

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Anlagen:	1 - Lage in der Ortschaft
	2 - Städtebaulicher Begleitplan
	3 - Hochwassergefahrenkarte
	4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
	5 - Schalltechnische Untersuchung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Friedersdorf, südlich der Straße „Auenweg“ bzw. südlich der Kleingartenanlage „Sonneneck“.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Teilbereiche der Flurstücke 207/6 und 242 der Flur 4 in der Gemarkung Friedersdorf.

Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee Neuwerk 3 OT Pouch 06774 Muldestausee
------------------------	--

Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
---------------------------	---

Planungsstand:	August 2020
-----------------------	-------------

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Flächennutzungsplanung	10
5.	Verfahrensvorschriften und Verfahrensablauf	11
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	12
C	Beschreibung des Baugebietes	12
1.	Lage und Größe	12
2.	Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen	13
3.	Kataster und Eigentum	13
4.	Schutzgebiete	14
5.	Denkmalschutz	14
6.	Altlasten	14
7.	Katastrophenschutz	14
8.	Überschwemmungsgebiet	14
D	Geplante bauliche Nutzung	16
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept	16
2.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)	17
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	18
2.4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	18
E	Bedarfsnachweis	19
1.	Bevölkerungsentwicklung	19
2.	Flächenpotenzial	21
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	21
1.	Verkehrerschließung	21
2.	Trinkwasser	21
3.	Löschwasser	22
4.	Schmutzwasser	23
5.	Niederschlagswasser	23
6.	Elektroenergieversorgung	24
7.	Gasleitungen	24
8.	Telekommunikation	24
9.	Abfall	25
G	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	27
1.	Grundwasser	27
2.	Geologie	27
3.	Kataster und Vermessungswesen	27
4.	Dinglichkeit	27
5.	LMBV mbH	28

H	Naturhaushalt	28
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	29
2.	Schutzgüter	29
I	Artenschutz	31
1.	Artenschutzrechtliche Belange	31
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	31
J	Umweltschutz	32
K	Immissionsschutz	34
1.	Lärmimmission	34
2.	Luftimmission	37
L	Gewässerschutz	38
M	Bodenschutz	39
N	Zusammenfassung	39

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728 (Nr. 27) geändert worden ist.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg,
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 23.05. 2017 (BGBl. I S. 1245),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569),
- geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
„Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),

- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

2. Landes- und Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert am 20. Juli 2017. In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019,
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 30.05.2018, in Kraft seit 29.09.2018,
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde Muldestausee ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion. Angrenzendes Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen. Als ein Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen ist Dessau-Roßlau mit Teilen der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg definiert.

In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014) ist am 26.07.2014 in Kraft getreten (Amtsblatt Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014).

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein zentraler Ort. Nördlich des Gemeindegebietes ist das Grundzentrum Gräfenhainichen ausgewiesen. Der im Freistaat Sachsen unmittelbar angrenzend wirksame Regionalplan Leipzig-West Sachsen weist Bad-Düben als Grundzentrum aus.

Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam. Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Vorranggebiete für Windenergienutzung mit der Wirkung von Eignungsgebieten dargestellt. Außerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen. (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. Mai 2019 in Kraft.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches bzw. randständig liegendes Gelände handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010, In Kraft 12.März 2011) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Gem. LEP 2010, G 142, befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Ziel der Entwicklung in der Goitzscheregion ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G 142 Pkt. 3 Begründung).

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des in Grundsatz 9 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“.

Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W soll innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können z. B. hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß Grundsatz 12 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

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

Im Hinblick darauf, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu aufgestellt wird (Planungsstand: Entwurf) stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Muldenstausee sollen die bauplanungsrechtlichen Belange zur rechtlichen Zulässigkeit zur Nutzung als Wohnbaufläche abgeglichen werden. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, für die sich derzeit im Außenbereich befindlichen brach liegenden Grünfläche. Diese soll sich im Sinn einer Flächenentwicklung als Wohnbaufläche etablieren.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB angestrebt. Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden.

Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist.

Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d. h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten rückwärtig liegenden Flächen bis zu 5 bis 7 Einzelhäuser errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ort Friedersdorf in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.675 m². Da somit schon die Grundstücksfläche unter o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im Sinne des § 13a BauGB (1) S. 4 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ liegt außerhalb von Friedersdorf und wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist somit gegeben.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 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.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

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.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Friedersdorf aus dem Jahr 2004 (1. Änderung) als Grünfläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu bearbeitet. Der Entwurf liegt vor und ist der Öffentlichkeit sowie den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgestellt worden. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Plangebietsfläche auch weiterhin als Wohnstandort ausgewiesen mit entsprechender Nachweisführung zum Bedarf an Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan „Wohnen Sonneneck“ erfüllt damit die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher wirtschaftlich ungenutzten Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht.

5. Verfahrensvorschriften und Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Aufgrund von Stellungnahmen von Behörden zum Entwurf würden Überarbeitungen an den Plandokumenten vorgenommen. Dies betraf folgende Inhalte:

- Aussagen und Festsetzungen bezüglich einer Bebauung im potenziellen Überschwemmungsgebiet.
- Aussagen zum Wohnflächenbedarf, zur Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerverlust in Friedersdorf.
- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und die daraus notwendigen Festsetzungen gegen Geräuschmissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr (B 100) und Einstellen von erforderlichen Maßnahmen in den Entwurf.

Der überarbeitete Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Dazu lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 14.05.2020 bis einschließlich 29.05.2020 einschließlich im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ebenso erfolgte eine Beteiligung der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wird dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Abwägung vorgenommen, dabei werden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine derzeit im Außenbereich befindliche ruderal, wirtschaftlich ungenutzte Grünfläche zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 10.000 m² Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Die Fläche des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Friedersdorf, nahe angrenzend der Bundesstraße B 183 der Gemeinde Muldestausee. Im Norden befindet sich die Straße „Auenweg“.

Mit einer Flächengröße von ca. 7.675 m² ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Süden von Friedersdorf geplant.



Kartenauszug: Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Gemeinde Muldestausee, dass die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung von Geobasisdaten einschließt. [Geobasisdaten/Stand] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / [2017, A 18-264-2009-7]

2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist derzeit eine private Grünfläche. Im nördlichen Bereich wird die Grünfläche als private Gartennutzung gepflegt. Im südlichen Bereich befindet sich Grünland, das derzeit zeitweise auch zur privaten Futtergewinnung herangezogen worden ist. Gewässer o.ä. sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes ist die Straße „Auenweg“ angrenzend. Im Westen befindet sich unmittelbar Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern von Friedersdorf. Im Süden grenzt indirekt die Bundesstraße B 183 an und im Osten befindet die Kleingartenanlage „Sonneneck“. Durch das Gelände führt eine vorhandene Gehwegverbindung, die zu nahe gelegenen weiteren Gärten führt und die Gartenanlagen untereinander verbindet.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Friedersdorf, Flur: 4
Teilflächen aus Flurstücken: 207/6 und 242

Das Teilflurstück befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

5. Denkmalschutz

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für achsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

8. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz, jedoch wird ein besonderes Augenmerk auf eine evtl. Hochwassergefahrenlage geworfen und dieser Aspekt im Rahmen des Bauleitverfahrens mit betrachtet.

Für Überschwemmungsgebiete sind die Bestimmungen der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zu beachten. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in Überschwemmungsgebieten u. a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB sowie

die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB verboten. In Ausnahmefällen sind abweichende Regelungen möglich. Das heißt, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde vorzunehmen sind.

In der als Anlage 3 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarte sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 100, Stand 15.08.19) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Mulde. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Am 08. März 2018 wurde die „Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde im Land Sachsen-Anhalt“ erlassen. Das Überschwemmungsgebiet der Mulde umfasst den Muldestausee sowie die eingedeichten Flächen der Aue.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wird festgestellt, dass die Fläche des geplanten Bebauungsplanes nicht in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet liegen.

9. Hochwasserrisikogebiet

Die Fläche des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und § 78b Hochwasserschutzgesetz II. Laut der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) bedeutet das, dass bei einem Versagen oder einer Überlastung von Hochwasserschutzanlagen bei Extremhochwässern eine Hochwassergefährdung besteht.

Der LHW Sachsen-Anhalt weist ausdrücklich auf dieses Risiko hin. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Lage des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet die Restriktionen gemäß §§ 78b und 78c Hochwasserschutzgesetz II greifen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen (Höhe unterste Nutzebene, Kellerausschluss, maximal überbaubare Grundfläche).

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Anlieger der Mulde plant der LHW die Errichtung des steuerbaren Flutungspolders Rösa, der eine Fläche von ca. 520 ha umfasst. Ziel ist die Kappung der Hochwasserscheitel bei Extremereignissen.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33) zu berücksichtigen sind (Vgl. hierzu Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee).

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Gebietsentwicklung an diesem Standort mit Augenmaß und Behutsamkeit, aber auch mit dem Willen tatsächlich eine eigenständige kommunale Entwicklung zu betreiben durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Wohnbebauung zu sichern und dauerhaft anzubieten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass ein Standort für Wohnen entwickelt werden soll. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll durch das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Entwicklung südlich der Straße „Auenweg“ zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage „Sonneneck“ vorangetrieben. Die von der Straße „Auenweg“ geplante Zufahrtsstraße, welche die Erschließung der neuen Grundstücke ermöglicht, soll mit einem öffentlichen Wendehammer ausgestattet werden. Somit ist das Heranfahren von Rettungsfahrzeugen und der Müllentsorgung gegeben.

Maßgebend für das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z. B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- und Firsthöhen. Die geplante Bebauung hat sich in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist.

Für die jeweiligen Baugrundstücke wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche und meist gewählte Festsetzung einer Grundflächenzahl gewählt, sondern es ist die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festgelegt worden. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der in seiner Gesamtheit von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die vorliegend festgesetzte Größe der Grundfläche von maximal 250 m² umfasst die Summe der aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Mit dieser Festsetzung wird die Größe des durch die Anlagen überbaubaren Flächenanteils des Baugrundstückes bestimmt. Dabei werden innerhalb dieses Höchstwertes die Anzahl der baulichen Anlagen und deren räumliche Lage und Anordnung auf dem ausgewiesenen Baugrundstück nicht festgelegt.

Zur Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten erarbeitet, wie die städtebauliche Entwicklung und potentielle Bebauung möglich sein könnte. Nachdem Klarheit über die potentielle Grundstücksteilung bzw. Zuschnitte der Baugrundstücke gewonnen worden ist und die Entwicklungsgegebenheiten definiert wurden, wurde die Variante 2 (siehe Anlage 2) favorisiert.

Mit der ländlichen Siedlungsstruktur sollen vor allem Eigenheimbauer angesprochen werden, die in Friedersdorf verbleiben wollen oder sich ggf. niederlassen wollen. Gerne, aber nicht zwingend und ausschließlich, sollen junge Familien angesprochen werden die eine langjährige Bleibe als ihr Zuhause nach eigenen Wünschen und Vorstellungen verwirklichen wollen.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde sowie der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll dem ländlichen Charakter Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die das Wohnen arrondieren, soll eine bessere Annahme des neuen Wohngebietes und eine bessere Durchmischung mit der ortsansässigen Bevölkerung erzielen.

Mit dieser Festsetzung werden zugleich verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Festlegung der Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Grundfläche

Der Maßbestimmungsfaktor wird durch eine Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Die räumliche Lage und Anordnung der Bebauung ist auf dem Baugrundstück nicht festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der in seiner Gesamtheit von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den beiden Teilgebieten zum Schutz vor einwirkenden Schallimmissionen höhengestaffelt. Im Teilgebiet 1 beträgt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse 1 und im Teilgebiet 2 beträgt sie 2 Vollgeschosse als Höchstmaß. Insgesamt erfolgte die Festsetzung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Diese Zahl ist auch maßgeblich dafür verantwortlich in welcher Höhe der Bedarf an bereit zu stellendem Löschwasser sein muss.

Untere Nutzungsebene

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100, Stand 15.08.19) sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Bereiche auszugsweise dargestellt. In der Hochwassergefahrenkarte HQ 200, welche die Überschwemmungsbereiche bei Extremereignissen im 200jährigen Mittel darstellt, ist das Plangebiet betroffen.

Als bauliche Anpassung an die potenzielle Gefahrenlage zur Überflutung wird eine Festsetzung getroffen bezüglich der Höhenlage der untersten Nutzebene von Gebäuden. (Grundsatz 11 REP A-B-W). Diese Höhenlage beträgt 78,25 m NHN.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet. Die Festlegung einer Bebauung mit Einzelhäusern wird ebenso aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Die angedachten Grundstücksgrößen sowie die vorgegebene Bauweise lassen keine andere Bebauung zu.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem jeweils in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

E Bedarfsnachweis

1. Bevölkerungsentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiter zu entwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010). Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Gemeinde Muldestausee hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen:

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung

Stichtag	Bevölkerung (nach dem Zensus 09.05.2011)	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2017	11.611	446	524
31.12.2016	11.743	458	570
31.12.2015	11.899	630	512
31.12.2014	11.828	483	503
31.12.2013	11.904	474	440
31.12.2012	11.966	451	444
31.12.2011	12.043	443	456

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2007 und 2017 zirka 3,7%. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 von einem Rückgang von 14% aus.

Allgemein sind die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Es gibt über die Jahre ein stetiges Geburtendefizit von - 0,64% (2012) und - 1,12% (2017). Die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen sind die Abwanderungen Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie den Einwohnern über 65 Jahren zu nennen.

Tabelle: Übersicht der Einwohner des Ortsteils Friedersdorf von 2010 und 2018 im Vergleich

Ortsteil	2010	2014	2018	Vergleich 2010 - 2018 absolut / anteilig
Friedersdorf	1.849	1.923	1.773	- 76 / - 4,1%

Quelle: Gemeinde Muldestausee, Einwohnermeldeamt, eigene Berechnungen, jeweils Stand zum 31.12.

Der Einwohnerverlust in Friedersdorf hat zum einen mit der Auflösung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende (siehe nachstehende Tabellenübersicht) und der Wohnraumsuche der über 65-Jährigen zu tun.

Tabelle: Übersicht der Einwohner im Flüchtlingsheim

Jahr	Wegzug	Zuzug
2018	21	18
2017	171	29
2016	129	64
2015	163	223
2014	92	99

Durch fehlende Einrichtungen für betreutes Wohnen wandert die Altersgruppe in Pflegeeinrichtungen außerhalb des Gemeindegebietes ab (speziell in der Gesamtgemeinde Muldestausee waren es 231 Personen von 2010 bis 2018).

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Das Ziel der Gemeinde Muldestausee ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzuhalten und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Unter anderem kann durch ein ausgewogenes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Muldestausee die Zielstellung bekundet, dass am südlichen Ortsrand von Friedersdorf ein neues Wohngebiet angeboten werden soll. Mit der geplanten Ausweisung von 5 bis maximal 7 Wohneinheiten in Friedersdorf sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß.

2. Flächenpotenzial

Flächenpotenziale bestehen, wie im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee aufgeführt, in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes. Für den Ortsteil Friedersdorf sind folgende Wohnflächenpotenziale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden:

- ⇒ Bebauungsplan „Wohngebiet Golpaer Straße“ (5 WE, davon 2 Eigenbedarfsanmeldung und 3 Kaufinteressenten)
- ⇒ Bebauungsplan „Betreutes Wohnen am Auenweg“ (20 WE - alle vergeben)

In Friedersdorf stehen demnach keine freien Flächen für Wohnraum zur Verfügung. Das IGEK der Gemeinde Muldestausee möchte u.a. in Friedersdorf, aufgrund des Flächenverbrauchs, eine Entwicklungsachse (Siedlungsschwerpunkt) aktiv durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen steuern.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die kommunale Verkehrsfläche „Auenweg“ grundsätzlich angebunden. Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem, wenn auch geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließung- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Friedersdorf erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung 125 PE-HD erfolgen. Wie die MIDEWA mbH in ihrer Stellungnahme mitteilt, erfolgt die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen mit der MIDEWA mbH erforderlich. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten.

Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW- Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

3. Löschwasser

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie für die Bereitstellung von Löschwasser. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden(!).

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Grundsatz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Im Einsatzfall muss für den weiterführenden Verkehr ein gefahrloses Arbeiten der Einsatzkräfte am Fahrzeug und der Saugstelle möglich sein.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Die MIDEWA mbH teilt in der Stellungnahme mit, dass angrenzend dem Planbereich sich der Unterflurhydrant 19230 befindet. Im Zuge der Hydrantenprüfung vom 24.05.2013 durch die MIDEWA GmbH ergab eine Löschwasserbereitstellung von 67,8 m³/h bei einem Druckabfall von 4,3 bar auf 2,5 bar. Somit ist der Grundsatz für das Plangebiet gegeben.

Hinweis: Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort sind sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet abwasserseitig erschlossen werden. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der Geländehöhen ist ein Anschluss an den Kanal im Auenweg jedoch nur über eine Druckentwässerung möglich. Die Errichtung und Betreibung einer Druckentwässerung mit Pumpstation, Druckrohrleitung und Entspannungsschacht ist aufwendig und führt zu erhöhtem technischen und finanziellen Betreuungsaufwand.

Auf dem Flurstück 207/6, auf welchem das Bebauungsgebiet errichtet werden soll, befindet sich am südlichen Teil der Schmutzwasserhauptsammler in ausreichender Tiefenlage. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes ist daher ein Anschlusskanal DN 200 bis an den Kanal DN 400 vorzugsweise an den Schacht WE-S-009226 zu verlegen. Eine Kanaltrasse einschließlich eines 6 m breiten Schutzstreifens ist auszuweisen und dinglich zu sichern. Ein Trassenvorschlag wurde im Lageplan orange eingetragen.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Der AZV verfügt im Nahbereich des Bebauungsgebietes über keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur, u.dgl.m.). Generell ist das Regenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verwerten. Bei der Versickerung ist zu beachten, dass eine grundsätzliche Erlaubnisbedürftigkeit in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde besteht.

Das gilt für das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser jedoch nur für die unterirdische Versickerung des Hofflächenwassers. Das anfallende Regenwasser wird in eine Versickerungsmulde eingeleitet. Für das Baugebiet ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Gasleitungen

Die Gasversorgung kann durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden. Im Näherungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Die gastechnische Erschließung ist somit möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierzu ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Kontakt mit dem Netzanschlussvertrieb der MITNETZ_{GAS} mbH aufzunehmen.

8. Telekommunikation

Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Zur Versorgung des Grundstücks gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Bautermin des Bauherren zu gewährleisten, bitten wir um rechtzeitige Beauftragung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn. Den Auftrag zum Netzausbau erhalten wir Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland.

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

9. Abfall

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.

An den Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Folgende Hinweise werden durch die untere Abfallbehörde bei zukünftigen Baumaßnahmen der geplanten Wohnbebauung gegeben:

1. Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

3. Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung 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.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.a.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

4. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.
5. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.
6. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
Ist keine Vollversiegelung (z .B. Terrasse, Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen O.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
8. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

G Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Grundwasser

In der bergbaulichen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohletagenbauen befindet. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels im Bereich der Antragsfläche sind bei der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig auf der Basis aktueller Monitoringergebnisse in Erfahrung zu bringen.

2. Geologie

Gemäß der geologischen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird empfohlen, dass bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen zu veranlassen sind. Des Weiteren wird in Bezug auf die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, aufgrund der geologischen Situation (gering durchlässiger Auelehm über Auesand) entsprechende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, im Rahmen der Baugrunduntersuchung, empfohlen.

3. Kataster und Vermessungswesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

4. Dinglichkeit

Am südlichen Teil des Flurstückes 207/6 befindet sich der Schmutzwasserhauptsammler in ausreichender Tiefenlage. Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist ein Anschlusskanal DN 200 bis an den Kanal DN 400 vorzugsweise an den Schacht WE-S-009226 zu verlegen. Eine Kanaltrasse einschließlich eines 6 m breiten Schutzstreifens ist auszuweisen und dinglich zu sichern. Ein Trassenvorschlag wurde im Lageplan orange eingetragen.

5. LMBV mbH

Die Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH gibt folgende Hinweise zum Plangebiet:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitsche und unterliegt im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen bereits abgeschlossen.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand im Plangebiet ein flurferner Grundwasserflurabstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Es ist zu beachten, dass lokal auch bei mittleren klimatischen Verhältnissen mit flurnahen Grundwasserständen < 2 m zu rechnen ist. In Phasen hoher Grundwasserneubildung ist mit flurnahen Grundwasserständen < 2 m zu rechnen.
Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei dieser Aussage nicht berücksichtigt. Für geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
- Das betreffende Gebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen des Grundwassers sollten vom Bauherrn spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.
- Im Bereich des Plangebietes befinden sich kein Grundeigentum sowie kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

H Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatschG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

2. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen.

Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

In der Variantenerarbeitung zum städtebaulichen Konzept wurden parkartige Grünbereiche im Baugebiet nicht vernachlässigt. Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen zu den angrenzenden Grünbereichen gegeben sein. Somit kann die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

I Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom August 2019 ist als Anlage der Begründung beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnen Sonneneck“ in Friedersdorf.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist derzeit teils eine wirtschaftlich ungenutzte, private Grünfläche mit einzelnen Ziergehölzen sowie Grünland, das als Wiese angelegt ist, welches gelegentlich zur privaten Futtergewinnung genutzt wird.

Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche, dem krautigen Bewuchs mit vereinzelt Bestand an Gehölzen können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Wegen der verdichteten krautigen Vegetation ist potentiell das Vorkommen von Brutvögeln möglich. Aufgrund dessen werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

V 1: Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

V 2: Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung vorzulegen.

J Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Positive Zusammenhänge zwischen Wohnen und Erholung bietet die im Baugebiet jeweilige private Gartennutzung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird nur ein geringer Anteil an den bisher versiegelten Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden sehr gering beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundfläche (GR) von maximal 250 m².
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen (Einhaltung der maximalen zulässigen Grundfläche für baulichen Anlagen)

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Auf Grund der bestehenden Nutzung im Sinn einer „Vorbelastung“ erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung evtl. Grünstrukturen verloren. Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen rund 1/3 der Grünstrukturen erhalten bleiben (Gartennutzung).

K Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen uns 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 Gebiet, 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.

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

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

Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG

1. auf die festzusetzende Plangebietsfläche einwirken können.
2. innerhalb der festzusetzenden Plangebietsfläche untereinander wirken könnten oder
3. von der festzusetzenden Plangebietsfläche auf die Umgebung wirken könnten.

Bedingt durch den Bau der gemischten Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes in Form einer Straße mit ausgebautem Wendehammer zur Erschließung der entstehenden Grundstücke wird es eine Anbindung an die Straße „Auenweg“ geben.

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr aus dem neuen Wohngebiet wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung in der Straße „Auenweg“ kommen. Erhebliche negative Auswirkungen werden aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erwartet, da die Straße „Auenweg“ durch die angrenzende Bebauung und Nutzungen der Umgebung bereits angefahren wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der als zulässig ausgewiesenen Nutzungsart können ebenso schädliche Umwelteinwirkungen von der festgesetzten Plangebietsfläche auf die Umgebung ausgeschlossen werden.

Wie der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, SG Umweltamt, in seiner Stellungnahme darauf hinweist, können auf das Plangebiet folgende Nutzungs- bzw. Lärmarten wirken:

Gewerbelärm

Die in Friedersdorf ansässigen Firmen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht als nicht wesentlich störende Betriebe (Fliesenfachmarkt, Tankstelle, Caravanhändler) einzustufen. Somit sind keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche an dem Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.

Freizeitlärm

Rund um die Goitzsche finden über das Jahr hinweg Veranstaltungen statt. Da für solche Arten von Veranstaltungen eine messtechnische Überwachung stattfindet, ist mit Überschreitungen der Immissionswerte bei den geplanten Ereignissen nicht zu rechnen. Wie das Sachgebiet Umwelt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld mitteilt, sind im Plangebiet im begrenzenden Maße erhöhte Geräuschimmissionen zulässig, die in Summe aber zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen führt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bundesstraße B 100 lärmvorbelastet. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich damit Auswirkungen, die nicht unberücksichtigt bleiben sollen. Die Bundesstraße B 100 liegt ca. in 65 m Entfernung zum Plangebiet, südlich der Grenze des Bebauungsplanes und somit im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist darauf hin, dass nach überschlägiger rechnerischer Prüfung des momentan anliegenden Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts nach DIN 18005-1, Bbl. 1 sowie des Grenzwertes nachts der 16. BImSchV nicht ganz auszuschließen sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aktive und/oder Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es galt in einer schalltechnischen Untersuchung abzuklären, in wie weit schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Des Weiteren müssen die schallschutztechnischen Maßnahmen nachvollziehbar sein und mit den künftigen Nutzungen im Einklang realisierbar sein.

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschimmissionen erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm durch einen Schallgutachter. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 verglichen. Unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm sollten, wenn erforderlich, aktive und passive schalltechnische Maßnahmen erarbeitet werden um die DIN 18005-1, Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte einhalten zu können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr.: 2020-BLP-314) wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Straßenverkehrslärm vorbelastet ist.

An der Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes werden die Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ um bis zu 5 dB am Tag und ca. 5 dB in der Nachtzeit überschritten. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte sowohl am Tag auch in der Nachtzeit eingehalten.

Für den südlichen Planbereich sind daher aktive und/ oder passive Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, um eine gesunde Wohnqualität zu sichern.

Im Szenario der Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand an der Geltungsbereich-/ Bebauungsgrenze ist das Untersuchungsergebnis folgendermaßen. -> Je nach Höhe des Lärmschutzwalles schützt dieser bei einer:

- Höhe von 3 m, das Erdgeschoss und
- Höhe ab 5,5 m auch das Obergeschoss.

Um die Wohnqualität entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sichern wurde eine Festsetzung im Hinblick auf den Immissionsschutz getroffen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist ein Lärmschutzwall von 3 m Höhe zu errichten, welcher dauerhaft zu begrünen ist.

In der Regel wird ein Wall im Längenverhältnis 1: 1,5 errichtet. Das würde bedeuten, dass der Lärmschutzwall bei einer Kronenbreite von ca. 0,5 m einen Platzbedarf von 9,5 m benötigen würde. Hinzu kommen noch entsprechende bautechnische Vorkehrungen zur Entwässerungsführung wie z.B. die Ausbildung einer schmalen Mulde entlang des Wallfußes.

Je nach Verwendung des Baumaterials bzw. dessen Qualität bezüglich der Verdichtungsfähigkeit kann das Längenverhältnis des Lärmschutzwalles auch optimiert werden auf z.B. 1: 1. Das würde den geringeren Platzanspruch von 6,5 m Breite bedeuten.

In Ergänzung zur Festsetzung des Lärmschutzwalles wird die Höhe der künftigen Bebauung gestaffelt vorgegeben. Während im nördlichen Teil des Plangebietes weiterhin 2 Vollgeschosse errichtet werden dürfen, so ist im südlichen Planbereich lediglich nur ein Vollgeschoss gestattet. Damit wird einer Verlärmung der Wohnbebauung entgegengewirkt und mit der getroffenen Einschränkung die gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

Aus schalltechnischer Sicht ist weiterhin empfehlenswert:

1. die schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) auf der Straße abgewandten Seite zu planen.
2. basierend auf den Ergebnissen aus der Berechnung des Verkehrslärms und nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109: 2018 sollte das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für die Wand mindestens $R'_{w, \text{Wand}} = 30 \text{ dB}$ betragen.
3. basierend auf den Ergebnissen aus der Berechnung des Verkehrslärms und nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109: 2018 sollte das resultierende Schalldämmmaß für die Fenster der Schallschutzklasse SSK = II ($R'_{w, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$) entsprechen, was bereits dem heutigen „Stand der Technik“ entspricht.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich angrenzend weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerfläche kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Es werden geeignete Maßnahmen empfohlen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung, um die genannten Auswirkungen zu mindern. Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

L Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Die Versickerung des durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Hierfür sollten im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Objektplanung möglichst sehr frühzeitig befunden werden, ob und wenn ja wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers vorgenommen werden sollte.

M Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

N Zusammenfassung

Es ist ein beständiges Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Friedersdorf soll eine Wohnflächenentwicklung in Arrondierung zum Siedlungskern vorgenommen werden.

Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird.

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch den Bestand der Verkehrsfläche Straße „Auenweg“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.