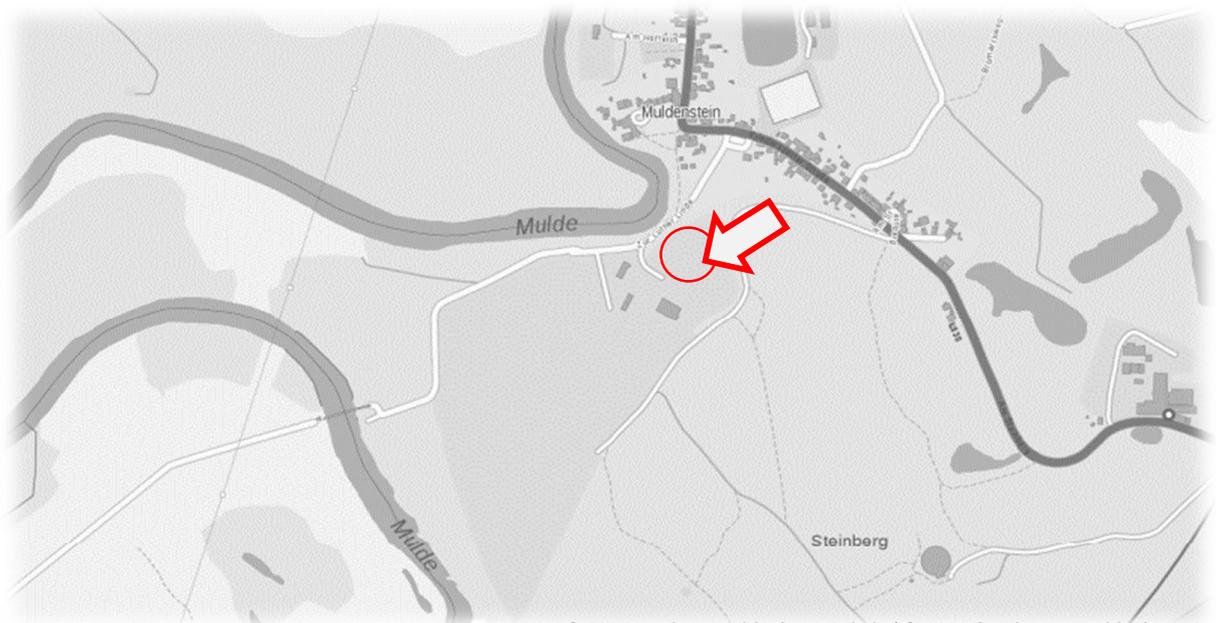


Bebauungsplan nach §13b BauGB
„Wohngebiet am Muldebogen“
OT Muldenstein

Teil C: Begründung



© 2020 Landesportal Sachsen-Anhalt / © 2020 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Hubert Beyer

Strümpellstraße 4 - 8

04289 Leipzig

Planungsstand:

November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung / Konzept / Abgrenzung	4
1.1	Anlass des Bebauungsplanes und städtebauliches Erfordernis	4
1.2	städtebauliches Konzept	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Gebietes	6
2	Bestandsaufnahme und Beschreibung	7
2.1	vorhandene Infrastruktur	7
2.2	Geologie / Boden / Altlasten	8
3	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	10
3.1	Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Integriertes Entwicklungskonzept (IGEK Muldestausee, Stand 2018)	12
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee (Entwurf, Stand April 2020)	13
4	PLANUNGSVORGABEN / BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG	14
4.1	Planungsvorgaben	14
4.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzung	14
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	17
5	Erschließung und techn. Infrastruktur	20
5.1	Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes	20
5.2	Medienmäßige Erschließung des Plangebietes	21
5	UMWELTBETRACHTUNG	25
5.1	Beschreibung des Vorhabens	25
5.2	Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile	26
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Vorhabenrealisierung	28
6	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	31

Unterlagenverzeichnis

- [U1] „Orientierende Altlastenerkundung“ – Projektnummer 66247, CDM Consult GmbH, Leipzig 04.06.2009
- [U2] „Auskunft zu Altlastverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen für die Grundstücke in 06774 Muldestausee, Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstücke 388 und 396“ – Aktenzeichen: 66.30/70.3.1.1.4/09.20 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld – Umweltamt, SG Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht, 31.03.2020
- [U3] Geotechnischer Bericht Erschließung „Wohngebiet am Muldebogen“- Projektummer 21-106, Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, Stand (Entwurf) Juli /August 2021
- [U4] Untersuchungsbericht Blendwirkung, GEKON 17.05.2021

1 Aufgabenstellung / Konzept / Abgrenzung

1.1 Anlass des Bebauungsplanes und städtebauliches Erfordernis

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Muldenstein, auf dem Gelände der ehemaligen Rohrwerke Muldenstein. Der Geltungsbereich umfasst dabei Teilbereiche der Flurstücke 396 und 397 der Gemarkung Muldenstein Flur 1 mit einer Gesamtgröße von ~12.700 m². Nach deren Aufgabe und dem Rückbau des Standortes, soll diese Teilfläche als Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Errichtung straßenbegleitender Wohnhäuser geschaffen werden. Dazu wird von der bereits vorhandenen Straße zur Luther Linde eine innere Erschließungsstraße angelegt. Zudem dient die Planung der Stärkung der Gemeinde Muldenstein als Wohnstandort unter Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale und bereits bestehender und ausbaufähiger Infrastruktur. Die Ausweisung neuer, noch unerschlossener Baugebiete an anderer Stelle kann somit verhindert werden. Daher steht die Planung auch im Zeichen des Freiflächenschutzes im kommunalen Kontext.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung der Gemeinde Muldenstein unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Mit der Einführung des § 13b BauGB wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, bis zum 31. Dezember 2019 Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlung und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei einer als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche von ~10.000 m² entspricht dies einer überbaubaren Grundstücksfläche von 4.000 m². Damit ist die bebaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO geringer als 10.000 m², wodurch die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB gegeben sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit als Außenbereichsfläche zu werten, da es sich im Wesentlichen um einen ehemaligen Industriestandort in Ortsrandlage von Muldenstein handelt. Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung auf den Flächen westlich des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers Muldenstein und den Lückenschluss zwischen Solarpark und dem Ortskern zum Ziel. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht der bestehenden Nutzung auf den sich im Norden und Nordosten angrenzenden Grundstücken.

Damit stellt die Planung eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von an die Ortslage angrenzenden Außenbereichsflächen dar. Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB wie dargelegt erfüllt, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB, wonach die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2019, Beschlussprotokoll 295/2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Muldebogen“ im OT Muldenstein beschlossen.

1.2 städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Wohnhäusern und die Ausbildung der das Gebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt, in dem Plangebiet vorwiegend Wohnen zu etablieren. Die dem Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee entsprechende Gebietskategorie ist somit ein allgemeines Wohngebiet (WA), welches nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage von § 13b BauGB, ist nur für Planungen möglich, welche sich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile begründen. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist daher entsprechend auf die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zu beschränken.

Auf Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.“

Es wird angestrebt, ein ruhiges Wohnquartier entstehen zu lassen, welches sich in die nähere Umgebung bzw. die angrenzenden Nutzungsstrukturen einfügt. Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke ist durch die neue Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Straße Zur Luther Linde möglich.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Muldebogen“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung von Wohngrundstücken
- baulicher Lückenschluss zwischen den Bestandsbauten
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und
- Beseitigung bestehender Brachflächen

1.3 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Muldenstein, auf dem Gelände der ehemaligen Rohrwerke Muldenstein. Der Geltungsbereich umfasst dabei Teilbereiche der Flurstücke 396 und 397 der Gemarkung Muldenstein Flur 1 mit einer Gesamtgröße von ~12.700 m². Nach deren Aufgabe und dem Rückbau des Standortes, soll diese Teilfläche als Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden.

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: Straßenverkehrsfläche Zur Luther Linde und dahinter liegendes Gewässerfläche (Mulde) und Ortslage Muldenstein mit Wohnbebauung mit privaten Gärten
- im Osten: Offenland und Waldflächen
- im Süden: bestehender Solarpark und Erweiterungsflächen
- im Westen: Straßenverkehrsfläche Zur Luther Linde und dahinter liegendes Gewässerfläche (Mulde)

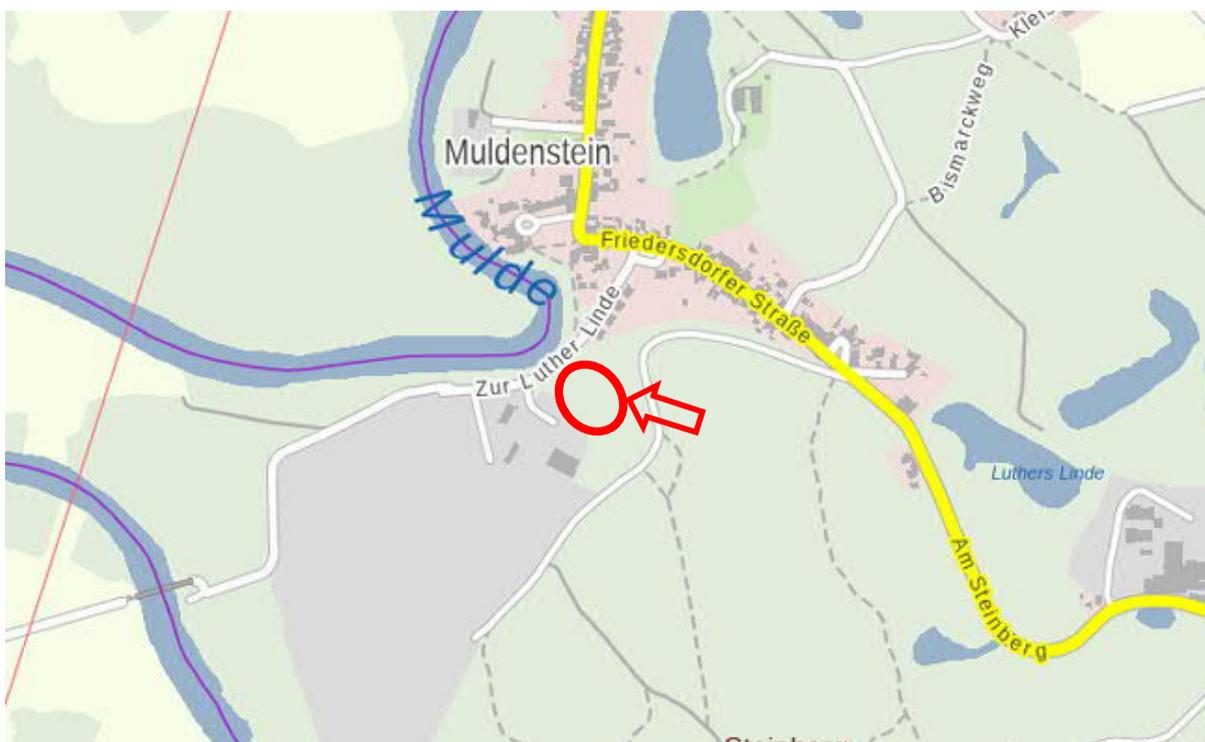


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2021)

2 Bestandsaufnahme und Beschreibung

2.1 vorhandene Infrastruktur

Verkehr

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Straße „Zur Luther Linde“ und einer neuen Erschließungsstraße, welche in das Gebiet geführt wird.

Im Zuge der Bearbeitung wurden die Versorger im Februar 2020 angeschrieben. Der Leitungsbestand und die mögliche Erschließung des „Wohngebiet am Muldebogen“ wurden abgefragt.

Entwässerung

Auszug Stellungnahme Abwasserzweckverband Westliche Mulde vom 26.02.2020:

Im Nahbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich keine öffentlichen zentralen Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung. Der nächstliegende Abwasserkanal befindet sich in der Friedersdorfer Straße. Dabei handelt es sich um einen DN 400 Steinzeug Leitung. Eine Entsorgung ist nur nach äußerer Erschließung möglich. Für das Bebauungsgebiet ist eine dezentrale Regenentwässerungsanlage vorzusehen.

Trink-/ Löschwasserversorgung:

Auszug Stellungnahme MIDEWA GmbH vom 02.03.2020:

Im Nahbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasseranlagen. Eine Versorgung des Wohngebietes ist nur nach äußerer Erschließung möglich.

Gasversorgung:

Auszug Stellungnahme MITNETZ GAS mbH vom 26.02.2020:

Im Nahbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich eine Gashochdruckleitung (DN 150/DP 16) und Gasmitteldruckleitung. Eine gastechnische Erschließung ist möglich.

Stromversorgung:

Auszug Stellungnahme MITNETZ STROM mbH vom 26.02.2020:

Eine Stromversorgung für das geplante Wohngebiet ist möglich. Bestandsleitungen befinden sich im Bereich der Straße „Zur Luther Linde.“

Telekommunikation:

Auszug Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 05.03.2020:

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz (Bereich Straße „Zur Luther Linde“).

Eine Erschließung des Plangebietes, ist in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit, möglich.

Sonstige Medien

Im Zuge der Leitungsabfrage bei den zuständigen Versorgern, ist für das Plangebiet und der näheren Umgebung nichts bekannt.

Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist zu beachten.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt mit Spezialfahrzeugen nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind erfüllt. Die Standplätze für Hausmüllbehälter im entsprechenden Trennsystem sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

2.2 Geologie / Boden / Altlasten

Für die Beschreibung werden die Unterlagen [U1] und [U2] in Auszügen verwendet.

Geologie / Boden

„Die Geländehöhen für den relevanten Bereich bewegen sich 75,00 – 81,00 (mNN). Durch die industrielle Vornutzung des Standortes sind im Rahmen der Bebauung größere Bodenumlagerungen erfolgt, so dass die Auffüllung, die überwiegende aus standorteigenem Material besteht, in ihrer Mächtigkeit stark variiert. Dies zeigt sich in den Rammkernsondierungen (RKS), die im Rahmen der Erkundung abgeteuft wurden. An diesen ist die Hochlage des Porphyrs insbesondere im östlichen Bereich deutlich zu erkennen, während ansonsten die Auensedimente und Auffüllungen am Standort dominieren. Bei den 2009 durchgeführten RKS wurde im relevanten Bereich kein Schichtenwasser bis 5,00 unter Gelände angetroffen.“ [U1 – 3.2. Lokale geologische Situation].

Altlasten

Vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld – Umweltamt, SG Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht wurde mit dem Schreiben vom 31.03.2020 mitgeteilt, dass die Flurstücke 388 und 396 in der Flur 1 der Gemarkung Muldenstein unter dem Aktenzeichen 02735 registriert sind. Sie gehören zu einer Altlastverdachtsfläche (Altlaststandort Klöckner Rohrwerk GmbH).

Gemäß dem vorgenannten Schreiben, ergibt sich aktuell folgender Sachstand:

„Bei den Untersuchungen kommen die Gutachter beider Gutachten zu der Schlussfolgerung, dass nicht von einer akuten Gefährdung für Schutzgüter auszugehen ist.“

Der ehemalige Gebäudebestand wurde mittlerweile weitestgehend zurückgebaut. Als Folgenutzung ist auf einem Teil der Flächen die Erweiterung der schon vorhandenen Photovoltaikanlage geplant. Diese Nutzungsart ist aus Sicht des Bodenschutzes als unproblematisch zu betrachten.

Bei einer sensiblen Nutzung der Fläche (z.B. Wohnbebauung), sind Bodenuntersuchungen entsprechend der Bundes—Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 erforderlich. Diese sind im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“ [U2 – Seite 3)

Gemäß den Vorgaben und um ein Gefährdungsrisiko auszuschließen, wird im weiteren Verfahren eine Bodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutzverordnung durchgeführt. Es erfolgt die Bewertung des Wirkpfades Boden – Mensch.

3 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind, im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) Fassung vom 16.02.2011, zuletzt geändert am 19.12.2007 und im Regionalen Entwicklungsplan 2018 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg beschlossen am 29.03.2019, genehmigt am 27.04.2019, festgeschrieben.

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

„Der Plan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.“ (Präambel des LEP ST 2010)

Gemäß §4 Abs. (1) Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Ziele (Z) zu beachten und die Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet gehört zur Ortschaft Muldenstein, Gemeinde Muldestausee, Landkreis Anhalt-Bitterfeld Für diesen Bereich, werden folgende relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

- Die Gemeinde Muldestausee ist als Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen definiert (G8)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, gemäß G 13, sollten vorrangig vorhandene Potenziale für die Siedlungsentwicklung genutzt werden (Baulandreserven / Brachflächen / leerstehende Bausubstanz)
- Gemäß Z 26 ist, die städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet auf Eigenentwicklung auszurichten

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraumes werden im LEP 2010 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Das Plangebiet grenzt dabei an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (siehe Abbildung 01, blaue Schraffur).

Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Z 121 / Z 122 / Z 123) sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Die Flächen befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (siehe Abbildung 01, rotbraune Schraffur).

Für die Einstufung sind dabei, gemäß Z 144, folgende Dinge ausschlaggebend:

- landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der
- Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Das Plangebiet wird dabei, gemäß G 142 Nummer 3., der Bergbaufolgelandschaft „Goitzsche“ zugeordnet. Diese hat mit vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus entwickelt bzw. sind in diesem Sinne weiter zu entwickeln.



Abbildung 1: Landesentwicklungsplan 2010, Amtliches Raumordnungs-Informationssystem 06/2020

Regionaler Entwicklungsplan (Stand 2019)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, der Standortpotenziale, der technischen Infrastruktur und der Freiraumstruktur des LEP-ST 2010.

Dabei dient die Regionalplanung der Koordinierung, Steuerung und Initiierung regionaler Entwicklungen. Sie hat deshalb die Aufgabe, mit dem Regionalplan einen verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg zu schaffen, in dem die teilweise konkurrierenden Raum beanspruchenden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu einem regionalen Ausgleich gebracht werden. Für die vorliegende Planungsaufgabe sind folgende Punkte bedeutsam:

Das Vorhabengebiet ist Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (siehe Abbildung 02, blaue Schraffur), Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und Teil des ökologischen Verbundsystems (siehe Abbildung 02, grüne Schraffur).

Im Wesentlichen ist darauf zu achten, dass bei Hochwasser der Mulde im ausgewiesenen Bereich die Wasserrückhaltung und der –abfluss gewährleistet werden.



Abbildung 2: Regionalplan 2010, Amtliches Raumordnungs-Informationssystem 06/2020

Das Plangebiet befindet sich, aufgrund der Höhenlage, außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

3.2 Integriertes Entwicklungskonzept (IGEK Muldestausee, Stand 2018)

Die Gemeinde Muldestausee hat in den Jahren 2017 und 2018 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) erarbeitet. 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 vom 03.04.2019 anerkannt.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende relevante Ziele und Grundsätze:

Gemäß Gliederung Punkt.4.2 Wohninfrastruktur verfolgt die Gemeinde das Ziel mit attraktiven Wohnbauflächen den demografischen Wandel entgegen zu wirken und sich langfristig zu stabilisieren.

Die Ausweisung neuer Bauflächen für den Wohnungsbau im Bereich des Siedlungsschwerpunktes (Siedlungsband Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch) soll sich dabei auf einen Lückenschluss der vorhandenen Bebauung konzentrieren, bzw. Umnutzung / Sanierung vorhandener bebauter Gebiete (beispielsweise ehemalige Industriestandorte).

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee (Entwurf, Stand April 2020)

Der am 15.06.2006 genehmigte Flächennutzungsplan wird aktuell überarbeitet. Im Entwurf (Stand April 2020) des Flächennutzungsplanes ist das Vorhabens Gebiet bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt.

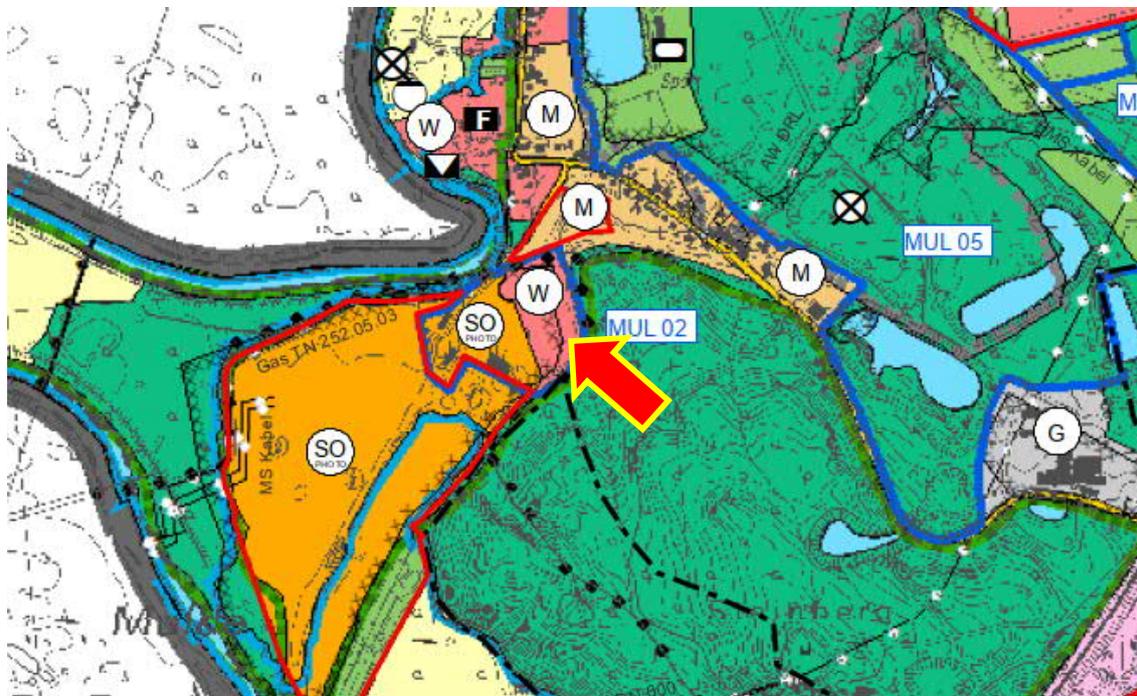


Abbildung 3: Kartenauszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, Entwurf April 2020

In der Begründung des Flächennutzungsplanes (Stand April 2020) wird unter dem Abschnitt 3.3 Wohnen der künftige Wohnflächenbedarf ermittelt.

Dem steht ein Bestand ca. 5.970 Wohnungen gegenüber (vgl. Pkt. 3.3.1).

Damit lässt sich folgender Wohnungsbedarf ermitteln:

<i>Bevölkerungsprognose 2030</i>	<i>11.020 Einwohner</i>
<i>nachfragende Haushalte 2030</i>	<i>6.297 Haushalte (bei 1,75 EW/HH)</i>
<i>Wohnungsbestand (2018)</i>	<i>5.970 Wohneinheiten (WE)</i>
<i>Differenz zum Bestand</i>	<i>327 Wohnungen</i>

Auszug aus Abschnitt 3.3.3 Wohnflächenbedarf 2030 – Seite 46 Entwurf FNP, Stand April 2020, StadtLandGrün

Gemäß der Prognose, im Hinblick auf die Bestandaufnahme, ergibt sich eine Differenz von 327 Wohnungen. Sprich es gibt **Bedarf von 327 Wohnungen, bevorzugt aus dem Segment des Einfamilienhauses** sowie altersgerechten Wohnraum.

4 PLANUNGSVORGABEN / BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

4.1 Planungsvorgaben

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Muldebogen“ erfolgt der Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet „Zur Luther Linde“ und dem Solarpark auf dem ehemaligen Gelände der Rohrwerke Muldenstein.

Die Umsetzung des Plankonzeptes erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 5 und § 9 BauGB und §§ 1 – 14 und 16 – 23 BauNVO.

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 der BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnhäusern sowie den dazugehörigen Erschließungsflächen vorgesehen. Gemäß § 4 BauNVO wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und ausreichenden Gartenflächen entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in dem Plangebiet sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (2)

die maximale Firsthöhe (FH) / Gebäudeoberkante (GOK) wird mit 10,00m über Geländeoberkante festgelegt (Bezugsmaß ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist in Ausnahmefällen (bspw. Vordächer) zulässig. Andere Nebenanlagen wie Zufahrten oder Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Abstände der Baugrenzen zu den äußeren Flurstücksgrenzen des Geltungsbereichs im Wohngebiet richten sich nach § 6 BauO LSA. Im Plangebiet orientiert sich die Baugrenze und damit die gesamten Bau- fenster an der im Plan festgeschriebenen, das Gebiet erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und weist zu dieser einen Abstand von 5 m auf. Um ausreichend dimensionierte Gebäude herstellen zu können und eine individuelle Grundstücksgestaltung zu ermöglichen (Einzel- oder Doppelhäuser), wurde eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Fläche gewählt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Bauweise gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende, aufgelockerte Orts- bild einfügt.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und §12 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten sind. Diese Festsetzung dient der Organisation des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet. Es wird sichergestellt, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt werden.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient einzig der Er- schließung des Plangebietes und wird als Sackgasse mit Wendehammer und einer Breite von 6,00m fest- gesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Gemäß der Stellungnahme des AZV „westliche Mulde“, ist für das Bebauungsgebiet eine dezentrale Regen- entwässerungsanlage vorzusehen. Das Regenwasser ist grundstücksbezogen vor Ort zu belassen und zu versickern bzw. zu verwerten.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht [U3 – 5.6. Hinweise zur Versickerungsfähigkeit] ist eine Versickerung im Untersuchungsgebiet nach DWA-A 138 nicht möglich.

Im Zuge der Erschließung ist eine Ableitung in die Vorflut (Mulde) vorzusehen. Dafür ist eine wasserrecht- licher Genehmigung zu beantragen.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - grünordnerische Festsetzungen
(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Da die Bestimmungen des § 13a BauGB auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten, ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung vorgeschrieben.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. In Absprache mit der unteren Natur-schutzbehörde werden nachfolgende Maßnahmen festgelegt.

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 397. Auf den übrigen Flächen sind dauerhafte Ausweichquartiere für Eidechsen zu errichten:

4 Stück: Zusammensetzung als Lesesteinhaufen und Gehölz, Einzelgröße ca. 5m²

2. ökologische Baubegleitung bei der Herstellung des Baugebietes (Infrastruktur)
3. Auf dem Grundstück befindet sich das Naturdenkmal (Code: ND_0023BTF) „Luther Linde.“ Der geschützte Einzelbaum ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und zu erhalten.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß Festsetzung Nr. 4.1 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Dafür sind standortgerechte Sorten zu wählen.

Die Festsetzung Nr. 4. dient der ortsbildgerechten Eingrünung der Grundstücke in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung. Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Im Teil B textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise werden wie nachfolgend aufgeführt zur Archäologie, Vermessung, Geologie und Bergwesen, Abfall und Geoinformation, Naturschutz, Bodenschutz nachfolgende Hinweise gegeben.

4.3.1. Archäologische Hinweise

Hinweis gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA.

Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen LK Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen (Anhalt), Tel. -Nr. 03493/341 631)

4.3.2. Vermessung und Geoinformation

Verweis auf Regelung nach §5 und §22 VermGeoG LSA.

Hinweis auf Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) im Plangebiet bekannt. Sicherung von Grenzmarken während der Bautätigkeit. Wiederherstellungen von Grenzmarken sind durch eine befugte Stelle (gem.§1 VermGeoG LSA) wieder herzustellen.

4.3.3 Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt:

Bergbau: keine bergbaulichen Beschränkungen im Plangebiet

Hinweise: Altbergbau, vermutlich Tongewinnung. Bei Neubebauung werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Geologie: Aufgrund der unterschiedl. Auffüllungen und lokal oberflächennah anstehenden Festgestein, sind Baugrunduntersuchungen für Baustandorte zu empfehlen

Hydro- und Umweltgeologie:

Im Hinblick auf die geplante Versickerung wird eine standortkonkrete Untersuchung empfohlen.

4.3.4 Abfallrecht

1. Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2. 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 Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen" für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen.

3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten.

5. 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

6. 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 (1) Anzeige und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.

7. Weiterhin wird bzgl. 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.

8. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (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

4.3.5 Bodenschutz

1. Aufgrund der Nutzungshistorie und den bekannten Untersuchungsergebnissen sind auf der in Rede stehenden Fläche des Bebauungsplanes für die Wohnbauflächen, nicht mit großflächigen und signifikanten Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen. Jedoch können lokale Bodenverunreinigungen vor allem mit den folgenden Schadstoffen: MKVV, CKW, BTEX und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden.

2. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).

3. Wie in Kap. 2.4 der Begründung erwähnt, sind vor einer Bebauung nutzungsbezogene Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die geplante Nutzungsform (WA) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Ausgewählte Bodenproben sind mindestens auf die Parameter der Tab. 11.1.2-2 gemäß LAGA TR Boden bzw. RsvminA zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse sind im Hinblick auf die Folgenutzung gutachterlich zu bewerten und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

4. Für die o.g. Untersuchung ist ein geeignetes Ingenieurbüro zu binden. Die Untersuchungskonzepte (Lage und Anzahl der geplanten Bohrungen bzw. Probenahmepunkte, Analysenumfang etc.) sind mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Die Untersuchungen können auch im Rahmen ggf. geplanter Baugrunduntersuchungen stattfinden.

5. Entsprechend § 1 Bodenschutz Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

6. Im Hinblick auf die geplante Nutzung sind im Endzustand grundsätzlich im Oberbodenbereich (0 - 35 cm unter Gelände) die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Pkt. 1.4 BBodSchV (Nutzungskategorie Wohngebiete) einzuhalten.

7. 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.

8. Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, (RsvminA)". Modul II Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen

9. Bei der Planung von Anlagen zur Regenwasserversickerung ist zu beachten, dass eine Regenwasserversickerung nur in Bereichen zulässig ist, in denen keine Bodenbelastungen vorhanden sind. Dies ist im Einzelfall durch Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen

10. Sollten im Rahmen von 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 AW) 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.

11. Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen- Anhalt, Modul E RC ST ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren

4.3.6 Naturschutz

Verweis auf § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

4.3.7 Wasserrecht

- Abwasserbeseitigung mit dem AZV abstimmen

- Das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen darf gemäß § 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden, für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Andernfalls bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

5 ERSCHLIEßUNG UND TECHN. INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Straße Zur Luther Linde. Die innere Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße, welche an den entsprechenden Stellen mit Wendehammern vorgesehen ist. Der Wendehammer wird wie folgt konzipiert:

- einseitiger Wendehammer (ca. 20 m x 15 m)
- für Fahrzeuge bis 10 m Länge, z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach RStO12 in der Belastungsklasse 1,0 in Asphaltbauweise mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3,50 m und einem einseitigen Fußweg in Betonpflasterbauweise in einer Breite von 2,50 m welche im Begegnungsverkehr befahren werden kann. Aufgrund der Sackgassensituation ist auch ein Ausbau ohne Anlage eines separaten Gehwegs möglich. Die Fahrbahn erhält einseitiges Gefälle von 2,50 %. Entsprechende Entwässerungseinrichtungen sind vorzusehen (Straßeneinläufe / Entwässerungsmulde).

Die Erschließungsstraße werden vom Vorhabensträger errichtet und nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und an die Gemeinde Muldenstein übergeben. Im Vorfeld ist das Verfahren mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Gemäß [U3] gibt es folgende Hinweise zur Verkehrswegeplanung (siehe Punkt 5.5):

„Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Frosteinwirkungszone II. Für die Auffüllungsböden des Homogenbereiches A1 sowie A3 und die Tone des Homogenbereiches B ist von der Frostempfindlichkeitsklasse F3 auszugehen. Für die geplanten Verkehrsflächen (Wohnstraße) wird bei den weiteren Ausführungen von der Belastungsklasse Bk 0,3 bis Bk 1,0 ausgegangen. Entsprechend der RStO 12 ergibt sich unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren eine Gesamtstärke des frostsicheren Oberbaus zu 0,5 m (vgl. nachfolgender Tabelle).

Für die Umsetzung einer Form des standardisierten Oberbaus nach RStO 12 ist am Planum eine Mindesttragfähigkeit von $EV2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$ erforderlich.

Gemäß den Ergebnissen der Felderkundungen stehen im Bereich des zukünftigen Erdplanums vorwiegend weiche bis locker gelagerte Auffüllungen an. Es ist davon auszugehen, dass das erforderliche Verformungsmodul von $EV2 = 45 \text{ MN/m}^2$ in diesen Bereichen nicht erreicht wird.

Gesamtstärke des frostsicheren Oberbaus nach RStO 12

	Örtliche Verhältnisse	Belastungsklasse Bk 0,3 bis Bk 1,0
Grundwert	F3 - Boden	50 cm
Frosteinwirkung	Zone II	+ 5 cm
Klimaunterschiede	keine besonderen Einflüsse	± 0 cm
Wasserverhältnisse	kein Grund- oder Schichtenwasser bis in eine Tiefe von 1,5 m unter Planum	± 0 cm
Lage der Gradiente	Geländehöhe	± 0 cm
Randbereiche	Entwässerung der Fahrbahn und Randbereiche über Rinnen bzw. Abläufe und Rohrleitung	- 5 cm
Frostsicherer Straßenaufbau		50 cm

Die angegebenen Werte gelten nicht für die Bauweise eines vollgebundenen Oberbaus.

Ein Tragfähigkeitszuwachs durch Verdichtung der genannten Planumsschichten ist aufgrund der bindigen Bestandteile der Böden nicht zu erzielen. Es sollte nach Freilegung des Planums eine Prüfung der auf dem Planum vorhandenen Tragfähigkeit erfolgen. Für die Bereiche, in denen die geforderte Planumstragfähigkeit nicht nachgewiesen werden kann, ist ein zusätzlicher Bodenaustausch in einer Stärke von ca. 0,3 m bis 0,5 m vorzusehen.

Für einen Bodenaustausch geeignet sind gut verdichtbare, frostsichere Sande und Kiese oder Schotter mit einer Körnung 0/45. Bei Verwendung von Brechkorn kann die Schichtdicke ggf. reduziert werden.

Bei der Herstellung des Planums ist zu beachten, dass die Oberfläche vor dem Zutritt von Oberflächen- und Niederschlagswasser geschützt wird, um ein Aufweichen der bindigen Schichten zu verhindern.“

5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes

Trinkwasser, Löschwasser

MIDEWA GmbH

Berliner Straße 6 , 06749 Bitterfeld-Wolfen

Im Nahbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasseranlagen. Eine Versorgung wäre nur nach einer äußeren Erschließung möglich. Die nächstliegende Trinkwasserleitung befindet sich in der Friedersdorfer Straße.

Im Zuge der Planung sind neben den Eigentumsverhältnissen im Trassenbereich auch hydraulische Betrachtungen der Versorgungsleitung in der Friedersdorfer Straße erforderlich.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein zusätzlicher Ringschluss zwischen der Friedersdorfer Straße und der Kleiststraße erforderlich ist, um den gestiegenen Trinkwasserbedarf durch die nunmehr zwei neuen Wohngebiete an der Straße Zur Lutherlinde abzusichern.

An den Kosten einer solchen Netzerweiterung werden die Erschließungsträger in Form eines Baukostenzuschusses prozentual beteiligt.

Die innere Erschließung ist mittels einer PE 63 TW- Leitung vorgesehen. Da jeder Grundstücksanschluss separat abstellbar sein muss, sind selbstanbohrende Ventilanbohrschellen vorzusehen. Die Anschlussleitungen der Einfamilienhäuser erfolgen mit einer PE 32 Leitung. Die Anschlussleitungen sind bis max. 2m auf das Grundstück zu verlegen, einzumessen und mit Endkappen zu versehen.

Für Grundstücke, deren Anschlussleitung im Grundstück länger 15 m ist, wird an der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht gefordert, welcher für den Anschlussnehmer kostenpflichtig ist. Die genaue Dimensionierung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.

Im weiteren Planungsverlauf ist die Löschwasserversorgung durch einen neuen Löschwasserhydranten im Plangebiet zu sichern. Die geplanten Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass der Löschbereich von 300 m abgesichert wird.

Im weiteren Planungsverlauf ist die Löschwasserversorgung durch einen neuen Löschwasserhydranten im Plangebiet zu sichern. Die geplanten Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass der Löschbereich von 300 m abgesichert wird.

Abwasser / Regenwasser:

AZV Westliche Mulde (Stellungnahme vom 02.03.2020)

Berliner Str. 06, 06749 Bitterfeld-Wolfen

im Nahbereich des geplanten Wohngebietes befinden sich keine öffentlichen zentralen Anlagen zur Schmutzwasserableitung. Eine Entsorgung ist nur nach einer äußeren Erschließung möglich. Der nächstliegende Abwasserkanal befindet sich in der Friedersdorfer Straße. Der Erschließungsvorschlag ist im beiliegenden Lageplan eingetragen.

Grundsätzlich sind die Anlagen zur Schmutzwasserableitung der äußeren und inneren Erschließung vom Erschließungsträger zu planen und herzustellen. Diese geplanten Anlagen sind nach Fertigstellung, technischer Abnahme und Vorlage aller erforderlichen Unterlagen an den Verband zu übertragen. Nach Vorlage der Erschließungsplanung erhält der Erschließungsträger mit der Stellungnahme auch einen Entwurf eines Erschließungsvertrages, welcher auf der Grundlage der Erschließungsplanung erstellt wird.

Für das Bebauungsgebiet ist eine dezentrale Regenwasserentwässerungsanlage zu planen und zu errichten. Der Verband übernimmt jedoch keine dezentralen Regenentwässerungsanlagen. Anlagen zur Straßenenwässerung müssen dem späteren Straßenbaulastträger angedient werden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken zu entsorgen.

Grundsätzliche Hinweise und Forderungen zur Erschließung:

- Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Verbandsanlagen ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu entsorgen.
- Für die spätere Übernahme der Anlagen ist es wichtig, dass alle zu übernehmenden Abwasseranlagen im Öffentlichkeitsbereich verlegt werden. Bei einer öffentlichen Widmung der Straßengrundstücke sind dann keine dinglichen Leitungssicherungen erforderlich. Anderenfalls ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger. Die notariellen Beglaubigungen sind uns vorzulegen.
- Hauptkanal und Hausanschlüsse sind grundsätzlich in Steinzeug zu fertigen. Im Ausnahmefall kann auch einer Verlegung von KG-Rohr 2000 SN10 aus Polypropylen zugestimmt werden.
- Werden die Schächte aus Beton hergestellt, weisen darauf hin, dass H28-beständiger Beton bzw. ein hochwertiges Beschichtungsverfahren zu wählen ist. Im Falle von H₂S-Korrosion und anderen erkennbaren Mängeln sind die Sanierungskosten vom Erschließungsträger zu übernehmen. Im Bereich des Gerinnes und der Berme sind zusätzliche Schutzmaßnahmen (Klinker, GFK-Auskleidung) vorzusehen.
- Die Schächte sind entsprechend den aktuellen Arbeits- und Unfallschutzvorschriften mit runden Einstiegshülsen zu versehen.
- Vor der technischen Abnahme sind uns die Unterlagen der TV-Inspektion und des Dichtheitsnachweises zu übergeben. Für den Bestandsplan kann der Vermesser sich vorab mit uns zur Übergabe einer Grundkarte im entsprechenden Höhen- und Lagestatus in Verbindung setzen.
- Ist der Bau einer Hebeanlage erforderlich, ist diese nach den Vorgaben der AZV zu planen und herzustellen. Der Anschluss einer Druckrohrleitung an die Verbandsanlage ist nur über einen Druckentspannungsschacht zulässig.

Die Planung der Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser mit einer äußeren Erschließung an vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Friedersdorfer Straße einzuleiten (DN 400). Eine Begrenzung für die Schmutzwassereintragsmengen wurde nicht vorgegeben.

Die innere Erschließung ist im Freispiegelgefälle geplant. Je nach Anzahl geplanten Gebäude / Grundstücke wird beispielsweise eine DN 200 PP SN 10 Sammelleitung in der Erschließungsstraße und DN 100 Hausanschlussleitungen sowie Grundstückbezogenen Hausanschlussschächten als Übergabepunkt geplant.

Aufgrund der Höhensituation und dem Zwangsanschlusspunkt im Bereich der Friedersdorfer Straße wird der Aufbau einer Druckleitung zur äußeren Erschließung notwendig. Die genaue Dimensionierung ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem AZV abzustimmen.

Das Niederschlagswasser kann, gemäß dem Entwurf des Geotechnischen Berichts [U3 – 5.6. Hinweise zur Versickerungsfähigkeit] nicht versickert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine Ableitung in die Vorflut (Mulde) vorzusehen. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Stromversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Industriestraße 10, 06184 Kabelsketal

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Bereich der Straße Zur Luther Linde verlaufen Niederspannungskabel. Die Herstellung von Hausanschlüssen ausgehend von diesen Leitungen ist möglich. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Um eine rechtzeitige Bearbeitung durch den Versorger zu gewährleisten, ist der Netzanschluss sowie Wärme pumpenanlagen (wpA), Wärmespeicheranlagen (WSA), Erzeugungsanlagen (PVA, BHKW u.ä.), Speicher oder besonderer Geräte mit Netzurückwirkungen ca. 8 Wochen vor Baubeginn anzumelden.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg; Ansprechpartner Wohnungsbaugebiete: Herr Schmidt, Tel. 03445 751-145.

Gasversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
Industriestraße 10, 06184 Kabelsketal

Die gasteknische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Im Bereich der Straße Zur Luther Linde, der Friedersdorfer Straße und der Kleiststraße befinden sich Anlagen des Gasnetzverteilers.

Telekommunikation

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Kochstedter Kreisstraße 11, 06847 Dessau-Roßlau OT Dessau

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen im Bereich Straße Zur Luther Linde. Die Versorgung ist als gesichert anzusehen.

Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland über die Hotline-Nr. 08003301903 www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung vorzunehmen.

Abfallentsorgung

Anhalt Bitterfelder Kreiswerke GmbH
Salegaster Chaussee 10, 06803 Bitterfeld-Wolfen

Für die tumusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der RAS 06 (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) bzw. gemäß der Anlagen von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die entsprechenden Wendehammer wurden in der Planung berücksichtigt, die abfalltechnische Entsorgung gilt als gesichert.

5 UMWELTBETRACHTUNG

Rechtsgrundlagen

Das Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP-Gesetz) und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) ist am 29.06.2005 in Kraft getreten (BGBl. 2005, Teil I S: 1746). Auf Grund des engen Sachzusammenhanges mit der UVP wurden die SUP-Vorschriften in das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eingefügt.

Die wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar (§ 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB). Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich vorhabenbezogener Bebauungspläne.

Für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach §13a sowie Einbeziehungsflächen die nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist **keine Umweltprüfung erforderlich**.

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.10.2019, Beschlussprotokoll 295/2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b „Wohngebiet am Muldebogen“ im OT Muldenstein beschlossen.



Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete B-Plan Gebiet „Wohngebiet am Muldebogen“

Vorhandenen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf den brachliegenden ehemaligen Industrieflächen der „Rohrwerke Muldenstein.“ Aktuell befindet sich auf dem Gebiet eine ruderaale Vegetation.

geplante Nutzung

Auf rund 12.700 m² Fläche sollen öffentl. Verkehrsweg mit Grünflächen und Wohnhäuser mit Gartenland entstehen.

5.2 Beschreibung der Umwelt und Ihrer BestandteileArtenschutzrechtlicher Rahmen und Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der Altbaumbestand soll erhalten bleiben.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

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

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Natur- und Wasserschutzrecht (Trinkwasserschutzgebiete) oder geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA, siehe auch Abbildung 4. In den nachfolgenden Tabellen sind die jeweils kürzesten Abstände zu dem Geltungsbereichsgrenzen aufgeführt.

benachbarte Naturparke und Biosphärenreservate

Name	Abstand zum „Wohng. am Muldebogen“
Naturpark „Dübener Heide“	280 m
Biosphärenreservat „Mittelelbe“	~ 40 m

benachbarte Fauna- Flora- Habitat- Gebiete (FFH - Gebiete)

Gebiets- Nr.	Name	Abstand zum „Wohng. am Muldebogen“
0129 LSA - DE 4239 302	„Untere Muldeaue“	50 m
0285 LSA - DE 4340 304	„Schlauch Burgkernitz“	2.300 m
0217 LSA - DE 4340 303	„Kirche Muldenstein“ (Fledermausquartier)	1.000 m

benachbarte EU-Vogelschutzgebiete (SPA)

Gebiets- Nr.	Name	Abstand zum „Wohng. am Muldebogen“
0001LSA - DE 4139 401	„Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“	~ 50 m

benachbarte Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Gebiets- Nr.	Name	Abstand zum „Wohng. am Muldebogen“
0035BTF	„Dübener Heide“	1.500 m

benachbarte Naturschutzgebiete (NSG)

Gebiets- Nr.	Name	Abstand zum „Wohng. am Muldebogen“
0163	„Schlauch Burgkernitz“	2.300 m
0120	„Untere Mulde“	25 m
0170	„Tiefkippe Schlaitz“	4.000 m
geplant	„Forst Salegast“	5 m
geplant	Muldensteiner Berg“	5 m

Vorranggebiete für Natur und Landschaft liegen nicht innerhalb der Vorhabensgebiete (nächste Oranienbaumer Heide und Dübener Heide). Vorbehaltsgebiete für das Ökologische Verbundsystem reichen von der Dübener Heide bis zur Bahnlinie Muldenstein (Neuland) und bis zum Steinberg, angrenzend an das Plangebiet „Rohrwerke“.

Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ist im LEP das Gebiet Goitzsche/Muldestausee bis zur Ortslage Muldenstein/Steinberg sowie Gebiete östlich von Muldenstein bis zur „Dübener Heide“ ausgewiesen. Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist das Überschwemmungsgebiet der Mulde, das den östlichen Bereich des Vorhabens Gebietes in einer Breite von ca. 120 m.

Schutzgut Boden

Die lokale geologische Situation des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch Auenablagerungen der Mulde und die Hochlage des Muldensteiner Porphyrs. Gemäß der regionalgeologischen Einordnung wären in dieser Region als natürliche Bodenarten periglaziäre Skelettsande über Festgestein zu finden.

Die Böden des Plangebietes sind geprägt durch die industrielle Nutzung und Überformung mit größeren Bodenumlagerungen und Auffüllungen aus überwiegend standorteigenem Material, die in ihrer Mächtigkeit stark variieren. Über den sandigen, kiesigen Auffüllungen z. T. auch mit Schlackeresten, Recyclingmaterial und Ziegelresten von 20 cm im Norden des Geländes bis zu 4,25 m im Süden sind Grob-, Mittel- und Feinsande sowie sandiger Schluff, seltener verwittertes Festgestein (Porphy) oder Braunkohle anzutreffen (CDM-Consult GmbH, Orientierende Altlastenerkundung Rohrwerke Muldenstein, Stand 04.06.2009).

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gelände der ehemaligen Rohrwerke GmbH liegt unmittelbar an einer Flussschleife der Mulde, als Fließgewässer I. Ordnung (Abstand ~ 50 m).

Die Grundwasserabstromrichtung führt nach Norden. Im nördlichen Bereich ist kein durchgehender Grundwasserleiter ausgebildet, so dass nur Schichtwasser auftritt, das durch den Vorfluter Mulde beeinflusst wird. Das Höhenniveau der Mulde beträgt nördlich des Plangebietes im Bereich der Zufahrt ca. 72 m ü. NN (Höhendifferenz zum Plangebiet ca. 10 m).

Schutzgut Klima und Luft

Das Regionalklima des Vorhabensgebietes ist dem klimatischen Komplex des ostdeutschen Binnenlandklimas, hier der Region der Rhin- und Havelländische Niederungen, zuzuordnen. Sachsen – Anhalt gehört zu den niederschlagsarmen Gebieten Deutschlands. Da der Lee-Schatten des Harzes mit zunehmender Entfernung Richtung Osten an Einfluss verliert, steigt die Jahresdurchschnittssohyete auf etwa 550mm bis 600mm an. Die durchschnittlichen Julitemperaturen liegen etwa bei 19°C, die Jahresmitteltemperaturen bei 9°C. (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2000). Das Gebiet besitzt keine klimatische Ausgleichsfunktion.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem siedlungsnahen Randbereich südlich der Ortslage Muldenstein zuzuordnen. Es befindet sich zwischen westlich angrenzenden überwiegend bewaldeten Auenflächen der Mulde und dem östlich angrenzenden bewaldeten Steinberg. Der Standort besitzt dadurch keinen exponierten landschaftsprägenden Charakter.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder sonstigen nach denkmalschutzrecht geschützten Sachgüter oder Fundstellen bekannt und durch die vorhergehende Nutzung unwahrscheinlich.

Auf dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Teil der ehemaligen Rohrwerke GmbH befinden sich drei nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt denkmalgeschützte Gebäude (siehe auch Abb. 4) aus dem Industrieensemble. Für diese Gebäudefragmente ist ein Abbruchantrag gestellt.

Zusammenfassende Bewertung

Gemäß der Bestandsanalyse besitzt das Plangebiet aufgrund der Lage und der geringen Größe geringe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Siedlungsbild, Kultur- und Sachgüter; sowie für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Vorhabenrealisierung

Der nachfolgende Punkt beinhaltet die für das Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß § 2a BauGB, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Vorhabenrealisierung.

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeiten gegenüber evtl. nachteiliger Nutzungsänderungen bewertet.

Schutzgut	Mögliche	Bewertung
Mensch Erholungsraum	Durch entstehende Nutzgärten erfolgt eine Aufwertung	positive Auswirkung
Lärmschutz	Geringfügige Erhöhung der Nutzungsintensität	keine Auswirkung
Luftreinhaltung	Anpflanzung staubbinder Gehölze Vegetationsstrukturen	positive Auswirkung
elektrische Felder	keine	keine Auswirkung
Pflanzen und Tiere Lebensraum (Biotop) und Biotopvernetzung	Teilverlust an Biotopfunktion durch Versiegelung	Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der negativen Auswirkung nötig
Boden Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunkt.	Teilverlust an Biotopfunktion durch Versiegelung	Geringe Auswirkung

Wasser Oberflächengewässer	ohne Auswirkung	entfällt
Grundwasser Nutzfunktion und ökologische Funktion	Teilverlust durch Versiegelung	geringe Auswirkung
Luft	Keine Auswirkung	keine
Klima	Teilverlust durch Versiegelung	geringe Auswirkung
Landschafts- und Siedlungsbild	Keine Auswirkung	keine
Kulturgüter Denkmalschutz Archäologie	nicht vorhanden	Einbezug des Landesamtes für Archäologie

Zusammenfassende Bewertung und Maßnahmenbeschreibung

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen führen zum Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung. Durch gezielte Maßnahmen (bsp. Anlage Garten) ist jedoch eine naturnahe Verbesserung für Lebensräume verschiedener Lebensformen zu erzielen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtrealisierung

Der nachfolgende Punkt beinhaltet die für das Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß 2a BauGB, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens. Die Flächen würden weiterhin wie bisher ungenutztes Brachland bleiben.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl zur Ausweisung als Bauland werden unverhältnismäßig hohe Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Bauflächen sind nahezu voll erschlossen. Sie schließen abrundend eine Lücke in der vorhandenen Ortsbebauung zur Landschaft.

Einer Optimierung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch: nicht feststellbare Auswirkungen

Schutzgut Arten und Biotope: Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

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

Schutzgut Boden

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten. Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 – Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Bodenaushub

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:

- Massenausgleich
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
- Übergabe an eine Bodenbörse
- Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ Rekultivierung

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30m, einer Sohlbreite bis 3,0m möglichst im Schatten anzulegen.

Schutzgut Klima/ Luft: nicht feststellbare Auswirkungen

Schutzgut Landschaftsbild: nicht feststellbare Auswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Einhaltung der Auflagen des Landesamtes für Archäologie

6 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.700 m². Dabei gliedert sich die Gesamtfläche in:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.000 m ²	~79 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.500 m ²	~ 12 %
Öffentliche Grünflächen (inkl. Standort Naturdenkmal)	ca. 1.200 m ²	~ 9 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 12.700 m ²	100%

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gemäß dem Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.000 m ²	100 %
bei einer GRZ von 0,4 max. mit Hauptanlagen überbaubar:	4.000 m ²	40 %
bei einer GRZ von 0,4 max. mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen / überbaubar:	2.000 m ²	20 %
bei einer GRZ von 0,4 max. mind. unbebaut:	4.000 m ²	40 %