

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Weststraße“ in Friedersdorf

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Anlagen zur Begründung:	1 - Lage in der Ortschaft 2 - Hochwassergefahrenkarten 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 4 - Geotechnischer Bericht
--------------------------------	---

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Weststraße“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Friedersdorf, südlich der Mulde/ Uferstraße zwischen der Muldensteiner Straße und der Weststraße.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch das Teilflurstück 764 der Flur 3 in der Gemarkung Friedersdorf.

Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee Neuwerk 3 OT Pouch 06774 Muldestausee
------------------------	--

Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
---------------------------	--

Planungsstand:	August 2022
-----------------------	-------------

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Raumordnung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4.	Flächennutzungsplanung	9
5.	Verfahrensablauf	9
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	10
C	Beschreibung des Baugebietes	11
1.	Lage und Größe	11
2.	Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen	11
3.	Kataster und Eigentum	12
4.	Schutzgebiete	12
5.	Denkmalschutz	12
6.	Altlasten	13
7.	Katastrophenschutz	13
8.	Hochwasserschutz	13
9.	Hochwasserschutzanlage	13
10.	Baugrund	14
D	Geplante bauliche Nutzung	14
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept	14
2.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	15
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)	15
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	16
2.4	Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	16
2.5	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	16
E	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
1.	Verkehrerschließung	16
2.	Trinkwasser	17
3.	Löschwasser	17
4.	Schmutzwasser	18
5.	Niederschlagswasser	19
6.	Elektroenergieversorgung	20
7.	Gasleitungen	20
8.	Telekommunikation	21
9.	Abfall	22
10.	Vermessung	23
10.	Bergbau	23
F	Naturhaushalt	24
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	24
2.	Schutzgüter	24
G	Entwicklung eines ökologischen Gleichgewichtes	26
1.	Artenschutzrechtliche Belange	26
2.	Maßnahmen zum Artenschutz	27
H	Umweltschutz	27
I	Immissionsschutz	30
1.	Lärmimmission	30
2.	Luftimmission	31
J	Gewässerschutz	31
K	Bodenschutz	32
L	Zusammenfassung	34

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Zugehörige Verordnungen 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf der 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:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg,
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,
- 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. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- 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 vom 31.12.2004,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.3 VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465, 3505).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S 2254).

2. Landes- und Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert am 20. Juli 2017). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019,
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 30.05.2018, in Kraft seit 29.09.2018,
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde Muldestausee ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Angrenzendes Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen. Als ein Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen ist Dessau-Roßlau mit Teilen der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg definiert.

In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014) ist am 26.07.2014 in Kraft getreten (Amtsblatt Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014).

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein zentraler Ort. Nördlich des Gemeindegebietes ist das Grundzentrum Gräfenhainichen ausgewiesen. Der im Freistaat Sachsen unmittelbar angrenzend wirksame Regionalplan Leipzig-West Sachsen weist Bad-Düben als Grundzentrum aus.

Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam. Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Vorranggebiete für Windenergienutzung mit der Wirkung von Eignungsgebieten dargestellt. Außerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen. (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. Mai 2019 in Kraft.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um ein innerörtliches bzw. randständig liegendes Gelände handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010, In Kraft 12. März 2011) 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.

Gem. LEP 2010, G 142, befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt.

Ziel der Entwicklung in der Goitzscheregion ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G 142 Pkt. 3 Begründung).

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des in Grundsatz 10 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“.

Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W soll innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können z. B. hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß Grundsatz 12 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

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.

Im Hinblick darauf, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu aufgestellt worden ist, stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Mittels des Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die bauplanungsrechtlichen Belange zu einer teilweisen Umnutzung einer gepflegten Grünfläche zu einer Wohnbaufläche abgeglichen werden.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, für die sich derzeit im Außenbereich befindlichen gepflegten Grünfläche. Diese soll sich im Sinn einer Flächenentwicklung als Wohnbaufläche etablieren.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB angestrebt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden. Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist. Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d. h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser, hier maximal 2 Einfamilien- Wohnhaus errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ort Friedersdorf in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weststraße“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2024. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.890 m². Da somit schon die Grundstücksfläche unter o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im Sinne des § 13a BauGB (1) S. 4 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Weststraße“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ liegt außerhalb von Friedersdorf und wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

→ Mit dem Bebauungsplan „Weststraße“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Weststraße“ in Friedersdorf kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist somit gegeben.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Weststraße“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

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

Der zu beplanende Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Muldestausee wurde von der zuständigen Verwaltungsbehörde mit einer Maßgabe im August 2022 erteilt. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar zu gestalten. Dies wurde dementsprechend paktiziert.

Weiterhin wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (2) BauGB). Die abgegebenen Stellungnahmen wurden sodann in öffentlicher Gemeinderatsitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wurden die Abwägungsergebnisse in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine derzeit im Außenbereich befindliche gepflegt und genutzte Grünfläche mit geordnetem Gehölzbestand zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 10.000 m² Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

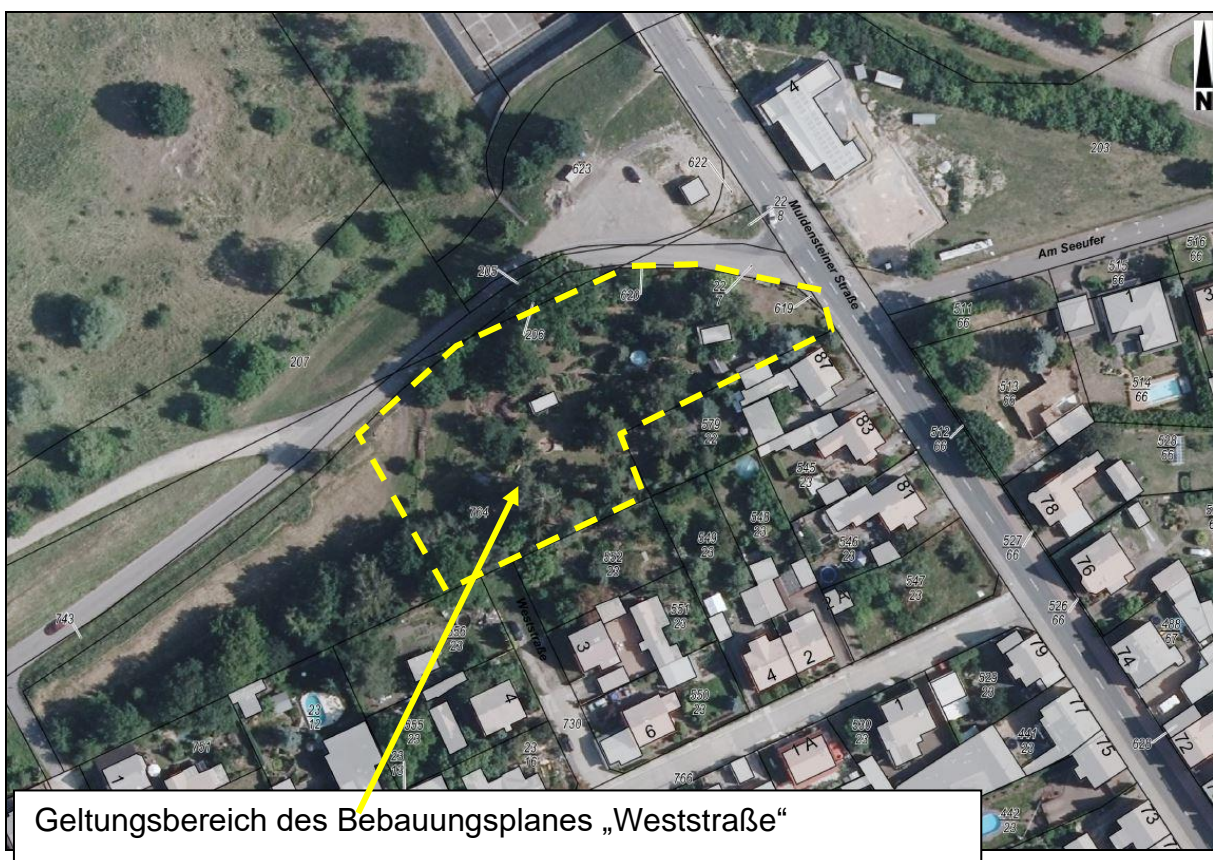
C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Friedersdorf. Das Gebiet liegt südlich der Mulde. Mit einer Flächengröße von ca. 3.890 m² wird die Plangebietsfläche wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Uferstraße – „Umgehungsstraße“ - Friedersdorf, am Auslaufbauwerk
- Im Osten: Muldensteiner Straße,
- Im Süden: Wohnbebauung der Weststraße Friedersdorf,
- Im Westen: private Grünflächen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um den Grubenrand einer ehemaligen Tonabbaugrube.



Kartenauszug: [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA / [2017, A 18-264-2009-7].

2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte, private Fläche. Aktuell wird die Fläche als Gartenfläche mit verschiedenem Bewuchs an Ziergehölzen für Erholungszwecke genutzt.

Im Süden und Osten grenzt die Wohnbebauung von Friedersdorf an. Im Westen befindet sich eine weitere private Grünfläche, welche jährlich gemäht wird. Im Norden ist der Uferbereich der Mulde gelegen. Gewässer o.ä. sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weststraße“ wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben: Gemarkung: Friedersdorf, Flur: 3 Teilflurstück: 764.

Das Teilflurstück 764 befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale:

- Brandbestattungen: Bronzezeit;
- Siedlungen: Bronzezeit, Mittelalter;
- Münzfund: Mittelalter.

Die untere Denkmalschutzbehörde nennt begründete Anhaltspunkte, dass aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässernetz, Bodenqualität, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im jeweiligen Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht im Zuge jeglicher Baumaßnahmen im Bereich des o. g. Bebauungsplanes ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren erfolgen; vgl. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

Somit bedarf jegliches Bauvorhaben im Bereich des o. g. Bebauungsplanes, welches mit Bodeneingriffen einher geht, einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (3-fach) per Postweg einzureichen. Dabei sind möglichst genaue Angaben über Art, Umfang und Dauer der geplanten Erdarbeiten zu machen (Lageplan mit Eingriffstiefen). Ebenso sind die Gesamtinvestitionskosten des Vorhabens zu benennen.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 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.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet „Weststraße“ in Friedersdorf grenzt im Norden an den Ufersaum der etwa in 150 Meter entfernt verlaufenden Mulde und dem Muldestausee an.

Im Falle eines Hochwassers mit HQ 100 würde die Mulde über seine Ufer treten und Teile in den Uferzonen herum überfluten, jedoch nicht bis zum Plangebiet des Bebauungsplanes.

Im Falle eines Hochwassers HQ 200 würde die Mulde im erheblichen Maß über ihr Ufer treten und Teile in den Uferzonen herum überfluten. HQ 200 bedeutet, dass das Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also ein Extremereignis, welches alle 200 Jahre zugerechnet wird, ist.

Das Plangebiet „Weststraße“ wäre dann aufgrund seiner topographischen Lage im Fall eine HQ 200 von den Überflutungen nicht betroffen. Diese Angaben sind den Ausführungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft entnommen worden (siehe Anlage 2 zur Begründung - Hochwassergefahrenkarten).

Als vorkehrende Hochwasserschutzmaßnahme werden im Plangebiet Keller ausgeschlossen. Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

9. Hochwasserschutzanlage

Das geplante Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer Hochwasserschutzanlage. Allerdings in unmittelbarer Nähe. Es wurde der Hinweis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gegeben, dass gemäß § 97 Abs. 1 WG LSA Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, verboten sind.

10. Baugrund

Um einen Einblick in die Bodenbeschaffenheiten zu bekommen und im Hinblick auf die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser wurde eine Baugrunduntersuchung durch den Vorhabenträger veranlasst. Besonderes Augenmerk lag auf dem Aspekt, dass westlich des Plangeländes, d.h. westlich des Hanges vormals eine Tongrube betrieben wurde. Der Geotechnische Bericht liegt vom Januar 2022 vor und ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass die unterhalb des Mutterbodens anstehenden Baugrundsichten für die Gründung der Fundamente geeignet sind. Weitere Untersuchungen und Angaben zum Bauablauf und zur Versickerung von Niederschlagswasser können aus der Anlage 4 der Begründung entnommen werden.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Mit dem Bebauungsplan „Weststraße“ in Friedersdorf sollen die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung von einer gepflegten, gehölzreichen Gartenfläche zu Wohnbaufläche abgeglichen werden. Das Plangebiet soll intensiver urban genutzt werden. Der Freizeit und Erholungswert sollen weiterhin bestehen bleiben.

Damit diese Fläche sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB angestrebt. Dieses Verfahren kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass ein Standort für Wohnen für 2 potentielle Grundstücke entwickelt werden sollen. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Mit dem Projekt sollen weiterhin kommunale Klimaziele verfolgt werden. Es werden sehr großflächige Baugrundstücke entwickelt in welchen in sehr großem Umfang vorhandene Grünflächen erhalten werden.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde sowie der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit hohem Grünanteil soll dem ländlichen Charakter Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die das Wohnen arrondieren, soll eine bessere Annahme des neuen Wohngebietes und eine bessere Durchmischung mit der ortsansässigen Bevölkerung erzielen.

Mit dieser Festsetzung werden zugleich verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt und dem Wohnen nicht dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet I als Höchstmaß. Die Festsetzung der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan „Weststraße“ in Friedersdorf wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Das können auch zwei selbstständige Wohneinheiten sein, die baulich voneinander getrennt sind.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Einzelhäuser

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Prinzipiell können gemäß § 22 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Im Bebauungsplan sind Einzelhäuser zulässig.

2.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer sinnvoll gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Es sind im gesamten Baugebiet 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

- ⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.
- ⇒ Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die kommunale Verkehrsfläche „Muldensteiner Straße“ und der „Weststraße“ grundsätzlich angebunden. Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von zwei Wohnhäusern kann von einem, wenn auch geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Es ist zur Vorgeschichte des Grundstückes an der Muldensteiner Straße zu sagen, dass an dieser Stelle vormals ein Bistrot betrieben worden war, welches selbstverständlich auch Verkehrsströme auf sich gelenkt hatte. Zur Bewirtschaftung sowie zur Zuwegung für die Gäste war eine Einfahrt auf das Grundstück eingerichtet. Auf Grund der Schließung des Bistrots ist die Einfahrt derzeit geschlossen. Daher ist die Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht neu.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließung- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Friedersdorf erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt. Der Anschluss kann über direkte Hausanschlüsse an eine Trinkwasserleitung erfolgen. Die Hausanschlüsse sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer eigenständig zu beantragen.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden Angaben zur Lage der Leitungen und der Bereitstellung erwartet.

3. Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

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

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Grundschutz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Am 24.02.2020 erfolgte durch die MIDEWA mbH eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit Hydranten mit der Nr. 19238. Bei einem zu gewährleistenden Versorgungsdruck von 1,5 bar konnten 63,5 m³/h entnommen werden. Der Ruhedruck im Netz betrug vor der Messung 3,5 bar. Ein weiterer Hydrant mit der Nr. 7900, welcher sich in der Weststraße befindet, wurde am 25.02.2020 zuletzt geprüft.

Bei einem zu gewährleistenden Versorgungsdruck von 1,5 bar konnten 52,4 m³/h entnommen werden. Der Ruhedruck im Netz betrug vor der Messung 3,8 bar. Angaben zur Kapazität der vorhandenen Hydranten erfolgen generell nur in Verbindung mit der Zeit der erfolgten Messung.

Dementsprechend kann die Abdeckung des Löschwasserbedarfs aus dem Trinkwassernetz als ausreichend eingestuft werden. Generell verfügen die Ortsfeuerwehren Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet abwasserseitig erschlossen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt als Entsorgungsträger in der Stellungnahme mit, dass sich innerhalb des Plangebietes keine abwassertechnischen Anlagen befinden. Ein Anschluss ist jedoch an das öffentliche Abwassernetz ist möglich. Die Entsorgung des Abwassers hat im Trennsystem zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist erst nach Abschluss der im Jahr 2023 geplanten Kanalbaumaßnahme in der Muldensteiner Straße möglich. Im Zuge der Planung wird ein entsprechender Kanalanschluss vorgesehen. Voraussetzung ist eine entsprechende Antragstellung. Da die Anschlusstiefe des Kanals in der Weststraße geringer als 1,0 m unter Geländeoberkante ist, sollte das westliche Grundstück nach Eintragung einer dinglichen Leitungssicherung an den geplanten Kanal in der Muldensteiner Straße angeschlossen werden.

Ein Anschluss des in der Weststraße ist nur nach zusätzlicher technischer Prüfung über eine Druckentwässerung als überlanger Hausanschluss möglich. Die Kosten für die Herstellung, Wartung und Instandhaltung der Druckrohrleitung und Hebeanlage trägt der Anschlussnehmer in voller Höhe. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung erforderlich.

Sofern keine Durchleitung durch das östliche Grundstück möglich bzw. eine Verlegung der Druckrohrleitung in der Weststraße nicht realisierbar ist, muss das Grundstück mittels vollbiologischer Kleinkläranlage langfristig dezentral entsorgt werden.

Die Wasserrechtliche Erlaubnis hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld auf Antrag.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich innerhalb des Plangebietes versickern. Daher ist zu dieser Thematik auch die Beauftragung eines Baugrundgutachtens, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, erfolgt.

Folgender Hinweis wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gegeben:

„Die Versickerung von Regenwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne von § 9 WHG dar, welche gemäß § 8 in Verbindung mit § 12 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde bedarf. Bei reinen Wohngrundstücken besteht gemäß § 69 Abs. 1 WG LSA dann keine Erlaubnispflicht, wenn das Regenwasser oberflächlich (über Flächen, Mulden oder Becken) versickert wird. Unterirdische Versickerungen (Schächte, Rigolen) von Hofflächenwasser bedürfen auch weiterhin einer Erlaubnis.“

Eine Vernässung der zu nutzenden Flächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser dort weitgehend versickern kann.

Damit werden natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate wird erhöht. Für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Verwendung von versickerungsfähigem Material hingewiesen.

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist im Rahmen der Erschließungsplanung sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

In der beigefügten Baugrunduntersuchung (Anlage 4 der Begründung) werden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen:

„Zur Entwässerung der Dachflächen sowie befestigter Flächen werden flache Sickermulden in den Grünflächen empfohlen. Unterirdische Sickeranlagen (z. B. Schächte und Rigolen) sind am Standort ebenfalls gut umsetzbar.“

6. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann sichergestellt werden kann, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. 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.

Speziell zu den festgelegten Abständen ist, gemäß Stellungnahme der MITNETZ STROM mbH als Versorgungsträger, folgendes zu beachten: Hinweise für Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit dem Energieversorger abzustimmen.

7. Gasleitungen

Die Gasversorgung kann durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden. Eine klärende Stellungnahme wurde im Rahmen des Planverfahrens von dem Versorgungsträger eingeholt. Folgende Hinweise sind im Rahmen der Gasversorgung zu beachten:

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungsbestand notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nicht Anderes geregelt ist.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, muss zu den dann notwendigen Sanierungsmaßnahmen unbedingt eine Abstimmung erfolgen.

8. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten 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 Stadt 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.

In der Stellungnahme seitens der Telekom Deutschland GmbH wird folgender Hinweis zur Beachtung gegeben:

- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leistungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*
- *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.*
- *Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>*
- *Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.*

9. Abfall

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig. Es wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.06.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

An den Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Seitens der Unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld stehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7-Verwertung bzw. § 15-Beseitigung des KrWG). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KRAG 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.
- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei dem Vorhaben 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.
- 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 standort eigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.
- Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- 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/Terrassen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- 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.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA* der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

10. Vermessung

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.

11. Bergbau

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) hat die Unterlagen zur Einbeziehungssatzung geprüft. Folgendes wurde festgestellt:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg.
- Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen. Die aktuellen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, meteorologisch bedingten Schwankungsbereich.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Großraummodells liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor. Die Angabe zu den sich einstellenden Grundwasserständen ist als Näherung zu verstehen, da das zugrundeliegende Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters arbeitet und in Abhängigkeit der sich ändernden Randbedingungen einer ständigen Verifizierung unterliegt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt.
- Diese Aussage wird mit dem Geotechnischen Bericht für den "Neubau eines Einfamilienhauses im OT Friedersdorf, Weststraße, Flur 2 Flurstück 764" des Ing.-Büros Brugger vom 28.01.2022 ortskonkret bestätigt.

- Es sind keine betriebsnotwendigen Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV mbH vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.

F Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatschG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

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.

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

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

2. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen.

Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

In der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zum städtebaulichen Konzept wurden Gehölzanzpflanzungen und weitere Grünbereiche im Baugebiet nicht vernachlässigt. Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen innerhalb sowie zu den angrenzenden Grünbereichen weiterhin gegeben sein. Somit können Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

G Entwicklung eines ökologischen Gleichgewichtes

1. Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weststraße“ in Friedersdorf von einem sachverständigen Fachgutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Darin wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom März 2022 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Weststraße“ in Friedersdorf. (siehe Anlage 3)

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Untersuchungsfläche ist eine unbebaute Fläche mit vielen Gehölzstrukturen. Angelegt ist die Fläche parkartig und steht als private Fläche für Freizeit- und Erholung zur Verfügung. Die Untersuchungsfläche ist vollkommen eingezäunt und vorrangig mit gebietsfremden Nadelgehölzen bewachsen.

Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche, dem gehölzreichen Bewuchs mit gepflegten Grünflächen können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Gehölzvegetation ist potentiell das Vorkommen von Brutvögeln möglich. Gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG die Vermeidung von Tötungsdelikten vorrangig. Das Risiko für Tötungsdelikte muss vermieden und gemindert werden. Aufgrund dessen wird auf Folgendes verwiesen:

Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Hinweis: Mit dem § 39 Abs. 5 BNatSchG ist der allgemeine Artenschutz gesetzlich geregelt und bedarf keiner Festsetzung im eigentlichen Sinne. Vorsorglich wird dennoch die Vermeidungsmaßnahme aufgenommen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen im Untersuchungsgebiet.

H Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Positive Zusammenhänge zwischen Wohnen und Erholung bieten der im Baugebiet vorhandene Gehölzbestand sowie die privaten Grünflächen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung wird bisher unversiegelter Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden Beeinträchtigt wird. Das Maß der Versiegelung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf das Nötigste beschränkt. Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich: Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft. Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

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

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff werden das Landschaftsbild sowie die Sichtbeziehungen verändert. Als sensibler Übergang bleiben wesentliche Gehölzanpflanzungen erhalten und vor zukünftigen Bebauungen freigehalten.

I 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 von 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 Schutzabstände 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*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

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).

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Zur konkreten Vorbelastung des Baugebietes zu dem wesentlichen Emittenten der Landesstraße L 138 als innerörtliche Durchgangsstraße liegen keine Angaben vor.

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes die Empfehlung, zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche eine Untersuchung durchführen zu lassen. Es wird empfohlen zu ermitteln, welche Arten des passiven und aktiven Schallschutzes vorgenommen werden sollte.

Nach Rücksprache mit der Behörde besteht allerdings keine grundsätzliche Forderung nach einem Schallimmissionsgutachten, da derzeit keine Angaben zur tatsächlichen Verkehrsbelegung bekannt sind.

Zum Verweis auf die Vorbelastung durch Straßenlärm sowie die Handlungsempfehlung wurde ein Vermerk auf die Planzeichnung aufgebracht.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden.

Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

J Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Die Versickerung des durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

K Bodenschutz

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

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA 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.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
- 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 Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, 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.

Nach § 7 BBodSchG ist der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchV ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen i.d.R. zu besorgen, wenn Schadstoffgehalte im Boden gemessen werden, die die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV überschreiten oder wenn eine erhebliche Anreicherung von anderen Schadstoffen erfolgt, die aufgrund ihrer krebserzeugenden, erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder toxischen Eigenschaften in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Bodenveränderungen herbeizuführen.

Die Anforderungen an das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ergeben sich aus § 12 BBodSchV. Die durchwurzelbare Bodenschicht ist die Bodenschicht, die von den Pflanzenwurzeln in Abhängigkeit von den natürlichen Standortbedingungen durchdrungen werden kann.

Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“.

Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (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.

Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Wiederverwendung, Verwertung und Beseitigung von Ausbauasphalt (WVB Asphalt)“ ist der Einsatz von Asphaltgranulat als mineralischer Abfall außerhalb dafür zugelassener Anlagen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.

Der gesamte Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt ist durch Runderlass in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Eine „Verschleppung“ von möglichen Kontaminationen bei der Verwertung mineralischer Abfälle ist zu verhindern.

Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt auf folgende Hinweise zur Beachtung:

„Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.

Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen“.

L Zusammenfassung

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Friedersdorf soll eine kleinflächige Wohnflächenentwicklung in Arrondierung zum Siedlungskern von Friedersdorf vorgenommen werden.

Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Die Baugrundstücke werden äußerst großzügig dimensioniert. Dem Naturraum wird sehr viel Raum zum Fortbestand gegeben.

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch den Bestand der angrenzenden Verkehrsflächen „Muldensteiner Straße“ und „Weststraße“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.