

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
"Wohngebiet Zum Fichtenberg",
im Ortsteil Friedersdorf

- Satzungsexemplar -

Mai 2021

Entwurfsverfasser:

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



Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkung	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Raumordnung	5
2.1. LEP 2010	6
2.2. REP A-B-W	7
2.3. IGEK	9
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
1. Anlass und Ziel der Planung	16
2. Aufstellung im Regelverfahren	16
3. Flächennutzungsplan	16
4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	17
C. Beschreibung des Baugebiets	19
1. Lage und Größe	19
2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse	20
3. Bodenschutz und Altlasten	20
4. Denkmalschutz	23
5. Geologie und Bergwesen	23
6. Grenzmarken	24
7. Hochwasserschutz	24
8. Katastrophenschutz	24
9. Schutzstreifen/ nachrichtliche Übernahmen	24
D. Textliche Festsetzungen	25
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	25
E. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	28
1. Verkehrserschließung	28
2. Entwässerung	28
3. Trinkwasser/Löschwasser	29
4. Gas/Elektrizität	30
5. Telekommunikation	30
6. Abfall	30
7. Kosten	32
F. Naturschutz/Artenschutz	33
G. Immissionsschutz	33
H. Gesundheitswesen	34
I. Wasserrecht	34
J. Sicherheits- und Gesundheitsschutz	34
K. Fazit	35

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Pflanzliste

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht

A Vorbemerkung

1. Gesetzliche Grundlage

1.0.1

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

1.0.2

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

1.0.3

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

1.0.4

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt am 25. Januar 2021 (BGBl. I S. 123) berichtigt worden ist

1.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

1.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)

1.0.7

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

1.0.8

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492), (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

1.0.9

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

1.0.10

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

1.0.11

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

1.0.12

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2018 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

2. Landes- und Raumordnung

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

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

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

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

Ziele der Raumordnung

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

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

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

2.1. Landesentwicklungsplan 2010

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden.

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

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

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

Die Planung entspricht Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplanes 2010, da eine brachliegende Fläche innerhalb der Ortslage Friedersdorf für die Umsetzung des Vorhabens genutzt wird. Eine flächensparende Erschließung des Gebiets kann erfolgen, da das Gebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet angrenzt und medial, sowie verkehrstechnisch günstig erschlossen werden kann. Somit wird Ziel 23 des LEP 2010 erfüllt, welches eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung vorsieht.

Zentrale Orte

Die Gemeinde Muldestausee besitzt keine zentral-örtliche Funktion. Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt in den Zielen 36 und 37 LEP 2010. Laut Ziel 35 ist In den Grundzentren eine Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen nachzuweisen. Die Einheitsgemeinde Muldestausee verfügt über kein Grundzentrum.

Daraus resultierend ist für das Vorhaben Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, in dessen Anwendung in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde legende Entwicklung einer Gemeinde ist, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an u.a. zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt eine Priorisierung neuer Wohnbaustandorte auf nachfragestarke Entwicklungsräume. Nicht nachgefragte und nicht umsetzbare Vorhaben werden nicht weiterverfolgt und teilweise aufgehoben oder reduziert. Eine Bilanzierung der Wohnbauflächen ist auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungszahlen vorgenommen worden. Mit der Schaffung von neuem qualitativ hochwertigem Wohnraum wird zudem beabsichtigt einen Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung zu erzielen. Deshalb ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Gemeinde zu binden und auch der schon heimischen Bevölkerung neue Wohnbauflächen anzubieten.

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

Mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets geht keine Schwächung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen einher. Die Gemeinde Muldestausee kann als direktes Umland eingestuft werden. Es ist davon auszugehen, dass steigende Einwohnerzahlen in den umliegenden Gemeinden auch positive Auswirkungen auf die Stadt Bitterfeld-Wolfen haben. Speziell im Bereich der medizinischen Versorgung oder auch des Einzelhandels gibt es deutliche infrastrukturelle Vorteile, so dass durch den eintretenden Synergieeffekt eine ganze Region profitiert.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Bauland sind keine negativen Auswirkungen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

Laut Grundsatz 142 LEP 2010 befindet sich der Ortsteil Friedersdorf im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche". Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen soll für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region und grenzübergreifend mit benachbarten Regionen ist hinzuwirken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass jegliche Art eines touristischen Gewerbes nur sicher existieren kann, wenn eine primäre bzw. saisonunabhängige Nutzung durch heimische Kundschaft erfolgt. Ziel der Entwicklung der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G142 Pkt.3 Begründung).

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

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

Ziel 4

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

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

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

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

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

Eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform findet im Vorhaben Anwendung. Die Straße „Zum Fichtenberg“ weist überwiegend eine beidseitige Bebauung auf. Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise bereits vorhanden, sodass die vorhandene Infrastruktur in einer wirtschaftlichen und effizienten Weise genutzt wird. Zusätzlich wird eine höhere Siedlungsdichte durch die Ausweisung erzielt, sodass das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr reduziert und Aufwendungen für technische und Verkehrsinfrastruktur gesenkt werden.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche (Industriebrache) beseitigt einen lang bestehenden städtebaulichen Missstand in der Ortschaft und führt gleichzeitig zu der angestrebten Stärkung der Innenentwicklung des Ortsteils Friedersdorf.

Ziel 5

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

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

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

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

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

Flächennutzungspläne sind als grundlegende Instrumente zur konsequenten Steuerung von Siedlungsentwicklung einzusetzen. Eine Erarbeitung des ortsteilübergreifenden Flächennutzungsplans erfolgt derzeit durch die Gemeinde Muldestausee. Im Rahmen dieser Überarbeitung für das gesamte Gemeindegebiet werden die ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und der aktuellen demographischen Situation angepasst. Die

Überarbeitung der Wohnbauflächenbilanz berücksichtigt dabei die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben. Das IGEK der Gemeinde Muldestausee wird dabei als Basis genutzt.

2.3. Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK)

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

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

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

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

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

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

- demografische Entwicklung;
- Gemeinde und Bürgerschaft, Ehrenamt und Vereinskultur,
- Wirtschaftsförderung und Stärkung der Wirtschaftskraft,
- Daseinsvorsorge/ Basisdienstleistungen,
- Bedarfsgerechte Infrastruktur,
- Bildung, Erziehung, Familie, Senioren;
- Freizeiteinrichtungen/ Naherholung;
- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, erneuerbare Energien

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

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

Die Gemeinde Muldestausee hat in den Jahren 2017 und 2018 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erarbeitet. Das Ziel ist eine umfassende konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde Muldestausee unter Einbeziehung der einzelnen Orte sowie der Bevölkerung insgesamt zu schaffen.

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

[Quelle: Homepage Gemeinde Muldestausee]

Betrachtung des Gemeindegebiets Muldestausee

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

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

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

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

Einwohnerzahl in der Gemeinde Muldestausee und ihren Ortsteilen, 2010-2020

Ortsteile Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018	2019	2020
	Personen (Stichtag: 31.12.)*										
Brösa	157	146	142	140	141	145	146	149	150	151	153
Burgkennitz	803	796	791	803	810	805	809	817	820	832	818
Friedersdorf	1.849	1.878	1.924	1.954	1.923	1.683	1.866	1.675	1.773	1.733	1.793
Gossa	539	531	526	525	508	518	508	491	489	490	487
Gröbern	596	583	576	563	556	552	554	552	536	537	548
Krina	677	671	660	636	621	621	626	618	603	591	573
Mühlbeck	936	931	923	919	919	929	937	944	1.019	1.037	1.035
Muldenstein	2.044	2.042	2.029	1.978	1.972	1.947	1.937	1.927	1.887	1.880	1.889
Plodda	462	460	456	467	460	465	467	459	472	467	452
Pouch	1.619	1.583	1.558	1.551	1.564	1.574	1.553	1.540	1.539	1.547	1.592
Rösa	696	685	670	660	654	641	663	649	639	643	628
Schlaitz	944	934	926	929	926	920	905	903	926	913	893
Schmerz	294	293	293	287	288	282	279	277	282	275	267
Schwemsal	627	618	607	605	611	627	622	620	610	585	593
Gemeinde insgesamt	12.243	12.151	12.081	12.017	11.953	11.709	11.872	11.621	11.745	11.681	11.721

*2017 Stichtag 30.09.2017

[Quelle: Gemeinde Muldestausee – Einwohnerstatistik]

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

Ein wichtiger Faktor für die Bauleitplanung der Gemeinde Muldestausee ist die Prognose der zukünftigen Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet. Die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2014 (11.800 Einwohner) wird sich laut „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 für die Gemeinde“ auf rund 10.100 Einwohner reduzieren. Im Vergleich zu den erfassten Einwohnerzahlen durch das Statistische

Landesamt Sachsen-Anhalt sowie durch das Einwohnermeldeamt Muldestausee sinken die Einwohnerzahlen jedoch nicht in der Form, wie in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorausberechnet. Beispielsweise wurde im Jahr 2018 eine Einwohnerzahl von 11.622 ermittelt, wobei das Einwohnermeldeamt Muldestausee eine Anzahl von 11.752 Einwohnern erfassen konnte. Aufgrund dessen nimmt die Gemeinde eine Zielgröße von **11.020** Einwohnern im Prognosejahr 2030 an.

Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde Muldestausee (2010-2030)*			
Jahr	Einwohnerzahl (Personen)	Veränderung gegenüber 2010	
		Personen	Prozent
2010	12.243		
2011	12.151	-92	-0,8
2012	12.081	-162	-1,3
2013	12.017	-226	-1,8
2014	**11.828	-415	-3,4
2015	**11.899	-344	-2,8
2016	**11.780	-463	-3,8
2017	11.703	-540	-4,4
2018	11.622	-621	-5,1
2019	11.501	-742	-6,1
2020	11.409	-834	-6,8
2021	11.289	-954	-7,8
2022	11.171	-1.072	-8,8
2023	11.045	-1.198	-9,8
2024	10.926	-1.317	-10,8
2025	10.800	-1.443	-11,8
2026	10.665	-1.578	-12,9
2027	10.535	-1.708	-14,0
2028	10.398	-1.845	-15,1
2029	10.248	-1.995	-16,3
2030	10.110	-2.133	-17,4

* Quellen: 2010-2013, Gemeinde Muldestausee; 2014-2030, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, a.a.O.;
 ** Die Prognosedaten des Landes weichen zwischen 0,8 bis 1,3 Prozent von den Ist-Einwohnerdaten der Gemeinde ab; die Gemeindedaten liegen um diesen Anteil über der Prognose; so werden zum Beispiel im Jahr 2016 in der Einwohnerstatistik der Gemeinde 92 Einwohner mehr gezählt als in der Prognose enthalten sind.

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

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

Ein Mittel um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, stellt der Zuzug dar. Daher ist es ausdrücklicher Wille der Gemeinde durch die Bereitstellung neuer attraktiver Wohnbaustandorte die Entwicklung teilweise auszugleichen.

Trotz schrumpfender Bevölkerungszahl kann die Gemeinde laut Einwohnerstatistik im vergangenen Jahr 2018 ein positives Wanderungssaldo aufweisen (+80).

Gemeinde Muldestausee: Zuzüge und Fortzüge (ohne Ausländer, 2010-2017)*			
Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo**
2010	349	406	-57
2011	385	410	-25
2012	360	387	-27
2013	382	367	+15
2014	371	391	-20
2015	400	329	+71
2016	340	387	-47
2017***	312	255	+57

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

[Quelle: Gemeinde Muldestausee - IGEK]

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

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

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

Durch gezielte Ausweisungen von Wohnbauflächen kann die angestrebte Einwohnerzahl der Gemeinde erreicht werden. Damit es möglich ist ein geeignetes Maß an Flächen auszuweisen, ist der Wohnbauflächenbedarf der gesamten Gemeinde festzustellen. „Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf: zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten. Mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf bzw. der Leerstand steigt. Dies erfolgt bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.“

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

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

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

in den Jahren 2011-2017 ergab. Daraus ergibt sich eine angenommene Bestandszahl von ca. 5.970 Wohnungen.

Die nachfragenden Haushalte setzen sich aus den erfassten Haushalten (7.275 Haushalte; Stand Februar 2019) laut Einwohnermeldeamt der Gemeinde Muldestausee abzüglich der Haushalte mit unter 21-jährigem Vorstand (245 Haushalte) und der Haushalte aus nicht ehelichen Partnerschaften (550 Haushalte) zusammen. Demnach entsteht als Ergebnis 6.480 nachfragende Haushalte im Februar 2019.

Jedoch ist ein weiterer Faktor, welcher in die Berechnung einfließt, die Haushaltsgröße. Durch unterschiedliche Einflüsse (bspw. Pluralisierung der Lebensformen,) reduziert sich die Haushaltsgröße in den kommenden Jahren weiter. Demzufolge wird die im Februar 2019 ermittelte Haushaltsgröße von 1,81 (laut Einwohnermeldeamt Gemeinde Muldestausee zum Vorentwurf des FNP) im Jahr 2030 auf 1,75 geschätzt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung von Haushalten bezogen auf deren Größe ergibt sich für das Prognosejahr 2030 eine Zahl von ca. **6.386** nachfragenden Haushalten im gesamten Gemeindegebiet Muldestausee.

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

Bevölkerungsprognose 2030	11.020	Einwohner
Nachfragende Haushalte 2030	6.297	Haushalte
Wohnungsbestand 2018	5.970	Wohneinheiten
<hr/>		
Differenz zum Bestand	327	Wohneinheiten

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

Flächenpotenziale für die Umsetzung des Bedarfs an Wohneinheiten bestehen zunächst in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Aus den Untersuchungen der Gemeindeverwaltung hat sich eine potenzielle Fläche für das Entstehen ca. 136 Wohnungen ergeben. Ein weiteres Wohnflächenpotenzial stellen Baulücken bzw. Abrundungsflächen dar. In diesem Zusammenhang ist auch auf Leerstände bzw. eine Unterbelegung größerer Hofstellen zu verweisen. Einzelne freie Flächen innerhalb von Baulücken in den Ortsteilen wurden nicht gesondert ermittelt. Grundsätzlich stellen sich die Ortsteile jedoch entlang der Straße überwiegend dicht bzw. zusammenhängend bebaut dar. Innerhalb der Gemeindeverwaltung wird gegenwärtig ein zentrales Leerstands-Kataster und ein darauf aufbauendes Leerstands-Management eingerichtet. Die Bearbeitung verzögert sich jedoch noch.

Aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, dem anteiligen Ansatz von Baulücken in den einzelnen Ortsteilen und der leerstehenden Bebauung kann ein Flächenpotential von 235 Wohneinheiten ermittelt werden. Der Bedarf von 327 WE kann somit zu ca. 70% gedeckt werden.

Um dem Bedarf innerhalb des Planungshorizontes zu entsprechen, werden insbesondere entlang der Entwicklungsachsen weitere neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Gegenzug

erfolgt eine Reduzierung der Überangebote in anderen Ortsteilen. Dazu werden parallel einzelne Bebauungspläne aufgehoben bzw. reduziert. Das betrifft folgende rechtskräftige Pläne mit insgesamt 105 WE bzw. Bauflächen für Einfamilienhäuser: Ortsteil Krina „Wohngebiet 1“, Ortsteil Schlaitz „Pfarrfeld“ (teilweise Rückabwicklung); OT Schlaitz „Die Bienen“; OT Burgkernitz „Am Kienbusch“ (Änderung der Pläne)

[Quelle: ausgelegter Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Muldestausee – Ergänzung für den Ortsteil Burgkernitz sowie Änderung und Zusammenführung der rechtswirksamen Teil-FNP der übrigen Ortsteile Begründung erstellt durch StadtLandGrün GbR] Stand April 2020,

HINWEIS:

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

Da der gemeindliche Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ erarbeitet wird, sind die Ergebnisse der Quelle als Grundlage genutzt worden.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ ist die Wiedernutzbarkeit einer brachliegenden Fläche zu erreichen.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche vorwiegend eine Wohnnutzung als auch das Ansiedeln nicht störender Gewerbebetriebe im Geltungsbereich legitimieren. Das entstehende Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO befindet sich mittig des Straßenzugs „Zum Fichtenberg“. Infolge der künftigen überwiegenden Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nordöstliche Umgebung des B-Plangebiets weist den Charakter eines Mischgebiets nach §6 BauNVO auf. Die südlich und westlich gelegene Umgebung hingegen besitzt Eigenschaften eines Allgemeinen Wohngebiets nach §4 BauNVO. Das entstehende Wohngebiet schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es die Ortschaften zu stärken. Der Grundstückseigentümer strebt eine Errichtung von Wohnbebauungen an, die im Zusammenhang mit nicht störendem Gewerbe beispielsweise Praxisräume für Physiotherapie oder Arztpraxen o.Ä. zu einer Stärkung des Ortsteils Friedersdorf führt. Geplant werden bis zu acht Einfamilienhäuser, die vermietet werden sollen. Auch das Ansiedeln von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören oder freiberuflich Tätigen soll erreicht werden und wird begrüßt. Durch das Umsetzen der Planung wird ein weiteres Angebot für nachfragende Haushalte geschaffen. Alleinstellungsmerkmal ist hier die Vermietung von Häusern.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist nicht erforderlich, da bei der Planung innerörtliche Flächenpotenziale genutzt werden.

2. Aufstellung im Regelverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2019 wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Aufgrund der in der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan gemäß §2 im Regelverfahren weitergeführt. Dabei wird entsprechend §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser ist Bestandteil der Begründung und wird bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Die Beteiligung zum 1. Entwurf wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs.1 und §4 Abs. 2 anerkannt. Der Entwurf ist entsprechend der Stellungnahme des Landesverwaltungsamts Referat Bauwesen überarbeitet worden.

3. Flächennutzungsplan

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

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Friedersdorf vom März 2004 kennzeichnet das in Rede stehende Gebiet als Gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus der rechtskräftigen 1.Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Friedersdorf gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben, sodass eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

Der im Parallelverfahren aufgestellte gemeindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt die Änderung der Gemischten Baufläche in Wohnbaufläche nach aktuellem Stand. Gemäß §8 (3) BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Eine Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 (2) BauGB ist demnach gegeben.

4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, sodass entsprechend §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet wird.

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

Nach einer Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass es sich um eine Industriebrachfläche handelt. Diese weist Bebauung auf, welche sich in abbruchreifen Zustand befindet. Das Gelände besitzt einen hohen Versiegelungsgrad, sodass das Ansiedeln oder das Vorhandensein von Zauneidechsen als unwahrscheinlich gilt. Aufgrund der Gegebenheiten wurde eine Besprechung vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart. Als Ergebnis der Begehung wurde festgehalten, dass vor Beginn der Arbeiten eine ökologische Bauüberwachung vorzunehmen ist. Nach erster Begutachtung des Grundstücks durch das Ing.- Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.- agr.- Ing. Thomas Eisel wurde bestätigt, dass keine Tiere entsprechend der Artenschutzliste des Landes Sachsen-Anhalt auf dem Grundstück festgestellt worden sind.

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass von den baulichen Anlagen ein hohes Gefahrenpotenzial ausgeht. Für den öffentlichen Raum stellt die Bebauung keine Gefahr dar. Lediglich bei unbefugtem Betreten des Grundstücks geht von einigen einsturzgefährdeten Gebäudeteilen ein Gefahrenpotenzial aus. Daher wird empfohlen, mit dem Abriss schnellstmöglich zu beginnen.

Die Randbereiche des Grundstücks weisen einen geringen Baumbestand auf. Es wird eingeschätzt, dass vereinzelt Bäume gefällt werden müssen. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt werden gering eingeschätzt, weil sich diese lediglich auf die Dauer der Bauphase beschränken.

Da das Grundstück einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und keine Hinweise auf schützenswerte Vegetation oder Habitate von Tieren vorhanden sind, wird hier im Einzelfall von einer Biotopwertberechnung abgesehen. Es wird festgestellt, dass durch Abschluss des Vorhabens (Abriss, Neubau und Herstellung von Grünflächen) eine ökologische Aufwertung

der Flurstücke erreicht wird. Nach erster Einschätzung wird durch die Maßnahme eine Fläche von ca. 500m² entsiegelt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld wird diesem Sachverhalt zugestimmt. Die Gegebenheiten und der Zustand der Flurstücke begründen keine Notwendigkeit der Erstellung einer Biotopwertberechnung und der daraus folgenden Kompensationsmaßnahmen. Der Vorhabenträger erklärt sich gegenüber der Gemeinde bereit, die in den textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 1.5 – 1.7) beschriebenen Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird auf eine korrekte Umsetzung der Maßnahmen, sowie auf deren Kontrolle und Dokumentation durch einen Fachkundigen hingewiesen

Das Gebiet befindet sich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Die FFH-Gebiete „Schlauch Burgkernitz“ „Untere Muldeau“ und „Muldeau oberhalb Pouch“ liegen innerhalb des Gemeindegebiets, werden jedoch durch die Lage des Bebauungsplangebiets nicht beeinflusst.

Eine ausführliche Betrachtung der Umweltbelange wird im Umweltbericht vorgenommen.

C Beschreibung des Baugebiets

1. Lage und Größe



© 2020 GeoBasis-DE/BKG
© 2020 Google
(Auszug Google Earth)

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Zum Fichtenberg" befindet sich in der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Friedersdorf.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Friedersdorf]:

14/6 Flur 5
14/7 Flur 5

Die Gesamtfläche beträgt 4.967 m².

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich: durch eine private Grünfläche
- Westlich: durch das Flurstück 14/5, 442/14 der Flur 5
- Südlich: durch das Flurstück 69/1 der Flur 5
- Östlich: durch das Flurstück 15/6 der Flur 5

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

2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Friedersdorfs, mittig des Straßenzugs „Zum Fichtenberg“. Das Grundstück stellt sich derzeit als Außenbereich dar. Derzeit befinden sich abbruchreife Gewerbegebäude auf dem Grundstück, welche im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgerissen werden.

Die Umgebung ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt, wobei sich letztere nördlich des Geltungsbereichs befinden.

Das in Rede stehende Grundstück ist ruhig gelegen und weist einen geringen Grünanteil auf. Östlich befinden sich weitläufige Wald- und Grünflächen.

Die beiden Flurstücke 14/6 und 14/7 sind im Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Dieser strebt eine Nutzbarkeit der Brachfläche zu Wohnzwecken im Zusammenhang mit kleineren Gewerbeeinheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, an.

3. Bodenschutz und Altlasten

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

Auf den in Rede stehenden Flurstücke 14/6 und 14/7 befindet sich eine Industriebrache, sodass daraus ein Altlastenverdacht entsteht. Es handelt sich um einen ehemaligen Holzverarbeitungsbetrieb, welcher Fahrzeugabstellflächen, Werkstätten, Lagerplätze, ein Heizhaus und eine Kranbahn beinhaltete. Die Altlastenverdachtsfläche wird unter der Katasternummer 0090 geführt. Nach einer Begehung vor Ort durch die untere Bodenschutzbehörde in Anwesenheit des Vorhabenträgers wurde festgehalten, dass sich die Verdachtsflächen des ehemaligen Holzverarbeitungsbetriebs (Fahrzeugabstellflächen, Tauchbecken, vermutete Kranbahn) nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flurstücke 14/6 und 14/7) befinden. Die Anlagen befanden sich auf dem angrenzenden unversiegelten Flurstück 201, welches nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Durch den hohen Versiegelungsgrad der in Rede stehenden Flurstücke ist seitens des Landkreises keine signifikante Bodenkontamination zu erwarten. Folgende Vorgehensweise wurde in der Stellungnahme vom 25.11.2020 der unteren Bodenschutzbehörde festgehalten:

1. Grundsätzliche können alle nachfolgend aufgeführten Maßnahmen baubegleitend erfolgen. Deren Umsetzung ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes. Die Maßnahmen müssen jedoch vor der Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken abgeschlossen sein.
2. Die geplanten Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Hierzu gehören die Begleitung der Entsorgung der Abbruchmassen (inkl.

Deklarationsanalytik) sowie die Begutachtung der entsiegelten Flächen und Baugruben (zunächst organoleptisch). Sollten sich hierbei Auffälligkeiten ergeben ist die untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen. Zu diesem Zweck ist ein geeignetes Ingenieurbüro bzw. ein Sachverständiger zu binden.

3. Eine geplante Verwertung von Abbruchmaterialien auf dem Grundstück ist ausschließlich für technische Zwecke (bspw. Straßenunterbau, Verfüllung von Baugruben mit späterer Versiegelung) in Abhängigkeit der Deklarationsanalysen zulässig. Die Verwertungsart und der Ort sind mit der unteren Bodenschutz- sowie Abfallbehörde abzustimmen.
4. Im Falle von geplanten Baugrunduntersuchungen sollte hierbei eine begleitende Untersuchung und chemische Analytik ausgewählter Bodenproben aus **den Rammkernsondierungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde** erfolgen. Ausgewählte Bodenproben sind mindestens auf die Parameter der Tab. II. 1.2-2 gemäß LAGA TR Boden bzw. RsVminA (+Pentachlorphenol) zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde umgehend zur Prüfung vorzulegen
5. Sollten keine Baugrunduntersuchungen erforderlich oder geplant sein, ist die Bewertung der chemischen Bodenbeschaffenheit alternativ wie folgt möglich:
 - a) In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (0-30cm) die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach §8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. Kinderspielflächen (entsprechend der jeweils geplanten Nutzung) einzuhalten. Hierzu sind in den zukünftigen Freiflächen Bodenmischproben gemäß BBodSchV in den oberen 30cm zu entnehmen und auf die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Pkt. 1.4 BBodSchG (ohne DDT und HCH) + MKW, BTEX und LHKW zu analysieren. Die Untersuchung hat durch ein geeignetes Ingenieurbüro bzw. einen Sachverständigen zu erfolgen. Die Ergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde umgehen vorzulegen.
 - b) Sollten die zukünftigen Freiflächen nicht bekannt sein, können auch flächendeckende Probenahmen analog Pkt. a erfolgen. Bei der Grundstücksgröße ist gemäß Anhang 1 Pkt. 2.1.1 BBodSchV von ca. 5 Bodenmischproben (1 Probe je 1000m²) auszugehen.
6. Nach Vorlage der Bewertung der Ingenieurtechnischen Begleitung der Abbruchmaßnahme sowie der o.g. Untersuchungsergebnisse und Prüfung durch die untere Bodenschutzbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzung eine Freigabe der Flurstücke 14/6 und 14/7 für die geplante Nachnutzung durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen. Die beinhaltet dann vorzugsweise auch die Entlassung der Fläche aus dem Altlastenverdacht/-kataster.

Bei den o.g. Untersuchungen gemäß Pkt. 5 ist zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf den Direktpfad Boden-Mensch der zukünftige Oberflächenabschluss (Oberboden) von Bedeutung ist. Hierfür sind die Prüfwerte nach BBodSchV bindend. Ein nachträglicher flächendeckender Bodenauftrag ist diesbezüglich zu berücksichtigen. In jedem Fall sind für die abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche Bodenuntersuchungen, entweder nach Pkt. 4 oder 5 erforderlich.

- Gemäß § 4 bzw. § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen bzw. Maßnahmen zur Abwehr der von dem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Das Gelände ist folglich so zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist. Insbesondere die Lagerung und die Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Gemäß § 4 (3) BBodSchG sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ zu erfolgen.
- Das Altlastenkataster stellt lediglich eine behördeninterne Arbeitshilfe dar, der keine verbindliche Außenwirkung zukommt. Die Erfassung von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Verdachtsflächen hat (nur) die Bedeutung einer nicht konstitutiven, nur informellen, von den Pflichten der Verantwortlichen losgelösten behördlichen Gewinnung von Informationen über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unterhalb der Eingriffsschwelle und dient als Grundlage für ein planmäßiges Vorgehen. Die Entlassung aus dem Altlastenkataster führt nicht dazu, dass (künftig) unter Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen keine Anordnungen auf der Grundlage des BBodSchG zur Durchsetzung der dort normierten Pflichten getroffen werden könnten. Die Eingriffsermächtigungen bleiben hiervon unberührt.
- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 (3) BodSchAG LSA in der derzeit gültigen Fassung der Landkreis.

4. Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

5. Geologie und Bergwesen

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

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

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Geltungsbereich bergbaulich nicht beeinflusst. Das o.g. Vorhaben befindet sich aber randlich in einem Bereich, indem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name	„Muldenstein“
Abbautechnologie	Tagebau
Abbauzeitraum	1953 bis 1974
Abbauteufe	~ 40m
Bodenschatz	Braunkohle

6. Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist laut aktueller Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) nicht als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude ist nicht notwendig.

8. Katastrophenschutz

Anhand der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

9. Schutzstreifen/Nachrichtliche Übernahmen

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

Deutsche Telekom:

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

Mitnetz Strom:

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

Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich des Schutzstreifens grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. **Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen.**

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

D textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2, § 4, § 13 und § 13a BauNVO

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

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die Ausübung freier Berufe.

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind folgende Annahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und §17 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- d) Die Firsthöhe darf maximal 8,00m in Bezug auf die Oberkante der privaten Straße betragen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Zum Fichtenberg“.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.

- b) Je Gewerbenutzung werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt. Bei erhöhtem Besucherverkehr sind vier Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- c) Die Stellplätze sind auf der Grundstücksfläche zu errichten. Das Einrichten von Stellplätzen auf der Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- d) Für das Gebiet sind 6 private Parkplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Fichtenberg“ anzulegen.
- e) Die Errichtung eines zentralen Müllplatzes und dessen Einhausung (untergeordnete Nebenanlage im Sinne des §14 (1)) ist gemäß Planeintrag nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Fichtenberg“ zulässig.
- f) Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m, gemessen von der Oberkante des Geländes, zulässig. Als Einfriedungen sind lebende Hecken; Drahtgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung einer Hecke zulässig.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen, Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zur räumlichen Abgrenzung/Einfriedung sind lebenden Hecken aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste zu wählen.

Die Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

- a) Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- b) Die Straßenverkehrsfläche, sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um eine dezentrale Entwässerung auf dem Grundstück sicherzustellen.
- c) Zur Kontrolle der Baufeldfreimachung und Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen. **Diese ist ausschließlich durch qualifizierte Ingenieurbüros durchzuführen.**

Pflanzliste:

Sträucher und Hecken

Pflanzqualität: 2xv 60-100

Hainbuche	Carpinus betulus
Hundrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Carataegus monogyna

Laubgehölze

Pflanzqualität: H, 2xv mB, STU 10-12cm

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sandbirke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume

Pflanzqualität: H, 2xv mB, STU mind. 7cm

Echte Pflaume	Prunus domestica
Quitte	Cydonia oblonga
Sauerkirsche	Prunus caranus
Wildapfel (Alte Sorten)	Malus sylvestris
Wildbirne (Alte Sorten)	Pyrus pyraster

E Erschließung/ Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

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

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Straße „Zum Fichtenberg“ verkehrstechnisch erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch einen 6,00m breiten verkehrsberuhigten Privatweg. Der Ausbau des Weges erfolgt auf 4 Meter Breite. Ein beidseitiger stabilisierter Randstreifen wird entlang des Weges angelegt, welcher im Notfall/Einsatzfall für Fahrzeuge bis 16t überfahrbar ist. Der Randstreifen ist beispielsweise aus Rasengittersteinen, Rasenwaben oder wassergebundener Decke ausführbar. Die Bepflanzung des Randstreifens ist lediglich durch Rasenansaat zulässig.

Die Einrichtung von Stellplätzen auf der ausgewiesenen Verkehrsfläche ist nicht zulässig, damit die Zufahrt für Rettungskräfte jederzeit gewährleistet ist. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Zuwegung nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Im Falle eines höheren ruhenden Verkehrsaufkommens werden öffentliche Parkplätze gemäß Eintrag auf der Planzeichnung angrenzend zur Straße Zum Fichtenberg ausgewiesen. Diese können beispielsweise durch Besucher in Anspruch genommen werden.

Die Verkehrsanlagen sind durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar. Mit Abstimmung der örtlichen Feuerwehr wird diese im Einsatzfall rückwärts ausfahren. Da die Zufahrt gradlinig ist und eine direkte Sicht zur öffentlichen Straße besteht, ist es den Rettungskräften zuzumuten diese Strecke rückwärts zu fahren. Eine entsprechende Bewegungsfläche ist in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Bewegungsfläche ist so anzuordnen, dass die Einsatzkräfte einen möglichst kurzen Einsatzweg zu den hintersten Gebäuden zurücklegen müssen, spätestens jedoch nach 50m gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung). Die Zufahrt und Bewegungsfläche sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Die Anordnung und Dimensionierung der erforderlichen Flächen wurden vorab mit dem Landkreis Abteilung Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt.

2. Entwässerung

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde sichert ordnungsgemäß die Schmutzwasserentsorgung. Das Schmutzwasser wird im Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt. Dafür steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. in der Straße Zum Fichtenberg zur Verfügung. Da die Erschließungsstraße nicht öffentlich gewidmet wird, muss die Kanaltrasse vor Beginn der Bauarbeiten dinglich gesichert sein. Ein Erschließungsvertrag ist zu abschließen und die Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist nicht möglich. Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und

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

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser gilt laut DWA M 153 als „gering verschmutzt“ und kann in der Regel ohne Behandlung versickert werden. Durch die wasserdurchlässige Bauweise der in Rede stehenden Flächen wird eine Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt. Bei stärkeren Niederschlägen besteht die Möglichkeit die Verkehrsfläche in den beidseitigen Randstreifen der Fahrbahn zu entwässern.

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

3. Trinkwasser/Löschwasser

Das bestehende Wohngebiet weist Anlagen zur Trinkwasserversorgung auf. Die Trinkwassererschließung kann durch eine Erweiterung des Netzes für das Objekt gesichert werden. Der Anschluss kann an die Trinkwasserleitung DN100 erfolgen. Ein Erschließungsvertrag über die Trinkwasserversorgung ist abzuschließen. Die Planung ist vorab mit der MIDEWA GmbH abzustimmen.

Für die Leitungstrasse inklusive eines 4m breiten Schutzstreifens ist eine dingliche Sicherung notwendig.

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

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (Geschossflächenzahl > 0,7) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Erstversorgung im Brandfall erfolgt durch die Löschfahrzeuge der ansässigen Feuerwehr. Darauffolgend wird das Löschwasser aus den bestehenden Hydranten entnommen. Die Messung am UFH23850 (Einmündung Ernst-Lausch-Straße) am 10.02.2020 im Zuge der Hydrantenprüfung ergab eine Durchflussmenge von 23,5 m³/h bei einem Druckabfall von 3,7 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Da der Grundschutz für das Gebiet nicht gedeckt ist, wurde mit der Gemeinde abgestimmt, dass im Einsatzfall eine Wasserentnahme aus einem südöstlich gelegenen Stillgewässer (Teich an den Gehren) erfolgt. Das Gewässer ist aus zwei Richtungen erreichbar und

befindet sich innerhalb des erforderlichen 300m Umkreises. Über die befestigte Zuwegung gelangt die Feuerwehr zur Feuerwehraufstellfläche, welche sich vor dem Gewässer befindet. Die dazugehörigen Flächen werden entsprechend der geltenden Vorschriften gestaltet und ausgewiesen.

Nach einer Begehung mit dem Landkreis Abteilung Brand- und Katastrophenschutz ist diesem Sachverhalt zugestimmt worden.



Zugang zur geplanten Entnahmestelle



Befestigte Zuwegung und Aufstellfläche für die Feuerwehr

4. Gas/Elektrizität

Das angrenzende Wohngebiet ist mit Gas und Elektroenergie durch die Versorgungsunternehmen Mitnetz Strom und Mitnetz Gas versorgt. Ein Anschluss des Plangebiets ist möglich.

Das aus den Bestandsunterlagen hervorgehende außer Betrieb genommene Erdkabel der MITNETZ Strom kann nach Rücksprache mit dem Versorger zurückgebaut werden, falls dieses das Vorhaben behindern sollte. Eine Kontaktaufnahme mit dem Servicecenter in Köthen ist notwendig.

5. Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Das bestehende Wohngebiet besitzt Telekommunikationslinien. Ein Anschluss der geplanten Immobilien an die bestehenden Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich der Ernst-Lausch-Straße und Zum Fichtenberg ist möglich. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen TK-Anlagen ist zu gewährleisten.

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

6. Abfall

Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß Planeintrag (siehe Teil A Planzeichnung) einen zentralen Abstellplatz für Mülltonnen erhalten, welcher direkt vom öffentlichen Verkehrsbereich „Zum Fichtenberg“ für den Entsorger erreichbar ist.

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

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, (BGBl. I S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.

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

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.ä.) 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.

Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes 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.

Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des Plangebiets eine Altlastverdachtsfläche befindet.

Somit sind im Plangebiet ggf. Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei erdeingreifenden Arbeiten eventuell angeschnitten bzw. ausgehoben werden. Somit ist organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub zu separieren und gesondert zu beproben. Falls der Erdaushub aufgrund von erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

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

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

7. Kosten

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

F Naturschutz/Artenschutz

In dem Verfahren wird gemäß §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser stellt ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ dar.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der an die Gemeinde angrenzenden FFH-Gebiete „Schlauch Burgkemnitz“ „Muldeaeue oberhalb Pouch“ und „Untere Muldeaeue“. Eine Beeinflussung dieser Gebiete kann ausgeschlossen werden.

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

Im Rahmen der Bauvorbereitung sowie einer ökologischen Bauüberwachung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einem Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wildlebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

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

G Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

H Gesundheitswesen

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

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

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

I Wasserrecht

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Sollen anfallende Niederschlagswässer der Verkehrsflächen versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gleiches gilt für das Regenwasser von Grundstücken, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Bei Wohngrundstücken ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur dann erlaubnisbedürftig, wenn Hofflächenwasser mithilfe einer unterirdischen Versickerungsanlage (Schacht, Rigole) in das Grundwasser eingeleitet wird.

J Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der

Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

K Fazit

Ziel der Planung ist eine brachliegende Fläche in attraktiver Lage als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO zu entwickeln, welches die Ortslage Friedersdorf stärkt. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entwickeln eines kleinen Wohngebiets in Verbindung mit nicht störender Gewerbeeinheiten geschaffen. Die Stärkung der Ortsteile ist erklärtes Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee und wird stets verfolgt und angestrebt.

Für die Umsetzung des Vorhabens dient ein vorhandenes innerörtliches Flächenpotenzial. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und schafft den nachgefragten Wohnraum zur Miete für die Bevölkerung der Gemeinde.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Mai 2021