

Gemeinde Muldestausee

1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Gewerbegebiet **„Neuer Weg“ in Gossa**

- Begründung zur Änderung -

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
066112 Halle/ Saale

Planstand: Satzung April 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B	Landes- und Regionalplanung	3
C	Verfahren	5
D	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
E	Erforderlichkeit und Inhalt der Änderung	6
F	Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	8
	- 110 kV-Bahnstromleitung	8
	- Abfallrecht	8
	- Kampfmittel	9
	- Landwirtschaftliche Nutzflächen	10
G	Grünplanung	11
H	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
I	Ver- und Entsorgung	16
	- Wasser und Abwasser	16
	- Telekom	17
	- Stromversorgung	17
J.	Zusammenfassung	18

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hatte am 26.09.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuer Weg“ beschlossen. Der Bebauungsplan entwickelte sich vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von Gossa und trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.10.2013 in Kraft.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuer Weg“ steht in Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde sich für die Entwicklung der Fläche entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet einzusetzen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundlage für die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

B Landes- und Regionalplanung

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“ (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016)

- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 0512016)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Raumbedeutsamkeit

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung / Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neuer Weg“ wurde im September 2012 aufgestellt. Im Rahmen der damaligen Beteiligungen nach § 4 BauGB hat die zuständige obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) in ihren Stellungnahmen (vom 06.11.2012, Az. 21102/01-01479.1 und vom 20.03.2013 Az. 21102/01-01479.2) nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass der Bebauungsplan mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 1,05 ha nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Weiterhin wurde festgestellt, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortschaft Gossa der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Eine landesplanerische Abstimmung war deshalb nicht erforderlich.

Gemäß Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Da der Geltungsbereich nicht vergrößert wurde und mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wurde zur vorliegend geplanten Änderungsabsicht keine erneute Stellungnahme angefordert.

C Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- Mit der im Entwurf vorliegenden geplanten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuer Weg“ 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).

- Mit der vorliegend geplanten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuer Weg“ erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter.

Das in der näheren Umgebung des Plangebietes liegende Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ und der Naturpark Dübener Heide werden von der Planänderung ebenfalls nicht berührt.

Es ist festzustellen, dass mit der geplanten Änderung 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. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

D Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu im Bauamt der Gemeinde Muldestausee, Neuwerk 3, OT Pouch in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich aus.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

E Erforderlichkeit und Inhalt der Änderung

Für das Gebiet am südlich Ortsrand von Gossa wurde im Jahr 1994 erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ beschlossen. Für die ausgewiesene Größenordnung von 4,8 ha fand jedoch keine gewerbliche Ansiedlung statt, so dass im Jahr 1998 das Planverfahren zum damaligen Bebauungsplan eingestellt wurde.

Da der Gemeinde immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden zum Ankauf von Bauland vorgetragen wurden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee am 26.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuer Weg“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des o.g. Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994.

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neuer Weg“ wurde gegenüber der damals ausgewiesenen Gewerbefläche lediglich ein Teilbereich von 1,05 ha beplant. Vollständig übernommen wurde aber die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes aus dem Jahr 1998. Damit wollte sich die Gemeinde die Möglichkeit einer späteren und bei Bedarf bestehenden Erweiterung beibehalten.

Trotz weiterhin bestehender Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet konnten die drei im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neuer Weg“ ausgewiesenen Baufelder bisher nicht vermarktet werden.

Nach umfassender Beratung über die Wahl des Standortes des neuen Feuerwehrgerätehauses wurde durch die Gemeinde entschieden, dass der Standort in Gossa im „Neuen Weg“ die meisten Vorteile bieten kann. Auf Grund dieser Entscheidung sieht man sich nunmehr veranlasst die Bauflächen zu optimieren und auf die bisherige öffentliche, innere Verkehrserschließung des Plangebietes zu verzichten.

Die Planziele der Änderung stellen sich wie folgt dar:

- Wegfall der inneren Straßenführung bzw. Wegfall der Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet
- Anpassung / Aktualisierung der Vermarktungsfähigkeit der Bebaubarkeit durch Ausweisung eines einzelnen Baufeldes mittels Baugrenze
- Anpassung des erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs

Ziel der geplanten Änderung ist insgesamt die Optimierung der Vermarktungsfähigkeit der gewerblichen Baufläche.

F Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich nachfolgende Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung sowie Auflagen zur verpflichtenden Beachtung:

110 kV-Bahnstromleitung

Die 110-kV-Bahnstromleitung kreuzt das Plangebiet im südlichen Bereich. Der beidseitig 20 m breite Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung dargestellt. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass bei **Beachtung und Einhaltung** der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken gegen die Planung bestehen:

- Im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung (beidseitig der Trassenachse jeweils 20 m) dürfen keine Übungen der Feuerwehr stattfinden. Das Löschwasser darf nicht in den Schutzstreifenbereich hineingelangen bzw. hineingespritzt werden. Es besteht sonst Lebensgefahr für die beteiligten Personen.
- Im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung dürfen nur Sträucher und Büsche mit einer Endwuchshöhe bis 3,50 m gepflanzt werden
- Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird hingewiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben, wenn die folgenden Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

1. In der Herrichtungs- und Nutzungsphase anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes- KrWG).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen; Merkblatt 20 verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allg. Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.1997.

3. Der zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat 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 aus Altlastverdachtsbereichen stammt.

Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

4. Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) gelten die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
6. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Kampfmittel

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich z.T. um Ackerland, welches mit der Realisierung des geplanten Vorhabens als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht.

Planerisch vorbereitet wurde der Flächenentzug bereits bei der Flächenausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gossa der, der seinerzeit von der Genehmigungsbehörde genehmigt worden ist.

In diversen Planungsunterlagen der ehemaligen Gemeinde Gossa wurde die Fläche in der Vergangenheit schon als Baugebiet ausgewiesen. Der 1994 aufgestellte Bebauungsplan umfasste damals ca. 4,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Mit der vorliegenden Neuaufstellung wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf 0,86 ha reduziert.

Im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte eine notwendige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch nur abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs erfolgen. Der Entzug des Ackerbodens findet somit praktisch erst jetzt mit der Realisierung der Baumaßnahme statt.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt teilt folgendes zur Beachtung mit:

- Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme M 3 ist darauf zu achten, dass die im Plan festgelegten Anpflanzungen im ausreichenden Abstand zum Feldrand vorgenommen werden.
- Die Hecken bzw. Baumkronen müssen sich im Plangebiet entfalten können und dürfen nicht in das Ackerland hineinwachsen. Dazu muss eine regelmäßige dauerhafte Pflege gewährleistet werden.
- Bei der externen Ausgleichsmaßnahme M 4 muss darauf geachtet werden, dass die Zuwegung zu den Landwirtschaftsflächen gewährleistet wird. Eine Absprache diesbezüglich mit dem Bewirtschafter / Eigentümer der Flächen ist unbedingt notwendig.

G Grünplanung

Im Land Sachsen-Anhalt gilt seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand August 2013) wurden zur Begrünung und landschaftsgestalterischen Aufwertung des Plangebietes Flächen mit unterschiedlichen Pflanzbindungen (M1 – M 5) festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt für das Plangebiet eine Anpassung bzw. Überarbeitung der Pflanzgebote gemäß dem o.g. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 08/2013) weist folgende Bilanzierung auf:
Biotopwertpunkt vor dem Eingriff: **62.620 BWP**

Ausgleichsmaßnahmen (M 1 – M 4): 53.214 BWP
externe Maßnahme (M 5): 9.900 BWP
Biotopwertpunkt nach dem Eingriff: **63.114 BWP**

Bilanzierung zur Änderung

Geltungsbereich	10.500 m ²
<u>davon</u>	
Flächen mit Pflanzgebot (M 1)	2.334 m ²
Fläche mit Rasenansaat (M 2)	2.046 m ²
überbaubare Fläche (6.120 m ² * 0,8)	4.896 m ²
nicht überbaubare Fläche (M 3)	1.224 m ²

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche (m ²)	BWP
HGA	Feldgehölz, heimische Arten	15	2.334	35.010
GSB	Scherrasen	7	2.046	14.322
B	überbaubare Fläche	0	4.896	0
PYY	Sonstige Grünfläche (nicht überbaubare Flächen)	7	1.224	8.568
GESAMT			10.500	57.900

Externe Ausgleichsfläche

Code	Biototyp	Planwert	Fläche (m ²)	BWP
HAA	Obstallee (vorhandene Baum- lücken durch Neu- anpflanzung von 30 Bäumen schließen)	11	600 (als Bezugswert werden pro Baum 20m ² angesetzt)	6.600
GESAMT			600	6.600

Zusammenfassendes Ergebnis

Das Plangebiet weist vor der Bebauung ein Biotopwertpunkt von **62.620** auf. Mit den grünordnerischen Maßnahmen zur vorliegend geplanten Änderung innerhalb des Plangebietes werden **57.900** Biotopwertpunkte erreicht. Es ergibt sich ein Defizit von 4.720 Biotopwertpunkten.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erreichen einen Biotopwert von **6.600** Punkten. Mit einem Überschuss von 1.880 Biotopwertpunkten ist das Defizit durch die Festsetzung der Ersatzmaßnahme behoben worden.

→ 64.500 BWP (57.900 BWP + 6.600 BWP) nachher > 62.620 BWP vorher

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen zur Änderung

Die neu anzulegenden Pflanzungen sind gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze/Gebüschgruppen sollen so angelegt sein, dass diese einer ökologischen Aufwertung des Standortes im Eingriffsgebiet dienen. Sie sollen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten, vor Erosion schützen und einen kompakten Wuchs haben.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

M 1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Feldgehölze in Form von Baum-Strauchinseln mit mindestens je 100 m² Flächengröße anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von insgesamt 2.334 m² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 583 Gehölzen.

Die Feldgehölze sollen anteilig 20% Heister aufweisen (117 Stück). Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher zur Entwicklung von strukturreichen Feldgehölzen.

Im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung (beidseitig der Trassenachse jeweils 20 m) dürfen nur Sträucher und Büsche mit einer Endwuchshöhe bis 3,50 m gepflanzt werden.

- M 2 Die ausgewiesene Grünfläche von 2.046 m² ist dauerhaft als Scherrasen (GSB) zu begrünen und zu erhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist verboten.
- M 3 Begrünung der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht parkartig. Dabei sind standortgerechte Gehölze auszuwählen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- M 4 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Baumlücken durch Neuanpflanzungen zu schließen. Es sind insgesamt 30 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen, dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen.

H Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

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.

Das Plangebiet selbst ist durch die schon angrenzende vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden.

-> Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Mit der geplanten Änderung erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Von der zukünftigen Überbauung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Bebauungsplan sind aber konkrete Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe in den Boden getroffen worden (Festlegung von Baugrenzen sowie überbaubaren Flächen).

Mit der vorliegend geplanten Änderung innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs werden keine zusätzlichen Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommen.

-> Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen 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.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

-> Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

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

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

-> Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

I Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert.

Wasser und Abwasser

Die MIDEWA GmbH und der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) verweisen auf ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Weitere Hinweise und Anregungen zur geplanten Änderung wurden nicht vorgebracht.

Die in den o.g. Stellungnahmen zum Vorentwurf gegebenen Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand 08/2013) eingearbeitet und gelten zur Beachtung fort.

Telekom

Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Verlauf der TK-Linien ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt dazu folgendes mit:

- Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. TK-Linien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Die Planung ist so auf die TK-Linien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung

Stromversorgung

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM AG). Der Verlauf des Anlagenbestandes ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die MITNETZ Strom teilt dazu folgendes mit:

- Aus heutiger Sicht plant die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH als Betreiber der enviaM-Anlagen die Verkabelung der vorhandenen Mittelspannungsfreileitung (im Bestandsplan grün staffiert).
- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Bei Anpflanzungen hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,50 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z. B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

- Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM AG so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen.
- Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Steinkreuzweg 9 in 06618 Naumburg
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM AG (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Köthen, Dessauer Straße 104b in 06366 Köthen. Ansprechpartner: Frau Rose, Telefon: 03496 420-230
- Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. Erlangung einer Schachterlaubnis mittels Online-Zugriff über Internet an. Unter dem folgenden Link steht Ihnen, nach einmaliger Registrierung und (für gewerbliche Nutzer) Abschluss der „Nutzungsvereinbarung für die Planauskunft“, ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM AG zur Verfügung. www.mitnetz-strom.de/Netzkunden-Center/Plan-Schachtscheinauskunft

J. Zusammenfassung

Ziel der vorliegend geplanten Änderung ist die Optimierung der Vermarktungsfähigkeit und Realisierbarkeit des Baugebietes im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung der Fläche. Es steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Muldestausee Gewerbetreibenden bestmögliche Voraussetzungen zum Verbleib bzw. zur Niederlassung im Gemeindegebiet zu bieten.