

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Der Landrat



Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld - 06359 Köthen (Anhalt)

Gemeinde Muldestausee
Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Gemeinde Muldestausee

Eingegangen

15. OKT. 2021

BM	D3a	Z D
WiFö	SO	Finanzen
Vergabe	Soziales	BauA
THM	GBM	Baubhof

Amt: Bauordnungsamt
Besucheradresse: 06748 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Röhrenstr. 33
Sprechzeiten: Di.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00
Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00
Fr.: 9.00 – 12.00
sowie nach Vereinbarung
Aufkunft erteilt: Herr Wagenknecht
Zimmer: 231
Telefon: 03493/ 341 623
Fax: 03493/ 341 589
E-Mail: amt63@landkreis.digital

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
24.08.2021

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
Az.: 63-02699-2021-52

Datum
13.10.2021

Vorhaben	Bauleitplanung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Steinberg“, OT Muldenstein der Gemeinde Muldestausee hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Antrag vom: Eingang am: 30.08.2021
Grundstück	Muldestausee, OT Muldenstein Gemarkung: Muldenstein Flur: 1 Flurstücke: 245/258; 245/259; 410 teilw.; 411; 417; 418; 832; 833; 834; 835	

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

1. Raumordnung

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Gemeinde Muldestausee mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans beabsichtigt, Baurecht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfäche von 29.282 m².

Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen den vorliegenden Vorentwurf des in Rede stehenden Bebauungsplans keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das im Kapitel 2.1 „Landesentwicklungsplan 2010“ der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ ausschließlich auf Wohnneubaumaßnahmen Anwendung findet. In soweit kann der entsprechende Verweis unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes aus der Begründung entfernt werden.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

Sprechzeiten der Bürgerämter:
Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: amt63@landkreis.digital

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BT

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

sowie nach Vereinbarung

Aus dem Kapitel C 2 „Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse“ geht hervor, dass in einem Gebäude eine Wohnnutzung stattfindet. Es sollte geprüft werden, ob die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes mit dieser Nutzungsart vereinbar ist.

Entsprechend Nr. 3.1. i. V. m. Nr. 3.2. RdErl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01 „Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt“ sind die Stellungnahmen der unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren zu raumbedeutsamen Planungen für Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen oder Personen des Privatrechts mit folgendem Hinweis abzuschließen:

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), in der derzeit gültigen Fassung, sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Seitens der Bereiche Verkehr und Tourismus bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken oder Hinweise.

2. Katastrophenschutz

Überprüfung Kampfmittel

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

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

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

3. Brandschutz

Es wird eine erforderliche Löschwasserkapazität von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden ausgewiesen. Als Nachweisführung wird ein Hydrant mit einer Durchflussmenge von 1 m³/h(!!!) angeführt. Eine Aussage, wie die restlichen 95 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert werden, erfolgt nicht.

Kann das erforderliche Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht über das öffentliche Hydrantennetz zuverlässig gesichert werden, sind andere Löschwasserentnahmestellen wie z.B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder Löschwasserzisterne nach DIN 14230 vorzusehen.

4. Bauplanungs-/Bauordnungsrecht

Nach den Ausführungen in der Begründung im Kapitel C 2 „Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse“ sowie den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Punkt 1.4 geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden sind, die auch in Zukunft weiter zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Gebäude sind gemäß Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: amt63@landkreis.digital

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BTF

Sprechzeiten der Bürgerämter:

Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

sowie nach Vereinbarung

Unter Punkt 2.d) der textlichen Festsetzungen wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m bezogen auf die Oberkante Gelände festgesetzt. Zur besseren Einordnung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, einen festen Höhenbezugspunkt zu bestimmen.

5. Denkmalschutz

Nach Prüfung der Antragsunterlagen ist festzustellen, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sowie der archäologischen Denkmalspflege nicht berührt werden. Gegen o. g. Vorhaben werden aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde daher keine Einwände vorgetragen.

Es wird darum gebeten, in die Planunterlagen einen Hinweis auf § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), in der derzeit gültigen Fassung, aufzunehmen:

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen (Anhalt), Tel. 03493 / 341 631) anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt) und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Dies ist laut Begründung unter Abschnitt 4 (Denkmalschutz) bereits geschehen.

6. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt werden, in dem u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe für zulässig sind.

Inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den derzeitigen Bestand an den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen hervorgerufen werden, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung steht das Instrument der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 zur Verfügung. Mit dieser Vorschrift können schalltechnische Regelungen innerhalb des festzusetzenden Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe sinnvoll entwickelt werden. Das dient nicht nur der Rechtssicherheit der bestehenden – derzeit ohne Baugenehmigung – vorhandenen Betriebe, sondern auch der zukünftigen Entwicklung/Erweiterung des Gebiets.

Es wird daher empfohlen, zur Sicherung der Bestandssituation und der geplanten Erweiterung ein Gutachten zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das festzusetzende Bebauungsplangebiet erarbeiten zu lassen.

7. Abfallrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort). Dabei handelt es sich um eine ehemalige Ziegelei. Aufgrund der Vornutzung sind im Plangebiet Bodenverunreinigungen möglich, die bei erdengreifenden Arbeiten angeschnitten werden. Im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens geforderte Beprobungen / Untersuchungen u. a. des anstehenden Bodens, des Erdwalls sowie der geschotterten Flächen liegen bisher nicht zur Beurteilung vor.

Die untere Abfallbehörde wurde im Oktober 2020 im Rahmen des o. g. ordnungsbehördlichen Verfahrens innerhalb des Plangebiets beteiligt. Hintergrund dieses Verfahrens waren massive Aufschüttungen, Befestigungen und die Errichtung von baulichen Anlagen am Standort ohne erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

Sprechzeiten der Bürgerämter:

Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: amt03@landkreis.digital

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BTF

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

sowie nach Vereinbarung

Eine abfallrechtliche Einschätzung zu diesem Vorgang konnte aufgrund von Unklarheiten hinsichtlich der Qualitäten der eingesetzten Materialien zur Aufschüttung des betrachteten Areals sowie zur möglichen Lagerung von Abfällen nicht vorgenommen werden. Ergebnisse zu den im Rahmen des ordnungsbehördlichen Verfahrens geforderten Beprobungen / Untersuchungen bzw. noch ausstehenden Informationen stehen derzeit noch aus. Diese Informationen werden jedoch benötigt, um eine abschließende Stellungnahme aus abfallrechtlicher Sicht zum vorgelegten Vorentwurf des B-Plans „Gewerbegebiet am Steinberg“ abzugeben.

8. Altlasten/Bodenschutz

Aufgrund der schon in der abfallrechtlichen Stellungnahme erwähnten fehlenden Informationen kann auch durch die untere Bodenschutzbehörde derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Zum Vorentwurf des B-Plans wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH (LBU GmbH) erstellt.

Die dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist fachlich nicht nachvollziehbar. Laut Tabelle 5 beträgt die aktuelle Flächengröße der Grün- bzw. Freiflächen 5.782 m². Als Kompensationsbedarf ist lediglich die Anlage einer Strauchhecke mit 167 m² auf vorhandenem Scherrasen vorgesehen. Eine Bewertung der gesamten Flächensituation mit entsprechenden Biotopwertpunkten und Bewertung vor und nach dem Eingriff wird nicht vorgenommen, sondern nur prozentual umgerechnet. Dies entspricht nicht der Bewertung gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Zur naturschutzfachlichen Bewertung ist eine Überarbeitung erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen des textlichen Teils des B-Plans finden sich in der Darstellung der Planzeichnung nicht wieder, es werden keine Grünflächen zur Bepflanzung festgesetzt. Es sollten jedoch Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt werden und nicht nur eine bestehende Grün- und Gehölzfläche als solche dargestellt werden.

Die unter Abschnitt 3. der textlichen Festsetzungen enthaltenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind geeignet, artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung, grundsätzlich zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten wildlebenden Tieren durch das Vorhaben betroffen, kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Daher ist es erforderlich, die Kartierungsergebnisse vor der Baufeldfreimachung und dem Abriss von Gebäuden bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 59 BNatSchG dar.

10. Forstrecht

Das Flurstück 245/259 ist komplett und die Flurstücke 410 und 417 sind teilweise mit Wald gemäß § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA S. 77), in der derzeit gültigen Fassung, bestockt. Nach § 8 LWaldG bedarf eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld). Der Verlust an Waldfläche und Waldfunktionen ist durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

Sprechzeiten der Bürgerämter:
Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: amt83@landkreis.digital

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BTF

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

sowie nach Vereinbarung

11. Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht sind die nachstehend aufgeführten Hinweise zu beachten:

- ▶ Die Entsorgung von neu anfallendem Abwasser ist mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen. Für die zwei vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlagen liegen Zulassungen vor.
- ▶ Die Trinkwasserversorgung ist mit der MIDEWA GmbH abzustimmen.
- ▶ Nach den eingereichten Unterlagen soll das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück versickert oder in die umliegenden Tagebaurestlöcher eingeleitet werden. Bezüglich der geplanten Versickerung auf dem Grundstück ist zu beachten, dass die Grundstücke großflächig versiegelt sind. Entgegen den Angaben in den vorliegenden Unterlagen liegen bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vor. Gemäß §§ 8ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung, bedarf die Benutzung eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächenwasser) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständiger unterer Wasserbehörde einzuholen. Erlaubnisfrei ist nur die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn es sich um Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken handelt. Dies gilt aber auch nur, wenn die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgt (§ 69 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der derzeit gültigen Fassung).
- ▶ Das Flurstück 835 grenzt nicht an „Luthers Linde“.
- ▶ Ausnahmeweise zulässig sollen Tankstellen sein. Gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nach Prüfung einer möglichen Betroffenheit im Hinblick auf die Belange des Landkreises als **Träger der Baulast für die Kreisstraßen** bestehen zu dem o. g. Planentwurf keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Wagenknecht
stellv. Sachgebietsleiter
Bauplanung/ Denkmalschutz

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

Sprechzeiten der Bürgerämter:

Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: amt63@landkreis.digital

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0089 07
BIC: NOLADE21BTF

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

sowie nach Vereinbarung