrastrukturen, Klimawandel und andere gesellschaftspolitische Trendthemen in den Blick nehmen, sondern auch veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen ihrer Einwohner berücksichtigen. Ein generationenübergreifender Ansatz sowie die Beteiligung der Bürger und gesellschaftlicher Kräfte sind dabei zwingend notwendig.

Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK) stellen eine konzeptionelle Basis für die Sicherung der Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet dar und tragen damit wesentlich zur Gewährleistung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse bei. Sie bieten eine verlässliche Richtschnur, um vor allem investive Maßnahmen für die Gemeinde nachhaltig und langfristig besser einschätzen zu können. Das IG EK bildet somit eine wichtige Richtschnur für die künftige Haushalts- und Investitionsplanung der Gemeinde.

Um Anstöße für neue Siedlungs- und Gemeindestrukturen zu geben, werden den interessierten Gemeinden Empfehlungen für die inhaltliche Ausrichtung gemeindlicher Entwicklungskonzepte gegeben.

[Quelle: Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt]

Ziel des IG EK ist es, zukunftsorientierte Potentiale und entsprechende Lösungen für die Umsetzung zu finden. Die Gemeinde soll Schwächen und Stärken erkennen, sowie Risiken und Chancen einschätzen können. Entwicklungsziele mit konkreten Leitprojekten müssen definiert werden.

Die Gemeinde Muldestausee hat 2011/12 die Infrastrukturanalyse erarbeiten lassen, diese Analyse kann hier genutzt werden und soll als Grundlage für das IG EK dienen. Weitere Konzepte, wie z.B. Risikoanalyse, Schulentwicklungs-, Verkehrs-, Klimaschutzkonzept u.a. werden in das IG EK einfließen und sollen folgende Schwerpunkte aufzeigen:

- demografische Entwicklung;
- Gemeinde und Bürgerschaft, Ehrenamt und Vereinskultur,
- Wirtschaftsförderung und Stärkung der Wirtschaftskraft,
- Daseinsvorsorge/ Basisdienstleistungen,
- Bedarfsgerechte Infrastruktur,
- Bildung, Erziehung, Familie, Senioren;
- Freizeiteinrichtungen/ Naherholung;

- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, erneuerbare Energien

Das Konzept soll Entwicklungsziele und Investitionsschwerpunkte sowohl auf jenen Gebieten formulieren, für welche die Gemeinde unmittelbar verantwortlich ist (u.a. Kindertagesstätten, Grundschulen, Horte, Freiwillige Feuerwehr und Wasserwehr) als auch Handlungsschwerpunkte für jeden Ortsteil herausarbeiten.

Die Gemeinde hat im März 2017 den halleschen Regionalwissenschaftler Dr. Wolfgang Bock (Dr. Bock & Partner GbR, Kleine Ulrichstraße 37, 06108 Halle) mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt; er arbeitet dazu mit dem Landschaftsarchitekten Wolfram Westhus aus Magdeburg zusammen.

Das Ziel ist bis zum 31.05.2018 eine umfassende konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde Muldestausee unter Einbeziehung der einzelnen Orte sowie der Bevölkerung insgesamt zu schaffen.

Die Gemeinde Muldestausee hat in den Jahren 2017 und 2018 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erarbeitet. Der Gemeinderat hat das Konzept am 11.04.2018 beschlossen. Die Erarbeitung des IG EK erfolgte auf der Grundlage von methodischen und inhaltlichen Vorgaben der entsprechenden Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Vor diesem Hintergrund wurde das Entwicklungskonzept mit einer breiten öffentlichen Beteiligung sowie mit Einbindung der „Träger öffentlicher Belange“ verknüpft. Das IG EK wurde am 03.04.2019 durch das Amt für Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt vom 03.04.2019 anerkannt.

[Quelle: Homepage Gemeinde Muldestausee]

Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets Muldestausee

Das Leitbild für die Integrierte Gemeindliche Entwicklung der Einheitsgemeinde Muldestausee sieht unter anderem vor, die öffentliche Daseinsvorsorge und die dafür vorhandene infrastrukturelle Ausstattung trotz sinkender Einwohnerzahl langfristig zu stabilisieren und punktuell auszubauen. Das Siedlungsband zwischen Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch bildet den Siedlungsschwerpunkt der Einheitsgemeinde. Die vorhandene Infrastrukturausstattung, die Anbindung an öffentliche Verkehrswege und Verkehrssysteme, die schrittweise Erschließung attraktiver Bauflächen und die gezielte Entwicklung der Dorfzentren (Innenentwicklung) schaffen günstige Voraussetzungen, um den Zuzug vor allem junger Familien zu befördern.

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

In der Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee erfolgt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Die aktuellen Bevölkerungszahlen dienen als Grundlage zur Wohnbauflächenberechnung und dem daraus abzuleitenden Bedarf an Wohnbauflächen, welcher in den folgenden Abschnitten dargelegt und erläutert wird. Alle Angaben aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind als vorläufig anzunehmen.

Die Einwohnerentwicklung im gesamten Gemeindegebiet Muldestausee ist rückläufig. Doch im Jahr 2019 (Stichtag 01.01.2019) ist ein Zuwachs der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Hier liegt die Zahl laut Einwohnermeldeamt bei 11.748 Einwohnern.

Einwohnerzahl in der Gemeinde Muldestausee und ihren Ortsteilen, 2010-2017

OrtsteileGemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
	Personen (Stichtag: 31.12.)*							
Brösa	157	146	142	140	141	145	146	149
Burgkernitz	803	796	791	803	810	805	809	817
Friedersdorf	1.849	1.878	1.924	1.954	1.923	1.683	1.866	1.675
Gossa	539	531	526	525	508	518	508	491
Gröbern	596	583	576	563	556	552	554	552
Krina	677	671	660	636	621	621	626	618
Mühlbeck	936	931	923	919	919	929	937	944
Muldenstein	2.044	2.042	2.029	1.978	1.972	1.947	1.937	1.927
Plodda	462	460	456	467	460	465	467	459
Pouch	1.619	1.583	1.558	1.551	1.564	1.574	1.553	1.540
Rösa	696	685	670	660	654	641	663	649
Schlaitz	944	934	926	929	926	920	905	903
Schmerz	294	293	293	287	288	282	279	277
Schwemsal	627	618	607	605	611	627	622	620
Gemeinde insgesamt	12.243	12.151	12.081	12.017	11.953	11.709	11.872	11.617

* 2017: Stichtag 30.9.2017; Quelle: Einwohnerstatistik der Gemeinde Muldestausee

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

Die negative Entwicklung ist auf die wachsende Anzahl der Sterbefälle, die durch die Anzahl der Geburten nicht ausgeglichen werden kann, zurückzuführen. Im Jahr 2016 beispielsweise wurden im gesamten Gemeindegebiet 137 Sterbefälle registriert, denen 84 Geburten gegenüberstehen.

Ein wichtiger Faktor für die Bauleitplanung der Gemeinde Muldestausee ist die Prognose der zukünftigen Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet. Die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2014 (11.800 Einwohner) wird sich laut „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 für die Gemeinde“ auf rund 10.100 Einwohner reduzieren. Im Vergleich zu den erfassten Einwohnerzahlen durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt sowie durch das Einwohnermeldeamt Muldestausee sinken die Einwohnerzahlen jedoch nicht in der Form, wie in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorausberechnet. Beispielsweise wurde im Jahr 2018 eine Einwohnerzahl von 11.622 ermittelt, wobei das Einwohnermeldeamt Muldestausee eine Anzahl von 11.752 Einwohnern erfassen konnte. Aufgrund dessen nimmt die Gemeinde eine Zielgröße von **11.000** Einwohnern im Prognosejahr 2030 an.

Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde Muldestausee (2010-2030)*

Jahr	Einwohnerzahl (Personen)	Veränderung gegenüber 2010	
		Personen	Prozent
2010	12.243		
2011	12.151	-92	-0,8
2012	12.081	-162	-1,3
2013	12.017	-226	-1,8
2014	**11.828	-415	-3,4
2015	**11.899	-344	-2,8
2016	**11.780	-463	-3,8
2017	11.703	-540	-4,4
2018	11.622	-621	-5,1
2019	11.501	-742	-6,1
2020	11.409	-834	-6,8

2021	11.289	-954	-7,8
2022	11.171	-1.072	-8,8
2023	11.045	-1.198	-9,8
2024	10.926	-1.317	-10,8
2025	10.800	-1.443	-11,8
2026	10.685	-1.578	-12,9
2027	10.535	-1.708	-14,0
2028	10.398	-1.845	-15,1
2029	10.248	-1.995	-16,3
2030	10.110	-2.133	-17,4

* Quellen: 2010-2013, Gemeinde Muldestausee; 2014-2030, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, a.a.O.;

** Die Prognosedaten des Landes weichen zwischen 0,8 bis 1,3 Prozent von den Ist-Einwohnerdaten der Gemeinde ab; die Gemeindedaten liegen um diesen Anteil über der Prognose; so werden zum Beispiel im Jahr 2016 in der Einwohnerstatistik der Gemeinde 92 Einwohner mehr gezählt als in der Prognose enthalten sind.

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzufangen und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Ein Mittel um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, stellt der Zuzug dar. Daher ist es ausdrücklicher Wille der Gemeinde durch die Bereitstellung neuer attraktiver Wohnbaustandorte die Entwicklung teilweise auszugleichen. Trotz schrumpfender Bevölkerungszahl kann die Gemeinde laut Einwohnerstatistik im vergangenen Jahr 2018 ein positives Wanderungssaldo aufweisen (+80).

Gemeinde Muldestausee: Zuzüge und Fortzüge (ohne Ausländer, 2010-2017)*

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo**
2010	349	406	-57
2011	385	410	-25
2012	360	387	-27
2013	382	367	+15
2014	371	391	-20
2015	400	329	+71
2016	340	387	-47
2017***	312	255	+57

* Zuzüge und Wegzüge über die Gebietsgrenze der Gemeinde; ** Zuzüge minus Fortzüge; *** Stand: 30.9.2017; Quelle: Gemeinde Muldestausee

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

Die Zuzügler kommen sowohl aus der Region als auch aus den Großstädten Halle und Leipzig, welche starken Zuzugszahlen aufweisen können. Unter diesen befinden sich Rückkehrer, die die Vorteile und Attraktivität ihrer Heimat erkennen und nutzen. „Mit den beiden Metropolen Halle und Leipzig wachsen in unserer direkten Nähe, durch die Zuzüge aus ganz Deutschland und dem damit einhergehenden Wohnraumbedarf zwei Städte heran, die in naher Zukunft einen Teil der dort lebenden Menschen dazu bewegen wird, die Stadt in Richtung Umland zu verlassen. Auch eine Großstadt hat begrenzte Kapazitäten an gutem und bezahlbarem Wohnraum sowie an Leistungen, auf die vor allem junge Familien angewiesen sind. Diese als "Überschwapp-Effekt" bezeichnete Bewegung kann bereits heute in den Umlandgemeinden von Leipzig beobachtet werden.“

[Quelle: Landkreis Anhalt-Bitterfeld - Kurzbericht 01/2019 Informationen aus Bildung, Förderung und Statistik]

Die Attraktivität des Gemeindegebiets Muldestausee entsteht beispielsweise aus der Nähe des Wohnorts zum Arbeitsort, attraktive Arbeitsangebote, bezahlbare Kinderbetreuung und günstiges Bauland. Das ansprechende Landschaftsbild resultiert aus der Nähe zur Dübener Heide, Muldetal und der weitläufigen Wasserflächen, welche der Bergbaufolgelandschaft zuzuordnen sind. Diese Faktoren begünstigen ebenfalls die Attraktivität des Standortes.

Durch gezielte Ausweisungen von Wohnbauflächen kann die angestrebte Einwohnerzahl der Gemeinde erreicht werden. Damit es möglich ist ein geeignetes Maß an Flächen auszuweisen, ist der Wohnbauflächenbedarf der gesamten Gemeinde festzustellen. „Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf: zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die

gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten. Mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf bzw. der Leerstand steigt. Dies erfolgt bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.“

[Quelle: Erarbeitung Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee – Ergänzung für den Ortsteil Burgkernitz sowie Änderung und Zusammenführung der rechtswirksamen Teil-FNP der übrigen Ortsteile Begründung erstellt durch StadtLandGrün GbR]

Die vorläufigen Ergebnisse der Berechnung des Wohnungsbedarfs sind in der Erstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans der gesamten Gemeinde Muldestausee dargestellt. Hierzu ist eine Analyse des Wohnungsbestandes und der nachfragenden Haushalte unter Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung in der Gemeinde notwendig.

Die Daten des Wohnungsbestandes sind aus dem Zensus vom 09.05.2011 und dessen Fortschreibung bis 2017 entnommen worden. Laut besagten Zensus verfügte die Gemeinde Muldestausee über 5.745 Wohnungen, davon befanden 5.625 sich in reinen Wohngebäuden. Die Anzahl der Wohngebäude bezifferte sich auf 4.282. 232 Wohnungen standen zu dieser Zeit leer. Der Anteil mit 4,0 % des Bestands lag deutlich unter dem des Landkreises bzw. des Landes mit jeweils über 9 %. In der Fortschreibung der im Jahr 2011 festgestellten Daten ist die Auslastung der bestehenden Wohnungen nicht weiter erfasst worden. Insofern spiegelt auch die so ermittelte Wohnraumfläche letztendlich nicht den realen Sachverhalt wider. Um einen Vergleich im Jahr 2018 anstellen zu können, wird von einem Zuwachs von 32 Wohneinheiten im Jahr ausgegangen, welcher sich als Durchschnitt in den Jahren 2011-2017 ergab. Daraus ergibt sich eine angenommene Bestandszahl von ca. 5.970 Wohnungen.

Die nachfragenden Haushalte setzen sich aus den erfassten Haushalten (7.275 Haushalte; Stand Februar 2019) laut Einwohnermeldeamt der Gemeinde Muldestausee abzüglich der Haushalte mit unter 21-jährigem Vorstand (247 Haushalte) und der Haushalte aus nicht ehelichen Partnerschaften (300 Haushalte) zusammen. Demnach entsteht als Ergebnis 6.728 nachfragende Haushalte im Februar 2019.

Jedoch ist ein weiterer Faktor, welcher in die Berechnung einfließt, die Haushaltsgröße. Durch unterschiedliche Einflüsse (bspw. Pluralisierung der Lebensformen,) reduziert sich die Haushaltsgröße in den kommenden Jahren weiter. Demzufolge wird die im Februar 2019 ermittelte Haushaltsgröße von 1,77 (laut Einwohnermeldeamt Gemeinde Muldestausee) im Jahr 2030 auf 1,73 geschätzt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung von Haushalten bezogen auf deren Größe ergibt sich für das Prognosejahr 2030 eine Zahl von ca. **6.358** nachfragenden Haushalten im gesamten Gemeindegebiet Muldestausee.

Der Eigenbedarf der Gemeinde lässt sich aus den oben erläuterten Werten berechnen. Daraus ergibt sich folgende Differenz zum Bestand:

Bevölkerungsprognose 2030	11.000	Einwohner
Nachfragende Haushalte 2030	6.358	Haushalte
Wohnungsbestand 2018	5.970	Wohneinheiten
Differenz zum Bestand	388	Wohneinheiten

Um dem Bedarf zu kompensieren, favorisiert die Gemeinde das Entwickeln von Eigenheimstandorten und Möglichkeiten des altersgerechten Wohnens im Gemeindegebiet, da diese Wohnformen am stärksten nachgefragt werden.

Flächenpotenziale für die Umsetzung des Bedarfs an Wohneinheiten bestehen zunächst in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Aus den Untersuchungen der Gemeindeverwaltung hat sich eine potenzielle Fläche für das Entstehen ca. 270 Wohnungen ergeben. Ein weiteres Wohnflächenpotenzial stellen Baulücken bzw. Abrundungsflächen dar. In diesem Zusammenhang ist auch auf Leerstände bzw. eine Unterbelegung größerer Hofstellen zu verweisen. Einzelne freie Flächen innerhalb von Baulücken in den Ortsteilen wurden nicht gesondert ermittelt. Grundsätzlich stellen sich die Ortsteile jedoch entlang der Straße überwiegend dicht bzw. zusammenhängend bebaut dar. Innerhalb der Gemeindeverwaltung werden gegenwärtig ein zentrales Leerstands-Kataster und ein darauf aufbauendes Leerstands-Management eingerichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Ergebnisse im Laufe des Verfahrens in die Flächennutzungsplanung eingestellt werden können.

Um dem Bedarf innerhalb des Planungshorizontes zu entsprechen, werden insbesondere entlang der Entwicklungsachsen weitere neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Gegenzug erfolgt eine Reduzierung der Überangebote in anderen Ortsteilen. Dazu werden parallel einzelne Bebauungspläne aufgehoben bzw. reduziert. Das betrifft folgende rechtskräftige Pläne mit insgesamt 105 WE bzw. Bauflächen für Einfamilienhäuser: Ortsteil Krina „Wohngebiet 1“, Ortsteil Schlaitz „Pfarrfeld“ (teilweise Rückabwicklung); OT Schlaitz „Die Bienen“; OT Burgkernitz „Am Kienbusch“ (Änderung der Pläne)

[Quelle: Erarbeitung Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee – Ergänzung für den Ortsteil Burgkernitz sowie Änderung und Zusammenführung der rechtswirksamen Teil-FNP der übrigen Ortsteile Begründung erstellt durch StadtLandGrün GbR], und teilweise aus überarbeiteten Textteilen des Entwurfs (Dezember 2019) zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee

HINWEIS:

Die aufgeführten Daten unter dem Abschnitt „Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets Muldestausee“ sind als vorläufig zu betrachten, da diese aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee - Ergänzung für den Ortsteil Burgkernitz sowie Änderung und Zusammenführung der rechtswirksamen Teil-Flächennutzungspläne der übrigen Ortsteile Begründung entnommen worden sind.

Da der Entwurf des gemeindlichen Flächennutzungsplans zur Zeit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans erarbeitet wird, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs als Grundlage genutzt worden.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Uferstraße“ ist die Wiedernutzbarkeit einer brachliegenden Fläche zu erreichen.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche den Bau zweier Wohnhäuser auf einer brachliegenden Grünfläche legitimieren. Das entstehende Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ergänzt den bestehenden Straßenzug. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen eine Errichtung von Wohnbebauungen, welche sich in ihre Umgebung einfügen. Mit der Umsetzung dieses Vorhabens ist eine beidseitige Bebauung der Uferstraße in diesem Bereich möglich, wobei die vorhandene verkehrstechnische Erschließung genutzt werden kann.

Der Standort stellt eine attraktive Wohnlage am Ortsrand von Friedersdorf dar, welches ruhig und unweit des Muldestausees, der Mulde und der Alten Mulde gelegen ist.

Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum ist hoch. Speziell für die Zielgruppe junger Familien (mit Kindern) bietet die Wohnlage und die vorhandene Infrastruktur (Kindertagesstätte, Nahversorgung) gute Voraussetzungen.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Ziel der Planung ist es die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu schaffen. Die betroffenen Flächen befinden sich bereits im Außenbereich.

Das Verfahren soll nach § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.300 m². Da die Fläche deutlich unter der maximalen zulässigen Grundfläche von 10.000m² liegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b im beschleunigten Verfahren gestattet. Mithilfe der Planung soll eine

Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer brachliegenden Fläche, welche sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, erreicht werden. Nach örtlicher Begehung des Plangebiets und der umliegenden Grundstücke ist festzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken der baulichen Nutzung der näheren Umgebung entspricht.

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB kann die Gemeinde das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn

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

zu 1.) Durch den Bebauungsplan „Wohnen an der Uferstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entwickeln eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, aus.

zu 2) Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b benannten Belange der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe an das Gebiet „Untere Muldeau“ (FFH0129). Eine Beeinflussung dieses FFH-Gebiets kann ausgeschlossen werden.

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

Laut Definition durch §3 Abs. 1 Nr.6 ROG ist der Planung keine Raumbedeutsamkeit zuzuordnen. Durch die Realisierung einer Wohnbebauung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmschG) zu erwarten.

Aus den oben erläuterten Punkten ist zu schlussfolgern, dass die Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB erfüllt sind.

4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Da die 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Friedersdorf vom März 2004 aufgrund des Maßstabes keine parzellenscharfe Darstellung des in Rede stehenden Gebiets zulässt, ist aus der Planzeichnung zu vermuten, dass die Fläche als Fläche für Landwirtschaft gem. §5 Abs. 9 a) BauGB ausgewiesen ist. Hiernach ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Nach einer Ortsbegehung ist hingegen erkennbar, dass die Fläche zu keiner Zeit landwirtschaftlich bewirtschaftet worden ist. Diese brachliegende, gepflegte Grünfläche liegt im Randbereich des dortigen Wohngebiets.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee weist eine genauere, deutlichere Darstellung des Areals auf. Aufgrund der klar definierten Abgrenzung zwischen Fläche für Landwirtschaft und Wohnbauflächen liegt die Fläche innerhalb des Wohngebiets. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist dementsprechend gegeben.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§8 Abs. 3 BauGB).

5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Gemäß §13a Abs. 2 gelten bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz1. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,

von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Des Weiteren kommt § 4c BauGB nicht zum Tragen. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In der Gemeinde Muldestausee besitzt die Natur und Umwelt einen hohen Stellenwert. Durch schonenden Umgang mit Grund und Boden und Schutz der ökologisch bedeutsamen Flächen, kann die Gemeinde die attraktiven Wohnstandorte in den einzelnen Ortsteilen erhalten und den naturnahen Tourismus im Gemeindegebiet gewährleisten.

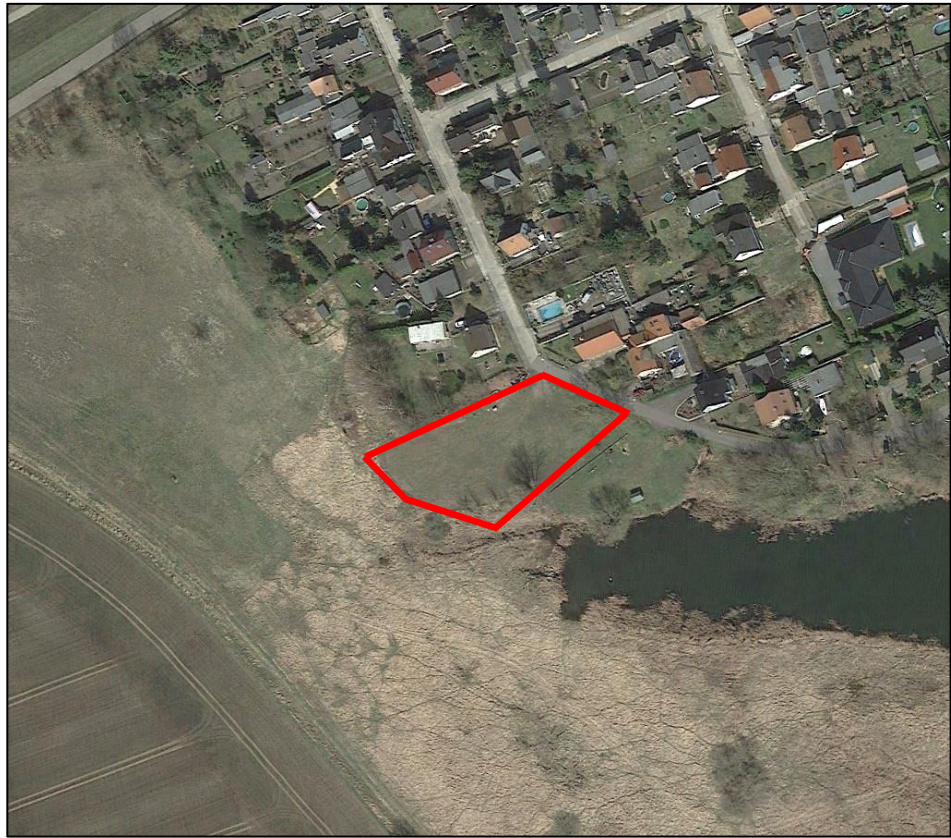
Nach einer Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass es sich um eine Brachfläche handelt. Diese weist in den Randbereichen einen geringen Baumbestand auf. Durch regelmäßige Pflege der Grünfläche (Mähen) stellt die Fläche kein Potenzial zur Ansiedelung von Tieren dar. Es wird eingeschätzt, dass nur vereinzelt Bäume gefällt werden müssen. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt werden gering eingeschätzt. Das Gebiet, welches durch Wohnnutzung geprägt ist, wird lediglich durch zwei Wohnhäuser ergänzt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden keine ergänzenden Hinweise gegeben. Das Gebiet befindet sich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Das FFH-Gebiet „Untere Mulde“ (FFH0129) liegt jedoch in unmittelbarer Nähe. Eine Beeinflussung dieses Gebiets kann ausgeschlossen werden.

Auf freiwilliger Basis, erklärt sich der Investor bereit, den Eingriff im Rahmen des Bauvorhabens auszugleichen. Hierzu fand eine Vorberatung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld statt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche steht in einem angemessenen Verhältnis zur der vom Investor geplanten versiegelten Fläche. Eine Bepflanzung der unversiegelten Flächen sind im geeigneten Maß durch ortsansässige Gehölze vorzunehmen. Die Neupflanzung muss durch die Arten Eiche, Esche, Erle oder Weide erfolgen.

C Beschreibung des Baugebiets

1. Lage und Größe



© 2009 GeoBasis-DE/BKG
© 2018 Google
(Auszug Google Earth)

Das Bebauungsgebiet "Wohnen an der Uferstraße" befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Friedersdorf.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Friedersdorf]:

387/24	Flur 3
601/26	Flur 3

Die Gesamtfläche beträgt 2.297 m².

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die vorhandene Bebauung der Uferstraße
- Westlich:
durch das Flurstück 25/10 der Flur 3

- Südlich:
durch das Flurstück 334/0 der Flur 1

- Östlich:
durch das Flurstück 602/26 der Flur 3

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

2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet stellt eine attraktive Wohnlage am Ortsrand von Friedersdorf dar. Das brachliegende Grundstück ist ruhig gelegen und unweit des Muldestausees, der Mulde und der Alten Mulde. Die Umgebung weist daher einen erhöhten Grünanteil auf und verstärkt die Attraktivität des Standortes

Die beiden Flurstücke 387/24 und 601/26 sind zwei privaten Eigentümern zuzuordnen. Diese streben eine Nutzbarkeit der Grünflächen zu Wohnzwecken an.

3. Bodenschutz und Altlasten

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002)

Für die in Rede stehenden Flurstücke sind keine Altlasten bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich jedoch in der Nähe einer Fläche gem. §5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB.

Im Altlastenkataster des Landkreises ist die Fläche unter Katasternummer ALVF 2861 registriert. Hierbei handelt es sich um den Randbereich des ehemaligen Laufes der Mulde. Im Bereich der Fläche wurden seit ca. 1975 vor allem Gartenabfälle, Hausmüll und Erdaushub mit Bauschuttanteilen abgelagert. Lokale Ablagerungen von Aschen sind ebenfalls dokumentiert. Jüngere Ablagerungen sind nicht verzeichnet.

Bei Untersuchungen der Ablagerungen (Untersuchungsbericht: HPC, April 2001) konnte keine Gefährdung für das Schutzgut Boden nachgewiesen werden. Konflikte bezüglich der derzeitigen Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche) bestehen nicht. Aufgrund der Nutzungshistorie ist im Bereich der Altlastverdachtsfläche bei einer sensiblen Nutzung eine gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Laut aktuellem Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld werden die Flurstücke 601/26 und 387/24 von der Altlast nicht mehr berührt.

4. Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder 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 zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

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).

5. Geologie und Bergwesen

Das Gebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagesbaugebietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

6. 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.

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.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist laut aktueller Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) als hochwassergefährdetes Gebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) ausgewiesen. Nach § 9 BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b nachrichtlich zu übernehmen. Diese Einstufung basiert auf der Lage der Grundstücke an der Mulde (Alte Mulde und Muldestausee).



Abb.1 Hochwasserrisikokarte HQ100



Abb.2 Hochwasserrisikokarte HQ200

Entsprechend des §78b sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des

Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des in Grundsatz 9 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“. Demnach hat entsprechend des Grundsatzes 11 REP A-B-W in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung zu erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan hingewiesen, dass nach § 78 c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Nach §78b WHG sind die baulichen Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Der Geltungsbereich sieht eine Wohnnutzung vor. Da hier die baulichen Anlagen neu geplant werden, ist es möglich, eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden. Auf eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund des Risikos zu verzichten (siehe textliche Festsetzung 1.8)

Weitere empfohlene Maßnahmen könnten die Anordnung des Erdgeschosses 15 cm über der Rückstauenebene sein oder wasserempfindliche Nutzungen und Anlagen in höhergelegene Stockwerke anzuordnen.

8. Katastrophenschutz

Anhand der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor.

9. Schutzstreifen/Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Mitnetz Strom:

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von mind. 4,0m (d.h. 2,0m zu beiden Seiten der Trasse).

Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich des Schutzstreifens grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

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.

MIDEWA:

Für diese Anlage ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m auszuweisen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden darf.

D textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V.m §§1-11 BauNVO

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

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; nach § 4 (2) 1 und 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§4 (3) BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Basierend auf der angrenzenden Bestandssituation und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 0,7 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- d) Die Firsthöhe darf max. 8 m in Bezug auf die Höhe der OK Straße betragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Firsthöhe gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 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. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohngebietes gesichert werden.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
 - b) Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - c) Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

- 1.5 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.

- 1.6 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) 25 BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme auszuwählen.

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

- 1.8 Ausschluss von Kellergeschossen (§9 (1) 1 BauGB)

Der Bau von Kellergeschossen ist nicht zulässig.

E Erschließung/ Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Uferstraße verkehrstechnisch erschlossen.

In der Planzeichnung wird die fehlerhafte Darstellung der Flurstücksgrenzen korrigiert. Die zeichnerische Korrektur der Abgrenzung zwischen der bestehenden Straßenverkehrsfläche und der Grundstücke umfasst eine Fläche von ca. 74m², sodass diese gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich ausgewiesen wird.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

2. Entwässerung

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde sichert ordnungsgemäß die Schmutzwasserentsorgung. Das Schmutzwasser wird im Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt. Für das Bebauungsgebiet steht ein Schmutzwasserkanal DN200 zur Verfügung.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung). Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilen zu können, sind unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138, entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret vorzunehmen.

3. Trinkwasser/Löschwasser

Das bestehende Wohngebiet weist Anlagen zur Trinkwasserversorgung auf. Die Trinkwassererschließung kann durch eine Erweiterung des Netzes für das Objekt gesichert werden.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 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 48m³/h (Zahl der Vollgeschosse ≤ 3) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Messung am UFH7898 am 30.05.2013 im Zuge der Hydrantenprüfung ergab 54 m³/h bei einem Druckabfall von 4,0 bar auf 15 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

4. Gas/Elektrizität

Das bestehende Wohngebiet ist bereits mit Gas und Elektroenergie durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom und Mitnetz Gas versorgt. Ein Anschluss zweier Grundstücke ist möglich.

5. Telekommunikation

Das bestehende Wohngebiet besitzt Telekommunikationslinien. Ein Anschluss der geplanten Immobilien ist möglich. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen TK-Anlagen ist zu gewährleisten.

Bei einer weiterführenden Planung ist auf die Vermeidung von Beschädigungen, Veränderungen und Verlegungen zu achten. Eine unterirdische Versorgung kann nur erfolgen, wenn die Erschließung koordiniert mit den übrigen Medien stattfindet.

6. Abfall

Aufgrund der Kenntnisse zur angrenzenden Altablagerung kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Abfällen im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht). Ggf. ist eine Erweiterung des Untersuchungsprogramms erforderlich.

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu

entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen — Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) — sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5.11.2014 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat.

Auch 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. Des Weiteren ist die Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV) vom 27.04.2019 zu brachten.

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.

Bei der Herstellung von Schotterwegen/ -straßen ist Folgendes zu beachten: Bei Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

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 29.10.2015, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

7. Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

F Naturschutz/Artenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Das FFH-Gebiet „Untere Muldeau“ (FFH0129) liegt jedoch in unmittelbarer Nähe. Eine Beeinflussung dieses Gebiets kann ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist das Beschneiden und Abholzen von Bäumen und anderen Gehölze im Zeitraum vom 1.März bis zum 30. September verboten. Benachbarte Bäume sind bei der Baufeldfreimachung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

G Immissionsschutz

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 soweit 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

H Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuerlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

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

I 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.

Sollen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

J 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.

K Fazit

Ziel der Planung ist eine brachliegende landwirtschaftliche Fläche als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO zu entwickeln. Die Bebauung ergänzt die bestehende Wohnsiedlung. Die Uferstraße und umliegende Straßenzüge weisen eine beidseitige Bebauung auf. Die Planung ermöglicht eine Ergänzung der Bebauung an der Uferstraße, sodass ein einheitliches Bild des Straßenzugs entsteht.

Das Konzept der entstehenden Wohnhäuser, etablierte sich bereits in einem realisierten Projekt des Investors in der Ortschaft Friedersdorf.

Mithilfe des Bebauungsplans „Wohnen an der Uferstraße“ kommt die Gemeinde ihren Entwicklungszielen einen Schritt näher.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juni 2020