

Gemeinde Muldestausee

5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Kienbusch“

in Burgkernitz

Begründung zur Satzung

TEIL I – Ziele, Grundlagen und Inhalte
der
5. Änderung und Teilaufhebung

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Planungsstand: Juli 2021

Entwurfsverfasser und Verfahrensbetreuung:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Anlagen zur Begründung Teil I

Anlage - Lage in der Ortschaft

Umweltbericht - Teil II der Begründung mit Bilanzierung zum Eingriff in den Naturhaushalt erstellt durch:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Anlagen zum Umweltbericht Teil II

Anlage 1 – Herkunftsorientierte Pflanzempfehlung
Anlage 2 – Grünordnerischer Bestandsplan aus dem
rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1
Anlage 3 – Grünordnerischer Begleitplan zur 5. Änderung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Ziele der Raumordnung	5
3. Erfordernisse der Raumordnung.....	5
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1. Bisheriger Verfahrensstand	6
2. Anlass der Teilaufhebung	6
3. Inhalt der 5. Änderung	7
4. Verfahren	8
C. Beschreibung des Plangebietes	9
1. Lage und Größe.....	9
2. Kataster und Eigentumsverhältnisse	10
3. Beschreibung der Bestandssituation	10
4. Schutzgebiete	10
5. Denkmalschutz	11
6. Altlasten	11
7. Kampfmittelverdachtsflächen.....	12
D. Geplante bauliche Nutzung.....	13
E. Verkehrserschließung.....	13
F. Ver- und Entsorgung.....	14
1. Leitungsauskunft	14
2. Abwasserentsorgung	15
3. Niederschlagswasser.....	15
4. Trinkwasser	15
5. Elektroenergieversorgung.....	16
6. Löschwasser.....	16
7. Gasleitungen.....	17
8. Telekommunikation.....	17
9. Abfallentsorgung	18
G. Naturschutz.....	19
1. Allgemeine Einschätzung.....	19
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	20
H. Immissionsschutz.....	21
1. Lärmimmission.....	21
2. Verkehrslärm	22
J. Gewässerschutz.....	23
K. Zusammenfassung	24

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt In Kraft getreten 01.03.2021.

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Verordnung des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgebiet NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

2. 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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten, Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W 2018)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg"
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)

Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG sind zu berücksichtigen.

3. Erfordernisse der Raumordnung

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einer weiteren Zielvorgabe (Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen

Da es sich mit diesem Verfahren um eine Änderung und eine Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann dem Planvorhaben mit seiner Zielstellung grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Baugebiet „Am Kienbusch“ sind fast alle Baugrundstücke verkauft, so dass es ein Planungserfordernis der Gemeinde ist Baugrundstücke nach den Gegebenheiten der heutigen Zeit an Bauinteressierte aus dem Ort anzubieten.

Die derzeit ungenutzten Flächen des Plangebietes können mit dem Ausbau der Straße „Gehrenring“ vollständig erschlossen werden.

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Für die Ortschaft Burgkernnitz liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, im Entwurf aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet jedoch als Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen.

Derzeit erarbeitet die Gemeinde einen Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Muldestausee und die in Rede stehenden Wohn- und Mischbauflächen werden parallel im FNP-Planverfahren nach den Festsetzungen der 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes hier angepasst.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Bisheriger Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kienbusch“ umfasst eine Flächengröße von ca. 13,9 ha und ist seit 1992 in Kraft getreten.

Mit den Jahren wurden 3 Änderungen vollzogen. Die 4. Änderung scheiterte an der Umsetzbarkeit der aufgenommenen Änderungen und wurde weder abgeschlossen noch weiter verfolgt und ist somit nichtig. Deshalb wird hiermit die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kienbusch“ erörtert.

2. Anlass der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 1 weist auf den Flurstücken 294 und 296 der Flur 1 in der Gemarkung Burgkernnitz Mischgebietsflächen aus. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Flächen an Grund und Bodeneigentum sollen diese nunmehr rückabgewickelt und als Grünflächen erhalten bleiben. Insofern wird der Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Fläche der Teilaufhebung hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 13 LEP-ST 2010). Diesem Grundsatz wird gefolgt und andere im Bebauungsplan für Bauland ausgewiesene Flächen weiter verfolgt.

3. Inhalt der 5. Änderung

Parallel zur geplanten Teilaufhebung ist die Neuordnung von Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die in Rede stehenden Bereiche haben eine Größe von ca. 4,0 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 1 weist Wohngebietsflächen und Mischgebietsflächen aus. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1 kam es zur Entwicklung und respektablen Umsetzung des Wohn- und Mischgebietes „Am Kienbusch“.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den verbliebenen, noch unbebauten Bereich des Wohngebietes zu erschließen und zur Vermarktung vorzubereiten. Dazu ist es notwendig die ursprüngliche Trassenführung der Erschließungsstraße „Gehrenring“ zu ändern und einer neuen Grundstücksaufteilung Raum zu geben.

Des Weiteren werden die vor Ort etablierten Gehölzflächen im südwestlichen Bereich im Rahmen der 5. Änderung aus folgenden Gründen ausgeweitet und zum Erhalt bzw. mit weiteren Pflanzgeboten festgesetzt:

- Auf Grund des Lagestatus einer verwachsenen Altlastverdachtsfläche (illegale Müllablagerung, Altlastenverzeichnis Kataster-Nr. 1720) soll eine sensible Nutzung grundlegend ausgeschlossen werden.
- Sicherung und Aufwertung der Wohnqualität durch Abschirmung von der Burgkernnitzer Umgehungsstraße mit dem damit verbundenen Verkehrslärms, welcher mit der Fahrzeug-Frequentierung einhergeht
- Vernetzung des Biotopverbundes für Flora und Fauna.

Die überbaubaren Flächen werden weiterhin, aber nunmehr mittels großzügigeren Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden aus der rechtskräftigen Planung übernommen. Die Art der baulichen Nutzungen werden im Hinblick auf die Mischgebietsflächen (Mischgebiet-WA) bzw. zugunsten von Wohnbauflächen ausgeweitet (Baugebiet - MI).

Die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen wird neu geordnet. Die mit einer Ansiedlung einhergehenden Eingriffe in Natur und Boden sollen weiterhin im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Auf die Festsetzungen zur Bauweise und Höhe baulicher Anlagen wird zur 5. Änderung verzichtet sowie auf örtliche Bauvorschriften.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Burgkernnitz dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Optimierung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Wohn- und Mischgebiet
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Änderung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes
- Optimierung und Ausweitung von Festsetzungen der grünordnenden Maßnahmen zugunsten einer Erhöhung der Wohnqualität und der Biotopvernetzung

4. Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung der 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 von Burgkernitz "Am Kienbusch" in öffentlicher Sitzung am 24.06.2020 beschlossen.

Da die Teilaufhebung und Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Es wird das Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geäußert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung ausgewertet, gewichtet und entsprechend abgewogen. Mit dem Ergebnis der Zwischenabwägung und der Einstellung in die Planunterlagen des Vorentwurfs wurde der Entwurf qualifiziert.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden dann gemäß § 3 (2) BauGB von mindestens 30 Tagen der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wurden, wurden gemäß § 4 (2) BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren zu beteiligt.

Eine Verfahrensübersicht über die 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Zu den Planungsphasen des Vorentwurfs und Entwurfs werden die beiden Planteile (Teil A und Teil B) vorläufig separat gehandelt um eine praktikablere Handhabung der Vervielfältigung und Beteiligung vornehmen zu können.

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Burgkernnitz, nordwestlich der Ortslage von Burgkernnitz. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Waldflächen an. Im Norden befindet sich der Schmerzgraben mit Grünflächen. Im Osten ist direkt die Straße „Am Kienbusch“ und im Süden die Umgehungsstraße Burgkernnitz angrenzend.

Das weitere Umfeld wird hier bestimmt durch kleinere Gewerbebetriebe (Friseurgeschäft, Tischlereiunternehmen) an. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst Flächen der Gemarkung Burgkernnitz und hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 13,8 ha.

Von der geplanten Teilaufhebung werden ca. 1,9 ha berührt; weitere ca. 4,0 ha umfassen den Geltungsbereich der 5. Änderung. Die restlichen Flächen mit einem Umfang von ca. 7,9 ha des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die 5. Änderung und Teilaufhebung nicht berührt.

Abbildung: Bereich der Teilaufhebung und Bereich der Änderung



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7]

2. Kataster und Eigentumsverhältnisse

Der Bereich der 5. Änderung umfasst die Flurstücke:

Flurstücke 493, 426, 429, 407, 265, 434, 435, 436, 437, 41/3, 42/8, 42/9, 42/11, 42/13, 42/14, 42/17, 43/5, 43/4, Teilfläche aus 42/15, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 46/17, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 310, 311, 312, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 332, 486, 44/6, 46/19, 46/11, 46/12, 47/18, 47/19, 297, 298, 299, 1158, 1157, 1201 der Flur 1 der Gemarkung Burgkernitz.

Die Flurstücke befinden sich in überwiegend kommunalem Eigentum.

3. Beschreibung der Bestandssituation

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden über die Jahre hinweg viele Baugrundstücke entwickelt, die vollständig durch die Straßen: Mittelstraße, Nieberstraße und Ernst-Thälmann-Straße erschlossen werden konnten. In diesen Bereichen ist die Vermarktung abgeschlossen.

Durch die fehlende Erschließung der Erweiterung der Straße „Gehrenring“ können keine weiteren Baugrundstücke vermarktet werden. Auf Grund der Flächenreduzierung, welche über die Teilaufhebung erfolgt, muss die Lage der Planstraße „Gehrenring“ neu definiert werden, sodass die Grundstücksaufteilung im Bereich der 5. Änderung künftig neu angelegt werden kann.

Die Gesamtfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kienbusch“ ist bis auf ein Flurstück unbebaut und wird wirtschaftlich nicht genutzt.

Von topographischer Bedeutung ist die Gehölzfläche direkt angrenzend der Umgehungsstraße Burgkernitz. Ein Teilbereich der Grünfläche ist im Altlastkataster des Landkreises unter der Nummer 1720 verzeichnet. Es befinden sich Hausmüllablagerungen in diesem Bereich.

4. Schutzgebiete

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

Etwa 5,5 km in südwestlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Schlauch Burgkernitz“ (Größe ca. 67 ha). Es liegt ca. 6 km nordöstlich von Bitterfeld zwischen Muldenstein und Burgkernitz liegt. Das NSG gehört zu einer renaturierten Tagebaufolgelandschaft nördlich des Muldestausees. Es schließt u. a. die Tagebaurestgewässer "Roter See" im Nordosten, das Südufer des "Blauen Sees" im Norden sowie den "Schlauch", einen 10 - 12 m tiefen Geländeeinschnitt zwischen zwei Kippen aus Geschiebemergel, im Westen ein.

Ein direkter Zusammenhang oder eine Verbindung zu diesem Naturschutzgebiet besteht nicht.

5. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung und im Bereich der 5. Änderung keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

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

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Dennoch können Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 45/11, 45/12 und tlw. 304 der Flur 1 in der Gemarkung Burgkernnitz gehören zur Altlastverdachtsfläche Nr. 1720 im Altlastenkatasterverzeichnis, hier illegale Müllablagerung. Als Abfallart ist v.a. Hausmüll zu nennen.

Die Flächen sind vollständig mit Boden abgedeckt und mit dichtem Gehölzbestand überwuchert. Damit ist ausgeschlossen, dass eventuelle Gefahrenstoffe in den Nahrungskreislauf gelangen. Zugleich werden sämtliche sensiblen Nutzungen wie Wohnbauflächen oder eine Nutzung als Kinderspielplatz ausgeschlossen.

Insgesamt sind bei Neuplanungen folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter, mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

- Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen Asphaltgranulat/Ausbauasphalt als mineralischer Abfall in technischen Bauwerken außerhalb dafür zugelassener Anlagen eingesetzt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfall-schlüssel der AVV) und Einbauweise des eingesetzten Asphaltgranulats/Ausbauasphalts zu umfassen.

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche bekannt.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

8. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

9. Bergbau

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) teilt in der Stellungnahme darauf hin, dass sich im bzw. unmittelbar an der Grenze des Änderungsbereiches drei Grundwassermessstellen befinden. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übertragen.

Ein ständiger Zugang für Mess- und Wartungsarbeiten im Rahmen des montanhydrologischen Monitorings der LMBV ist zu gewährleisten. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen. Ist ein Rückbau zwingend erforderlich, ist vorher die Abteilung Geotechnik der LMBV zu kontaktieren.

Folgende Informationen wurden seitens der LMBV mbH gegeben:

- Das Plangebiet liegt im Bereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Golpa-Nord/Gröbern und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg in diesem Bereich ist jedoch bereits im Wesentlichen abgeschlossen. Die aktuellen Grundwasserstände liegen im natürlichen, klimatisch bedingten Schwankungsbereich.
- Gemäß großräumiger Modellrechnung wird sich zumindest für Teilbereiche des Plangebietes für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand ≤ 2 m unter Geländeoberkante einstellen bzw. hat sich bereits eingestellt. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann jedoch nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.
- Das betreffende Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den Zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Flächen im Bereich der 5. Änderung sollen weiterhin als Bauland für Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Mischnutzung zur Verfügung stehen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 sind die Änderungsflächen bereits als Bauland rechtskräftig vorhanden.

- Die Ausweisung einer Teilfläche erfolgt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Die Ausweisung einer recht großen Teilfläche erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (WA) und 0,6 (MI) als Höchstmaße.
- Erweiterung der Ausweisung grünordnerischer Ausgleichsflächen in Anlehnung an die vormals festgesetzten Maßnahmen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

E. Verkehrserschließung

Der Bereich der 5. Änderung und der Bereich der Teilaufhebung liegen direkt an der Umgehungsstraße Burgkernitz sowie östlich der Nieberstraße. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Lage der vorhandenen voll ausgebauten Straßen „Mittelstraße“ und „Nieberstraße“ möglich.

An die Nieberstraße wird ein Ringschluss mit der Planstraße „Gehrenring“ vorgesehen und somit die öffentliche Erschließung sichergestellt. Diese Anbindung war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 von Burgkernitz vorgesehen. Durch die Teilaufhebungsfläche und die neue Aufteilung der Grundstücke wird mit der 5. Änderung die Lage der Straße „Gehrenring“ angepasst.

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Zufahrten zu den Grundstücken ausschließlich über die Straße „Gehrenring“ zulässig. Die Erschließung des geplanten Grundstückes an der Nieberstraße erfolgt über die direkt angrenzende Straße.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Die Fläche des Mischgebietes sollte in der Zielstellung der Umsetzung der Bauleitplanung als großes Grundstück betrachtet werden, welches aus mehreren Flurstücken besteht. Ansonsten wäre das Durchmischungsverhältnis im Sinne eines Mischgebietes nur schwer umsetzbar. Dies sollte vor allem in der Objekt- und Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Demnach ist für Bauvorhaben auf den Flurstücken 42/8, 42/9, 42/11, 41/3 und 319 eine rechtlich gesicherte Zufahrt nachzuweisen. Dies kann über die Eintragung einer Baulast oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch erfolgen.

Die neu zu errichtenden Anbindungen müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Muldestausee ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

F. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn ist aktuell Auskunft über die Leitungsnetze einzuholen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung. Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Burgkernitz der Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZWAG) Gräfenhainichen. Dieser ist ein Zusammenschluss der ehemaligen Abwasserzweckverbände „Mühlgraben“ und „Schmerzbach“ mit dem Trinkwasserzweckverband „Buchholzbehälter“.

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG). Die Entsorgung kann über einen Ringschluss zur Mittelstraße erfolgen. Über das zu wählende Entwässerungsverfahren sowie technische Einzelheiten sind vor der Ausweisung der entsprechenden Baufläche noch Verhandlungen mit dem ZWAG zu führen.

Allgemein gilt: Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

3. Niederschlagswasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert werden.

Ein Einleiten von Niederschlagswasser ist das vorhandene Vakuumkanalisationsnetz ist nicht gestattet.

Grundsätzlich ist eine Gewässerbenutzung (Versickerung von Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein Oberflächengewässer) gemäß § 8 in Verbindung mit §§ 9, 12 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) erlaubnispflichtig.

Für (auch) gewerblich genutzte Grundstücke gilt dies uneingeschränkt, während auf Grundstücken, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, nur die unterirdische Versickerung (mittels Schachts oder Rigole) von Hofflächenwasser erlaubnispflichtig ist (vgl. § 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)). Die Erlaubnis erteilt die untere Wasserbehörde.

4. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des gesamten Planungsgebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Versorgung erfolgt über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG). Die Versorgung kann über einen Ringschluss von der Einmündung in die Mittelstraße erfolgen. Die entsprechenden Anbindepunkte sind bereits aus den Straßenflächen herausgezogen.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Elektroenergieversorgung

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes befinden sich Energieversorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Die MITNETZ Strom teilt mit, dass die Versorgungsleitungen festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten sind. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, 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.

Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen

6. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt für allgemeine Wohngebiete 48 m³/h für 2 Stunden und Mischgebiete 96 m³/h für 2 Stunden.

Aus dem von in der Mittelstraße gelegenen Hydranten (Nr. 6946) kann ein Grundschutz von ca. 80 m³/h vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gräfenhainichen (ZWAG) gewährleistet werden. Der ZWAG weist darauf hin, dass die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge jedoch auch abhängig von der Versorgung durch den Vorlieferanten, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, sowie der aktuellen Druck- und Mengensituation im Netz ist.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

7. Gasleitungen

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

8. Telekommunikation

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anlagen der Telekom verlaufen im öffentlichen Teil der Straßen Mittelstraße und zum Kienbusch. Eine Versorgung der Wohnanlage mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Zur technischen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf ein Ausbau und/oder Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

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

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

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

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

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

9. Abfallentsorgung

Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Abfallentsorgung bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen sind:

- Alle bei den künftigen Bauarbeiten anfallenden Abfällen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- 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.
- Nach § 8 der GewAbN sind die in der Herrichtungsphase 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.
- 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 Allastverdachtsbereichen stammt.

- Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 (AbfAEV) geregelt.
- Weiterhin wird bezgl. der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken sind geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte örtliche Entsorgungsunternehmen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

G. Naturschutz

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Naturdenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Die Bestandsermittlung richtet sich hier nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kienbusch“.

Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Für die vorliegend geplante Änderung erfolgen Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 NatSchG LSA sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

Im Teil II der Begründung (Umweltbericht) werden die grünordnerischen und umweltrelevanten Belange sowie die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert.

H. Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutz-abstände erforderlich.

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

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

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

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)*
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/ 40
Mischgebiet (MI)	60	45/50

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

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

Durch den aufkommenden Verkehr werden auf Grund der Planänderung keine negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Siedlung bereits angefahren wird. Die Gesamtsituation des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt bestehen und erfährt keine Erweiterung.

Allgemein gilt: Aneinandergrenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

2. Verkehrslärm

Durch die Herstellung der gemischten Verkehrsfläche zur Erschließung der neu entstehenden Grundstücke wird die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen und zwei Abzweige von der Mittelstraße in das Plangebiet, als Ringstraße geben.

Durch den nutzungsbedingten, aufkommenden Pkw-Verkehr wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung im Zufahrtsbereich der Mittelstraße / Ecke Straße „Am Kienbusch“ kommen, welche jedoch bereits bei Planungsaufnahme des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes so vorgesehen war.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da der Einfahrtsbereich in das Gebiet und zur angrenzenden Bebauung der Umgebung bereits angefahren wird.

Zur empirischen Lärminderung und auch als Sichtschutz für das Wohngebiet werden entlang der Umgehungsstraße Grünflächen mit einer Pflanzbindung mit Feldgehölzen festgesetzt.

I. Bodenschutz

Im Rechtsplan sind die in Rede stehenden Flächen neben dem Grünordnungsplan als Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen.

Es ist als positiv anzusehen, dass eine erhebliche Fläche (1,9 ha!) rückabgewickelt wird und rechtlich gesehen dem Naturhaushalt wieder zugeführt wird.

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

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul, Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)*.

J. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

K. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen zu optimieren und auf erheblich reduzierten Flächen zu erhalten.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes finden keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft statt, im Gegenteil, diese werden planungsrechtlich zum Naturhaushalt zurückgeführt.

Mit der 5. Änderung werden keine neuen Flächen ausgewiesen, die als Bauland entwickelt werden. Vorhandene Grünbereiche werden deutlich vergrößert. Auf Grund der vielfältigen Maßnahmen im Rahmen der 5. Änderung und Teilaufhebung wird in der Ermittlung zur Grünbilanzierung ein deutlicher Überschuss an Biotopwertpunkte erzielt.

Dieser Überschuss an Biotopwertpunkten soll für andere bilanzpflichtige Eingriffe in den Naturhaushalt im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des gesamten Baugebietes als Wohn- und Mischgebiet entsprochen.

Anlage – Lage der Änderungsbereiche in der Ortschaft

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7]