

**GEMEINDE MULDESTAUSEE**  
**LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD**

**ENTWICKLUNGS- UND  
ERGÄNZUNGSSATZUNGSVERFAHREN  
GRUNDSTÜCK „AM WASSERWERK 6“,**

**OT MULDENSTEIN, GEMEINDE MULDESTAUSEE**

**ENTWURFSVERFASSEN**

**ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT**  
06773 GRÄFENHAINICHEN  
FAHRINGSSTRASSE 10

**AUSGEFERTIGT: JANUAR 2013**

## **Begründung Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für das Grundstück „Am Wasserwerk 6“, OT Muldenstein, Gemeinde Muldestausee**

1.           **Rechtsgrundlage**
  
2.           **Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**
  - 2.1.       **Anforderungen, Ziele und Zwecke der Planung**
  - 2.2.       **Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 2.3.       **Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein**
  
3.           **Bestandsaufnahme**
  - 3.1.       **Größe des Geltungsbereiches**
  - 3.2.       **Nutzung im Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung**
  - 3.3.       **Verkehrsanbindung**
  - 3.4.       **Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde**
  
4.           **Festsetzungen der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung**
  - 4.1.       **Art der baulichen Nutzung**
  - 4.2.       **Maß der baulichen Nutzung**
  - 4.3.       **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.4.       **Werbeanlagen**
  - 4.5.       **Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
  - 4.6.       **Regenwasserbehandlung**
  
5.           **Umsetzung der Satzung**
  - 5.1.       **Kosten der Erschließung und Finanzierung**
  - 5.2.       **Bodenordnende Maßnahmen**
  - 5.3.       **Soziale Maßnahmen**
  
6.           **Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**
  - 6.1.       **Wirtschaftliche Belange**
  - 6.2.       **Erschließung**
  - 6.3.       **Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege**
  - 6.4.       **Auswirkung des Planung auf private Belange**
  - 6.5.       **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**
  
- Anlage I:   **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung**  
              **Räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungen**
- Anlage II:   **Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante**  
              **Bepflanzung / Flächennutzung**
- Anlage III:  **Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §18 – 23 NatSchG LSA**
- Anlage IV und V: **Auszüge aus dem Altlastenkataster, bezeichnet mit 1. und 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen**

## 1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.November 2011 (GVBl LSA S. 814)

## 2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

### 2.1. Anforderungen, Ziele und Zwecke der Planung

2009 hat Herr Weindock im Ortsteil Muldenstein das ehemalige Wasserwerk einschließlich Grundstück zum Zweck der Nutzung als Wohn- und Gewerbegrundstück von der Gemeinde Muldenstein käuflich erworben (Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstück 406).

In 2010 und 2011 wurden durch ihn umfangreiche Beräumungsarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt und im Jahr 2011 beim Landkreis eine Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks gestellt. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass das Planungsamt des Landkreises das Grundstück als Außenbereich nach § 35 BauGB bewertet, d.h. das Grundstück kann nicht entsprechend des Erwerbsziels genutzt werden.

Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Baurecht für das Grundstück zu schaffen. Es ist geplant die Flächen als Standort für Wohngebäude und Gewerbeeinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentliche stören, zu entwickeln.

Geplant ist die Nutzung des vorhandenen Gebäudes und einer Teilfläche des Grundstücks als Sitz der Firma „Einer für Alles“. Langfristig soll das ehemalige Wasserwerk im Kellergeschoss weiterhin als Lager- und Gewerberaum genutzt werden. Es ist geplant, das Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken auszubauen und mit einem Garagen- bzw. Carportanbau zu ergänzen. Die Fläche östlich und südlich des vorh. Gebäudes soll als Lager- und Abstellfläche für den nichtstörenden Gewerbebetrieb dienen.

In Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im angrenzenden B-Plangebiet soll die Errichtung von Wohngebäuden auf einem Teil der Fläche möglich sein. Es ist geplant Teilflächen des Grundstücks entlang der Richard-Wagner-Straße als Bauflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldenstein als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO ausgewiesen. Mit der Erarbeitung einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung soll Baurecht für das Grundstück und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Investitionen für den Bauherren und die Gemeinde geschaffen werden

## **2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich am Südrand der bebauten Ortslage des Ortsteils Muldenstein, Gemeinde Muldestausee. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Westen durch die öffentliche Straße „Richard-Wagner“, (Anliegerstraße)
- im Norden durch ein unbebautes Grundstück (ehemalige Kiesgrube)
- im Osten durch das Wohngebiet entlang der Straße „Alban-Berg-Straße“
- im Süden durch ein unbebautes Grundstück an welches sich unmittelbar eine gewerbliche Baufläche (B-Plangebiet) anschließt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 406 und 407 der Flur 1, Gemarkung Muldenstein mit einer Flächengröße von ca. 5830 m<sup>2</sup>

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich 2 rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

- Südlich B-Plangebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“
- Westlich B-Plangebiet „Wohngebiet am Wasserwerk“

Angrenzende Nutzungen sind neben der Richard-Wagner-Str. nördlich eine ehemalige Kiesgrube an die sich unmittelbar Wohnbebauung anschließt, östlich die Wohnbebauung der Alban-Berg-Straße. Südlich befindet sich eine Brachfläche, welche dann an das B-Plangebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ grenzt.

Das Flurstück 245/315, welches als Wohngrundstück genutzt wird, wird über die Grundstücke 406 und 407 verkehrstechnisch erschlossen. Das Wegerecht auf den Flurstücken 406 und 407 wurde durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert.

## **2.3 Festsetzungen Flächennutzungsplan Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein stellt das Plangebiet als Mischgebiet nach §6 BauNVO dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Flächennutzungsplans deckt sich mit der Flächenausweisung im Satzungsgebiet.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan. Auf Grund der Lage und derzeitigen Nutzung der Flächen sind Auswirkungen auf landschaftsplanerische Zielsetzungen der Gemeinde nicht zu erwarten.

## **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 7.Oktober 2005, in Kraft getreten am 24.12.2006) wurden für das Plangebiet folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

### **5.5.2. Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung**

„Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. (LEP LSA Punkt 3.5.2.)

Punkt 5.5.2.5.: Im Einzelnen werden festgelegt:

6. Dübener Heide (LEP-LSA Punkt 3.5.2.)

Die Nutzbarmachung und Aufwertung der Flächen im Satzungsgebiet für einen ortsansässigen, nichtstörenden Gewerbebetrieb und in Perspektive die Ansiedlung von Wohngebäude durch Beräumung, Erschließung, Bebauung und Begrünung trägt zur Sicherung und Entwicklung der Firma „Einer für Alles“ bei und ist mit den ausgewiesenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung vereinbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes entspricht in seiner räumlichen Struktur den Flurstücke 406 und 407 der Flur 1 Gemarkung Muldenstein.

Flur 1	Flurstück 406	5.236 m <sup>2</sup>
Flur 1	Flurstück 407	<u>593 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>		<b><u>5.829 m<sup>2</sup></u></b>

### **3.2. Nutzung im Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung**

Das Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Gebäude, welches der Gemeinde als Wasserwerk für die Versorgung mit Trinkwasser diente. Der Trinkwasserbrunnen ist noch vorhanden und soll auch erhalten werden. Durch Herrn Weindock wurde begonnen die Flächen zu beräumen und zu sanieren. Das Grundstück wurde eingezäunt, aufgeräumt und begrünt.

Das Flurstück 245/315, welches als Wohngrundstück genutzt wird, wird über die Grundstücke 406 und 407 verkehrstechnisch erschlossen. Das Wegerecht auf den Flurstücken 406 und 407 wurde durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert.

Über das Grundstück verläuft südlich vom Wasserwerk eine große Trinkwasserversorgungsleitung. Im Grundbuch ist für diese Leitungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen (Trinkwasserleitungsrecht).

Insgesamt ist ein großer Sanierungsstau am Gebäude vorhanden. Im Ergebnis des Satzungsverfahrens soll das vorhandene Gebäude und die Freiflächen einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die vorhandenen Zufahrtswege sind mit Rasengitterplatten bzw. mit Schottertragschicht befestigt. Auf dem Flurstück befinden sich mehrere große Eichen bzw. sind auf dem Grundstück mehrere große erhaltenswerte Bäume vorhanden. Große Teile der Flächen stellen sich zwischenzeitlich als gepflegte Rasenfläche dar.

Das Plangebiet ist zurzeit mit einem Brunnen, der viele Jahre die Gemeinde Muldenstein mit Wasser versorgt hat und einem zur Aufbereitung des Wassers genutzten Gebäude (Wasserwerk) bebaut. Durch den Eigentümer wurden in den letzten Jahren die Flächen von abgelagertem Material geräumt. Durch die Aufwertung und Nutzbarmachung der vorhandener Bausubstanz (Gebäude des Wasserwerkes) und gezielten Bebauung des Grundstücks ergibt sich die Möglichkeit ein Gebiet in Randlage des Ortsteils Muldenstein in Ergänzung der bereits angrenzenden Bebauungspläne zu einem attraktiven Standort für Wohnbebauung und dem Betriebssitz für einen nichtstörenden Gewerbebetrieb – Kleinhandwerker „Einer für Alles“ zu entwickeln.

### **3.3. Verkehrsanbindung**

Die Richard-Wagner-Straße, eine Gemeindestraße, grenzt westlich an die Flurstücke 406 und 407 an. Es gibt zurzeit 1 Zufahrtmöglichkeit von dieser Straße zu den Flurstücken.

Im Zuge der Neugestaltung des Plangebiets soll die geplante Bebauung entlang der Richard-Wagner-Straße (MI 1) direkt von dieser Straße verkehrstechnisch erschlossen werden. Die derzeitige Zufahrt soll erhalten bleiben und dient zur Erschließung des MI 2 und MI 3 sowie des Grundstücks 245/315 (Wegerecht).

### 3.4. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde

Für das Baugebiet liegt dem Planverfasser kein Baugrundgutachten vor. Das Plangebiet ist teilbebaut. Die Gründungsbedingungen sind durch ein Baugrundgutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Oberkante Gelände Bebauungsgebiet liegt schwankend zwischen 0,40 m bis ca. 1,4 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes. Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Kleiststraße, dieser entspricht 98,8 m NHN. Angaben zur Grundwasseroberfläche liegen nicht vor. Die Gründungsbedingungen sind durch ein Baugrundgutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Grundwasserfließrichtung ist allgemein nach SW gerichtet.

Nachrichtliche Übernahme Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 27.11.2012:

„Sollte das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, muss die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 standortkonkret durch eine entsprechende Untersuchung nachgewiesen werden.“

Nachrichtliche Übernahme Stellungnahme Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 15.11.2012 – hier Niederschlagswasserbeseitigung

„Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Tatbestand der Gewässernutzung dar und bedarf gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.“

Nachrichtliche Übernahme Stellungnahme Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 15.11.2012 – hier Altlasten / Bodenschutz

„Die Fläche des ehemaligen Wasserwerkes (Betriebszeitraum 1938 bis 1960) ist mit der Kataster-Nummer 5131 im Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Auf der Fläche vor dem Wasserwerk waren teilweise Müllablagerungen registriert worden. (Anlage 4 und 5: Auszüge aus dem Altlastenkataster, bezeichnet mit 1. und 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen). Im Jahr 2004 wurde für diese Fläche ein nachträglicher Bauantrag für eine selbständige Aufschüttung gestellt. Die Fläche wurde mit Erdmassen aus verschiedenen Baumaßnahmen aufgeschüttet. Entsprechend der Auflagen in der Baugenehmigung waren Deklarationsanalysen von dem bereits geschütteten Material zu entnehmen. Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen / Deklarationsanalysen liegen dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zur Bewertung nicht vor. ...

Bei den Bauarbeiten / der Umnutzung des Gebäudes ist außerdem Folgendes zu beachten: Sollten sich bei den Erdarbeiten / Umbauarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens / des Mauerwerks (z.B. Fußboden) zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.November 2003, zu erfolgen. ... Nach § 3 BodSchAG sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG der Landkreis.“

Zwischenzeitlich wurde die Fläche von der Gemeinde Muldenstein an Herrn Weindock verkauft und von diesem in Unkenntnis der Auflagen, die der Verkäufer – Gemeinde Muldenstein – im Rahmen der o.g. Baugenehmigung erhalten hat, weiter beräumt. Derzeitig ist nur noch eine kleine Geländeerhöhung nördlich der Privaten Verkehrsfläche vorhanden. Der Kontaminationszustand des Bodens / der aufgeschütteten Materialien ist unbekannt.

Es wird festgelegt, dass für Bereiche, welche zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, FD Untere Bodenschutzbehörde für die nicht versiegelten Freiflächen in Verantwortung des jeweiligen Bauherren Deklarationsanalysen / Bodenuntersuchungen (z.B. im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) vorzunehmen sind und die Untersuchungsergebnisse dem FD vor Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung vorzulegen sind. Die Untersuchungsparameter für die Bodenuntersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Bauausführende Betriebe haben gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991, eine gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Fall freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i.d.F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S. 310), geändert durch § 97 Abs. 3 VwVfG LSA vom 18. August 1993 (GVBl. LSA S. 412) 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld anzuzeigen.

Nachrichtliche Übernahme Stellungnahme Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 19.10.2012:

Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.“

#### **4. Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für das Grundstück „Am Wasserwerk 6“, OT Muldenstein, Gemeinde Muldestausee**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

**MI 1 / MI 2 / MI 3 Mischgebiet nach §6 BauNVO**

mit folgender Festsetzung

- (1) Abweichend von der in § 6 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzung sind im MI 1, MI 2 , MI 3 nicht zulässig:
- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 , dies sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

Das Baugebiet befindet sich in einer Randlage des Ortsteils Muldenstein der Gemeinde Muldestausee und verkehrstechnisch an einer Anliegerstraße. Damit macht die Ausweisung von Flächen für Tankstellen keinen Sinn.

Da in Anlehnung an die umgebende Bebauung vor allem die Ansiedlung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe angestrebt wird, widerspricht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 dem Anliegen der geplanten Nutzung.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossanzahl festgelegt.

MI 1	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II
MI 2	GRZ 0,4	GFZ 0,4	Geschossanzahl: I
MI 3	GRZ 0,6	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen im MI 1 und MI 3 mit 6,00 Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Kleiststraße. Dieser entspricht 98,8 m NHN

Die Stafflung der GRZ zwischen MI 1 / MI 2 und MI 3 dient dazu den Verdichtungsgrad der Bebauung in Richtung Richard-Wagner-Straße in Anpassung an das entlang der Kleiststraße neu entstandenes Wohngebiet zu verringern und mehr Flächen für Begrünung vorzusehen.

Herrn Weindock soll mit der Ausweisung einer GRZ 0,6 im MI 3 Entwicklungsmöglichkeiten für seinen nichtstörenden Gewerbebetrieb „Einer für Alles“, der zurzeit neben Herrn Weindock zwei fest angestellte Mitarbeiter hat, gegeben werden. Die Firma führt im gesamten Landkreis Kleinaufträge, wie Pflegemaßnahmen an Grundstücken, Reparaturen an Gebäuden und Freianlagen, aus. Neben einem Minibagger verfügt die Firma über 2 Transporter und einen Rasentraktor. Im geringen Umfang ist der Ausbau der Firma auf max. 5 Mitarbeiter geplant.

#### **4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **MI 1 und MI 2**

Im Satzungsgebiet werden für die Flächen MI 1 und MI 2 die offene Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der Bebauung in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung, dort ist vorrangig die offene Bebauung vorhanden.

Der Verdichtungsgrad der Bebauung soll geringer sein, gegenüber der Bebauung im MI 3.

Festsetzungen:

- (1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß §12 BauNVO, Ziffer 6, sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.
- (3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

### MI 3

Die vorhandenen Baukörper und die Nutzung auf dem Grundstück bilden den Ausgangspunkt für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die sich grundsätzlich an der offenen Bauweise orientiert, aber Baukörperlängen über 50 Meter zulässt. Damit ergibt sich die Möglichkeit technologisch bedingt an vorh. Gebäude anzubauen, was dazu führen kann, dass die Baukörperlänge größer als 50 m wird bzw. dass im südlichen Teil des Grundstücks ein größeres Gebäude für den Gewerbebetrieb errichtet werden kann.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass bestehende Wege bzw. Baulichkeiten weiterhin genutzt werden können.

Festsetzungen:

- (1) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände untereinander auf dem Grundstück nicht eingehalten werden müssen bzw. und Baukörperlängen über 50 Meter zulässig sind
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Gemäß § 9, Abs.1, Ziffer 19 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

#### 4. 4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt.

Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 und §9, Abs.25 festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

- |  |  |
|--|--|
| a) Bäume                                 | Sträucher                                      |
| - Taubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) | - Salweide ( <i>Salix caprea</i> )             |
| - Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )    | - Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )            |
| - Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) | - Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) |
| - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | -Eingr. Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |
| - Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )    | - Steinbeere ( <i>Rubus saxatilis</i> )        |
| - Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )   | - Einh. Wildrose ( <i>Rosa spp.</i> )          |
| Weitere Arten                            | Veredelte Obstbäume                            |
| - Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )      | - Apfel  |
| - Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )       | - Birne  |

- Wildapfel ( Malvus silvestri )
- Wildbirne ( Pyrus communis )
- Pflaume
- Süßkirsche / Sauerkirsche

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

- Weißdorn ( Crataegus monogyna u. oxycantha )
- Hainbuche ( Carpinus betulus )

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

- Wilder Wein ( Parthenocissus quinquefolia )
- Gemeine Waldrebe ( Clematis sinensis )
- Efeu ( Hedera helix )
- Kletterarten

#### **4. 5. Regenwasserbehandlung**

Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrologischen Verhältnisse zu versickern.

### **5. Durchführung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung**

#### **5.1. Kosten der Erschließung und Finanzierung**

Der Gemeinde Muldestausee entstehen mit der Aufstellung des Entwicklungs- und Ergänzungssatzung keine Kosten, diese trägt ausschließlich die Firma „Einer für Alles“ vertreten durch Herrn Weindock.

Die Durchführung der Satzung erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum.

#### **5.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

#### **5.3. Soziale Maßnahmen**

Bei der Verwirklichung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

## **6. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

### **6.1. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Gewährleistung einer mittelständischen Struktur am Standort einschließlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentlichen Belang.

### **6.2. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr. 7e BauGB)
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation
- eine geordnete Abwasserentsorgung
- eine geordnete Regenwasserentsorgung
- die Erreichbarkeit von Müllabfuhr und Post
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz)

#### **Verkehrerschließung**

Auf Basis der geltenden Straßengesetze wird die an das Grundstück angrenzende öffentliche Straße Richard-Wagner-Straße als Gemeindestraße kategorisiert. Diese grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

Die Müllabfuhr und Postzustellung ist über diese Straße gesichert.

Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Mischbauflächen MI 2 und MI 3 sowie des Flurstücks 245/315 (Grundstück Richard-Wagner-Str. Nr. 5) u.a. für die Feuerwehr erfolgt über die Private Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,00 m. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bei der Erschließung und der Errichtung der Verkehrsanlagen zu beachten. Auf Grund der geringen Entfernung und der geringen Anzahl der angeschlossenen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche Richard-Wagner-Str. wird auf die Anordnung eines Wendehammers verzichtet.

### Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Elektroenergie, Leitungen der Telekom und Abwasser-, Trinkwasser liegen auf dem Grundstück an, diese sind entsprechend zu entwickeln und auszubauen.

Die zuständigen Versorgungsträger wurden im Satzungsverfahren beteiligt. Grundsätzlich haben folgende Versorgungsträger einer Entwicklung des Gebietes zugestimmt, Versorgungssicherheit ist gegeben:

- Mitnetz GmbH
- MIDEWA GmbH
- Abwasserzweckverband Westliche Mulde
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Alle neu zu verlegenden Leitungen zur Erschließung des Grundstücks Nr. 5 sowie MI 2 und MI 3 sind in der im Plan als Private Verkehrsfläche ausgewiesenen Zufahrt zu verlegen.

Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger werden von Bepflanzungen freigehalten.

### Niederschlagswasser

Derzeitig anfallende Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück versickert bzw. zur Bewässerung der Grünanlagen mittels oberirdischer Behälter genutzt. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Bereich fließt. Die gezielte Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund oder in ein Gewässer stellt eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar und bedarf gemäß §§4, 5, 6 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Zuständigkeit obliegt der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Nachrichtliche Übernahme Stellungnahme Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 15.11.2012 – hier Niederschlagswasserbeseitigung

„Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Tatbestand der Gewässernutzung dar und bedarf gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.“

### Löschwasser

In Ergänzung der bereits im Entwurf enthaltenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (Punkt 4.2. Begründung) wird die Geschossflächenzahl für die einzelnen Gebiete festgesetzt.

Nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ergibt sich auf Grund des Gebietscharakters und der textlichen Festsetzungen der Satzung für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung lt. Tabelle DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 folgende Ermittlung des Löschwasserbedarfs:

Gebietsausweisung:	MI 1	MI 2	MI 3	Mittelwert	Tabelle
Geschossigkeit:	II	I	II	II	</= III
GFZ:	0,6	0,4	0,6	0,6	</= 0,6

Überwiegende Bauart: feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Löschwasserbedarf: klein, MI = 48 m<sup>3</sup>/h

Die Löschwasserversorgung ist über den in der Kleiststraße in einer Entfernung von 20 m vom Grundstück befindlichen Löschwasserhydrant gesichert. Es wurde Antrag auf Auslaufmessung der Hydranten 21219 und 21217 gestellt. Da wetterbedingt in den Wintermonaten keine Auslaufmessungen vorgenommen werden, wurde vom zuständigen Versorgungsträger an Hand vorhandener Daten schriftlich bestätigt, dass bei Nutzung eines der genannten Hydranten eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einem Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet ist.

#### Trinkwasser

Über das Grundstück verläuft südlich vom Wasserwerk eine große Trinkwasserversorgungsleitung. Im Grundbuch ist für diese Leitungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen (Trinkwasserleitungsrecht). Im Verlauf der Leitung wird die Fläche in einer Breite von 4 m als Fläche „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ( Trinkwasser )“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen.

### 6.3. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 und §1 a BauGB) werden die zuständigen Behörden im Satzungsverfahren beteiligt, die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a, Satz 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß §§ 18 bis 23 NatSchG LSA ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den geplanten Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüber zu stellen, um mit Hilfe des Biotopwertermittlungsverfahrens diese unmittelbar zu vergleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanz ist Bestandteil der Entwurfsbegründung (Anlage II: Darstellung Bestand und Entwurf der vorhandenen und geplanten Flächennutzung / Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der „Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ vom 16.11.2004, MBl. LSA Nr. 53/2004, S. 685 ff.

Der Eingriffs- und Ausgleichsplan geht von den Festsetzungen der Satzung aus. Dabei wurde im Ansatz entsprechend der Grundflächenzahl (0,4 und 0,6) mit 100% Ausnutzung der Grundflächenzahl für die Bebauung mit Gebäuden und Zuwege gerechnet. Realistisch ist davon auszugehen, dass dies in der Regel nicht erfolgt und auch in diesem Bereich Grünflächen angelegt werden. Damit sind Verschiebungen innerhalb der Einzelbilanz je Grundstück möglich.

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Plangebiet liegt im Außenbereich (§35 BauGB) der Gemarkung Muldenstein umgeben von Wohngrundstücken, Gewerbegrundstücken und Wald
- Grundstücke sind medientechnisch erschlossen (Strom, Telekom, Wasser, Abwasser liegt auf dem Grundstück an), Hausanschlüsse können ohne erheblichen Tiefbauaufwand errichtet werden
- Baugrundstücke grenzen unmittelbar an eine mit Bitumen befestigte Gemeindestraße bzw. wird die innen liegende Fläche bereits durch einen geschotterte Zufahrt, die auch dem Grundstück 245/315 als Zufahrt dient, erschlossen
- Der ökologische Bestand wurde erfasst und im Bestandsplan dargestellt und bewertet (Anlage II)
- Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale des Gebietes

- Die Nutzung der angrenzenden Wald- und Grünflächen wird, da keine Gebietsausweitung vorgenommen wird und dadurch, dass die ausgewiesenen Flächen, die zwischenzeitlich beräumt und große Teile als Grünfläche angelegt wurden, vormals bereits als Wasserwerk genutzt wurden, nicht eingeschränkt (Keine Splitterflächen)

- Die vorhandenen Bausubstanz soll als Firmensitz der Firma „Einer für Alles“, einen kleinen Handwerksbetrieb mit max. 4 Angestellten dienen. Es ist geplant, das Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken auszubauen und mit einem Garagen- bzw. Carportanbau zu ergänzen. Die Fläche östlich und südlich des vorh. Gebäudes soll als Lager- und Abstellfläche für den nichtstörenden Gewerbebetrieb dienen, wobei die wesentlichen Tätigkeiten der Firma bei den Bauherren stattfindet. Die verbleibende Fläche ist für die Ansiedlung von Wohngebäuden vorgesehen. Auf Grund der geplanten Nutzung ist mit Immissionen durch Gase, Dämpfe, Lärm u.s.w., hervorgerufen durch die Nutzung und den Betrieb von Geräten und Werkzeugen auf benachbarte Grundstücke und Emissionen nicht zu rechnen. Eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung vorhandener, massiver Gebäude wird gewährleistet.
- Das mit der Ausweisung der Flächen verbundene Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden.
- Für die verkehrliche Anbindung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sowie die medien-technische Erschließung sind keine erheblichen Tiefbaumaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke erforderlich, da die Gemeindestraße, in der die notwendigen Versorgungsleitungen bereits liegen, unmittelbar an die Grundstücke angrenzt bzw. Teile des Grundstücks schon erschlossen sind.
- Der ökologische Bestand an heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen wird erhalten und durch umfangreiche Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen lt. Pflanzliste entsprechend den Angaben der Eingriffs- und Ausgleichbilanz ergänzt
- Aussagen zum Schutzgut Boden: Die geplante Gebietsausweisung erfolgt unter Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und angrenzender gemeindlicher Verkehrsflächen sowie der Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen und Gebäude. Der vorhandene Mutterbodenabtrag im Zusammenhang mit der Bebauung von Flächen ist auf dem Grundstück wiedereinzubauen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden versickert bzw. zur Bewässerung des Grundstücks genutzt.

#### **6.4. Auswirkung des Planung auf private Belange**

Eine Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 – 2 wurde vorgenommen.

### **6.5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4, Abs. 1 – 3 beteiligt worden.

Bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Am Wasserwerk 6“ im Ortsteil Muldenstein der Gemeinde Muldestausee steht die Sicherung und Entwicklung der Firma „Einer für Alles“ des Herrn Weindock im Vordergrund.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurden die Bürgerbeteiligung in Form einer öffentliche Auslegung vorgenommen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung zwischen allen Belangen ist erfolgt.

Ausgefertigt: Januar 2013

  
S. Schmidt  
Architektin

Anlage I: Entwurf – Räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungen

Anlage II: Bestandsplan mit Eintragung der vorhandenen und geplante Bepflanzung / Flächennutzung

Anlage III: Eingriffs- und Ausgleichbilanz nach §18 – 23 NatSchG LSA (Biotopwertermittlung)

Anlage IV und V: Auszüge aus dem Altlastenkataster, bezeichnet mit 1. und 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen