

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

**BEGRÜNDUNG**

ZUR

**2. ÄNDERUNG DES  
VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES  
NR. 6 „GEHRENPLAN“  
OT SCHLAITZ**

ENTWURFSVERFASSER

**ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT**  
06773 GRÄFENHAINICHEN  
KRANICHWEG 4

AUSGEFERTIGT: Mai 2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Begründung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz
  - 1.1. Gesetzliche Grundlage
  - 1.2. Begründung der Notwendigkeit der Planänderung
  - 1.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.4. Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz
  - 1.5. Nutzung Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung / Verkehrsanbindung / Löschwasser
  - 1.6. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde
  - 1.7. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege
  - 1.8. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 1.9. Änderung der Planzeichnung mit Begründung
  
- Anlage I 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A . Entwurf)
  
- Anlage II: Zeichnerische Darstellung Eingriffs- und Ausgleichbilanz genehmigter Bebauungsplan (Stand August 2008) / 2.Änderung (Stand 2011) . Flächenbilanz
  
- Anlage III Eingriffs- und Ausgleichbilanz - rechnerischer Nachweis
  
- Anlage IV Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB )

## **1. Begründung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 sGehrenplaní der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz**

### **1.1. Gesetzliche Grundlage**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 18.01.2017 die 2. Änderung des B-Plan Nr. 06 sGehrenplan%OT Schlaitz, beschlossen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des §1, Abs. 3 und § 8, Abs. 1 BauGB geändert.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes nicht verändert werden, ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 und 2 möglich.

#### Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)

### **1.2. Begründung der Notwendigkeit der Planänderung**

Die in der rechtsgültigen Entwurfsbegründung des Bebauungsplan Nr. 06 genannten wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darstellung der wesentlichen Auswirkungen werden durch die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht berührt.

Die Firma Wiemann Lehrmittel hat im Jahr 2008 im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung des im Eigentum der Firma Wiemann befindlichen Grundstücks geschaffen und eine Lagerhalle mit Bürotrakt errichtet.

Auf Grund der guten Auftragslage der Firma wurde im Jahr 2011 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss der Gemeinderates vom 8.02.2012, Beschluss-Nr. 160/2011 beschlossen.

Im Ergebnis dieser 1. Änderung wurde eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der festgesetzten Baugrenze rechtskräftig.

Anfang 2015 konnte die Firma Wiemann den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Betrieb nehmen.

Die Verbesserung der Produktions- und Lagerbedingungen hat zu einer weiteren Verbesserung der Auftragslage geführt.

Die Firma Wiemann Lehrmittel erstellt zwischenzeitlich mit Graphikern und Web-Designern ihre Kataloge eigenständig am Standort Schlaitz. Dies hat zur Folge, dass die räumlichen Möglichkeiten im Verwaltungs- und Marketingbereich vollständig erschöpft sind. Neben Büroarbeitsplätzen fehlen Räume für Mitarbeitermeetings, Teamarbeit und Kundenbetreuung.

Eine Verbesserung der vorgenannten Situation soll durch den Anbau eines Bürogebäudes an der südlichen Außenwand des bereits im Jahr 2010 errichteten, zweigeschossigen Bürogebäudes erreicht werden.

Auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes wäre eine 2-geschossige Bebauung zulässig.

Der vorh. Bürotrakt ist zweigeschossig und mit einer Raumhöhe von i.M. 3,50 m den Raumhöhen der angrenzenden Lagerhalle angepasst. Für den neuen Bürotrakt machen sich nur Raumhöhen von 2,75 m erforderlich.

Mit einer Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss (III) und der Traufhöhe um 1,20 m (TH 9,20m) kann an Stelle einer Kapazitätserweiterung von 120 m<sup>2</sup> Büronutzfläche die Kapazität von 180 m<sup>2</sup> Büronutzfläche geschaffen werden. Diese 60 m<sup>2</sup> bedeuten für den Betrieb, dass bei einem Platzbedarf von ca. 15 m<sup>2</sup> / Büromitarbeiter langfristig 4 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Marketing / Kundenbetreuung geschaffen werden können.

Insgesamt führt die Maßnahme zu einer Verbesserung der räumlichen Situation in der Verwaltung und es können mindestens 8 weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

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

Das Plangebiet des genehmigten Bebauungsplanes befindet sich am Ostrand der Gemarkungsgrenze Schlaitz. Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Straße „Am Gehrenplan“ (Flurstück 87/2 (Anliegerstraße), an die eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt
- im Osten durch die Bundesstraße 100, Flurstück 89/9
- im Westen von einem Garagenkomplex bestehend aus mehreren Flurstücken bzw. der Anliegerstraße „Am Gehrenplan“ (Flurstück 346)
- im Süden durch die Flurstücke 508 und 517, die als Grünland für die Kleintierhaltung genutzt werden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 89/39 und 507 der Flur 2 der Gemarkung Schlaitz (siehe Planzeichnung) mit einer Gesamtfläche von 9.085 m<sup>2</sup>.

Da keine Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches und des Nutzungskonzeptes vorgesehen sind und der Betrieb bereits seit 2003 auf dem Grundstück existiert und keine bodenrechtlichen Spannungen aufgetreten sind, können die Auswirkungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit den vorgenommenen Festsetzungen und Einschränkungen, auf benachbarte Wohnnutzungen (50 m Gehrenplan bzw. 200 m Schlaitzer Straße / E.-Thälmann-Str.) als gering eingeschätzt werden.

Es sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

#### **1.4. Festsetzungen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlaitz, jetzt Muldestausee OT Schlaitz, stellt die zur Flächeninanspruchnahme vorgesehene Fläche als Gewerbliche Baufläche dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des B-Plans (GEE) deckt sich mit der Flächenausweisung im FNP.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan. Auf Grund der Lage und derzeitigen Nutzung der Flächen (Brache) und der Festsetzungen im FNP sind Auswirkungen auf landschaftsplanerische Zielsetzungen der Gemeinde auch zukünftig nicht zu erwarten.

#### **1.5. Nutzung Bestand / Vorhandene Bebauung und Bepflanzung / Verkehrsanbindung / Löschwasser**

Das Grundstück ist bebaut mit mehreren, ein bzw. zweigeschossigen, nicht unterkellerten Gebäuden, ein Gebäude verfügt über ein Obergeschoss, welches der Unterbringung einer Wohneinheit dient.

Die Gebäude werden ausschließlich durch die Firma Wiemann Lehrmittel genutzt. Ca. 80% der Fläche parallel zur Bundesstraße 100 ist vollständig versiegelt und dient für Mitarbeiter und Kunden als Zufahrt und Parkplatzfläche sowie zur Belieferung der Lagerräume.

Eine weitere teilversiegelte Fläche westlich der Gebäude wird über die Anliegerstraße „Am Gehrenplan“ erschlossen und dient der An- und Auslieferung.

Die Grünfläche mit Teich östlich der Gebäude ist mit heimischen Baum- und Straucharten (15. Standjahr) bepflanzt. Erhaltenswerte Großbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Fläche nördlich der Gebäude wurde bereits als Kompensationsfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt, ebenfalls die als Kompensationsfläche im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen südlich der Betriebsgebäude. 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

Eine Veränderung der Verkehrsanbindung ergibt sich aus der Planänderung nicht. Die Bundesstraße 100 und die Straße Am Gehrenplan als Anliegerstraße der Gemeinde grenzen unmittelbar östlich bzw. nördlich und westlich an das Plangebiet an und dienen als Erschließungsstraße für das Betriebsgelände.

Der Anschluss an die B 100 ist über eine Sondernutzungserlaubnis, Az.: 6/32-31024-B100-13-1403 zwischen der Firma Wiemann Lehrmittel und dem Landesbetrieb Bau / NL Ost geregelt, die die Nutzung von 2 Zufahrten zur Bundesstraße vorsieht. Mit der Baugenehmigung für das Bauvorhaben Neubau Kaltlagerhalle mit Bürotrakt wurde unter Punkt 7 der Auflagen der Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge von 196 m<sup>3</sup> für 2 Stunden gefordert. Im Ergebnis einer Messung durch die MIDEWA wurde festgestellt, dass über den Hydranten Am Gehrenplan nur 42 m<sup>3</sup> bei einem konstanten Druck von 1,5 bar gewährleistet werden kann und es ergab sich die Notwendigkeit einer Ersatzlösung.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wurde auf Empfehlung der MIDEWA und in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Gemeinde die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten auf der Hauptversorgungsleitung der MIDEWA von Gossa nach Schlaitz beauftragt. Dieser Hydrant kann direkt angefahren werden und befindet sich in einer Entfernung von 180 m vom Objekt Wiemann (Anlage Lageplan mit Darstellung Hydrantenstandorte). Das Grundstück zwischen dem Objekt Wiemann und dem Hydranten ist Brachland und wurde von Herr Wiemann käuflich zu erwerben, sodass die Löschschläuche auf kurzem Weg zum Grundstück Wiemann verlegt werden können.

Auf Grund widersprüchlicher Aussagen und Ergebnisse von Hydrantenmessungen durch die MIDEWA wurde auf Betreiben von Herrn Wiemann im Beisein des Bauamtsleiters der Gemeinde Muldesausee eine nochmalige Messung des neu errichteten Hydranten am 15.11.2011 bei gleichzeitiger Öffnung eines weiteren Hydranten in der Freiheitsstraße 41 in Schlaitz durchgeführt. Bei gleichzeitiger Öffnung beider Hydranten wurde ein Durchfluss von 72 m<sup>3</sup>/h am Hydranten neben dem Bachlauf in Richtung Gossa und 21 m<sup>3</sup>/h am Hydranten Freiheitsstraße 41 gemessen. In Summe ergibt sich eine Löschwassermenge über diese beiden Hydranten von 93 m<sup>3</sup>/h.

Unter Nutzung eines weiteren Hydranten in der Oberen Heidestraße 1 (ehemalige Freiheitsstraße Plodda) der am gleichen Tag gemessen wurde, stehen zusätzlich 54 m<sup>3</sup>/h bei einem konstanten Fließdruck von 1,5 bar zur Verfügung. Von allen drei Hydranten kann mittels Schlauch nach max. 280 m das Objekt erreicht werden. Durch die Nutzung der 3 Hydranten im Brandfall ist es möglich, den Löschangriff von 3 Seiten auszuführen.

Eine Vergrößerung der nutzbaren Baufläche gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nicht vorgenommen. Auf Grund der geplanten Bauweise ergibt sich kein erhöhter Löschwasserbedarf, d.h. der Nachweis der Bereitstellung von 196 m<sup>3</sup> für 2 Stunden wird erbracht.  
(Anlage IV: Standort Hydranten)

## 1.6. Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen / Bodenfunde

Gegenüber der Entwurfsbegründung August 2008 ergibt sich auch unter Berücksichtigung der neuen B-Plangrenzen keine Veränderung hinsichtlich der Aussagen zu den Bodenverhältnissen, Bodenbelastungen, Bodenfunde. Für das Baugebiet liegt kein Baugrundgutachten vor.

## 1.7. Umweltschutz / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 und §1 a BauGB) wird keine erneute Umweltprüfung durchgeführt.

Nachrichtliche Übernahme des Hinweises des Landesverwaltungsamtes Halle vom 12.04.2017

Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai2007, BGBl Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

## 1.8. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit und werden wie folgt geändert:

Die Bauvorschriften über die Gestaltung werden wie folgt geändert:

### Punkt 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Als Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschosse **und im Geltungsbereich der 2. Änderung mit drei Vollgeschosse** festgesetzt. Dies entspricht der Ortstypik der vorhandenen bzw. umgebenden Bebauung und sichert ein Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung und Landschaft.

Ergänzend wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 Meter **und im Geltungsbereich der 2. Änderung 9,20 m.** festgesetzt. Höhenbezugspunkt gemäß §18 Abs. 1 BauNVO ist OK Pflaster am östlichen Haupteingang des vorhandenen Gebäudes. Unter Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist Schnittpunkt Dachhaut und Außenfassade zu verstehen. Die Höhe von maximal 8 Metern gestattet eine zweigeschossige Bebauung bei für Gewerbebauten üblichen Geschosshöhen.

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ (0,8) und Geschossanzahl ( II ) **und (III)** festgelegt.

- Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen mit 8 Meter **und 9,20 Meter** festgesetzt  
Höhenbezugspunkt ist OK Pflaster am östlichen Haupteingang des östlichen Haupteingangs

### 1.9. Änderung der Planzeichnung mit Begründung

#### Änderungsbereich 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Gehrenplan“ :

##### Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Auf der Planzeichnung werden folgende Veränderungen bzw. Eintragungen vorgenommen:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ (0,8) und Geschossanzahl ( II ) **und (III)** festgelegt.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen mit 8 Meter **und 9,20 Meter** festgesetzt  
Höhenbezugspunkt ist OK Pflaster am östlichen Haupteingang des östlichen Haupteingangs

##### Begründung

Die Verbesserung der Produktions- und Lagerbedingungen im Ergebnis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat im Ergebnis zu einer weiteren Verbesserung der Auftragslage geführt.

Die Firma Wiemann Lehrmittel erstellt zwischenzeitlich mit Graphikern und Web-Designern ihre Kataloge eigenständig am Standort Schlaitz. Dies hat zur Folge, dass die räumlichen Möglichkeiten im Verwaltungs- und Marketingbereich vollständig erschöpft sind. Neben Büroarbeitsplätzen fehlen Räume für Mitarbeitermeetings, Teamarbeit und Kundenbetreuung.

Eine Verbesserung der vorgenannten Situation soll durch den Anbau eines Bürogebäudes an der südlichen Außenwand des bereits im Jahr 2010 errichteten, zweigeschossigen Bürogebäudes erreicht werden.

Auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes wäre eine 2-geschossige Bebauung zulässig.

Der vorh. Bürotrakt ist zweigeschossig und mit einer Raumhöhe von i.M. 3,50 m den Raumhöhen der angrenzenden Lagerhalle angepasst. Für den neuen Bürotrakt machen sich nur Raumhöhen von 2,75 m erforderlich.

Mit einer Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss (III) und der Traufhöhe um 1,20 m (TH 9,20m) kann an Stelle einer Kapazitätserweiterung von 120 m<sup>2</sup> Büronutzfläche die Kapazität von 180 m<sup>2</sup> Büronutzfläche geschaffen werden. Diese 60 m<sup>2</sup> bedeuten für den Betrieb, dass bei einem Platzbedarf von ca. 15 m<sup>2</sup> / Büromitarbeiter langfristig 4 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Marketing / Kundenbetreuung geschaffen werden können.

Insgesamt führt die Maßnahme zu einer Verbesserung der räumlichen Situation in der Verwaltung und es können mindestens 4 weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auf Grund der Randlage zwischen der Ortschaft Schlaitz und der Bundesstraße 100 kann eingeschätzt werden, dass die beabsichtigte räumlich begrenzte Veränderung der Geschossigkeit und Traufhöhe zur wirtschaftlichen Sicherung und Entwicklung der Firma Wiemann Lehrmittel beiträgt, aber mit der Ausweisung auch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung berücksichtigt werden.

Ausgefertigt: Mai 2017

S. Schmidt  
Architektin

### **Anlagen**

- |            |   |
|------------|---|
| Anlage I   | 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Gehrenplan“ der Gemeinde Muldestausee, OT Schlaitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) |
| Anlage II: | Zeichnerische Darstellung Eingriffs- und Ausgleichbilanz genehmigter Bebauungsplan (Stand August 2008) / 2.Änderung (Stand 2017) . Flächenbilanz      |
| Anlage III | Eingriffs- und Ausgleichbilanz - rechnerischer Nachweis   |
| Anlage IV  | Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange (TÖB ) und der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung  |

**Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange (TÖB )**  
Entwurf

<u>Nr. TÖB</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
<b>1. Landesverwaltungsamt Halle</b> <b>Raumordnung / Landesentwicklung</b> W.-Lohmann-Straße 06114 Halle / Saale	<b>12.04.2017</b>
<b>2. Landkreis Anhalt-Bitterfeld,</b> <b>Bauordnungsamt / SG Bauplanung</b> Am Flugplatz 1 06366 Köthen	<b>06.04.2017</b>
<b>3. Landesamt für Vermessung und Geoinformation</b> <b>Sachsen-Anhalt</b> Elisabethstr. 15 06846 Dessau	<b>22.03.2017</b>
<b>4. Regionale Planungsgesellschaft</b> <b>Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg</b> PF 1255 06352 Köthen	<b>17.03.2017</b>

**Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:**

<u>Nr. Name / Anschrift</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
<b>1. Olaf und Birgit Höhne</b> OT Schlaitz, Gehrenplan 9 06774 Muldestausee	<b>13.03.2017</b>