

Gemeinde Muldestausee

- Gemarkung Muldenstein -

1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungsplan „Feldberg“

Begründung

Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Planstand:	März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
B	Planverfahren	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
D	Verfahrensschritte.....	6
E	Planungsrechtliche Zielstellung	6
F	Erforderlichkeit der Änderung	6
G	Inhalt der Änderung	7
H	Hinweise und Angaben zum Planbereich.....	8
I	Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	9
J	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
K	Zusammenfassung.....	13

Anlagen

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet „Feldberg“ in Muldenstein hatte über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung vom 30.10.2019 Bauplanungsrechtskraft erlangt. Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt nunmehr die Vermarktung der Baugrundstücke einschließlich deren Erschließung in Eigenregie vorzunehmen.

Nach eingehender Prüfung der weiteren Vorgehensweise gelangte man zu der Überlegung, dass die Grundstücksflächen im Hinblick auf die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen optimiert werden sollte. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ soll dem Bestreben der Gemeinde Muldestausee entsprochen werden, als ersten Bauabschnitt das Wohngebiet in Muldenstein vorerst entlang der Richard-Wagner-Straße zu erschließen.

Um dieses Ziel zu verfolgen, ist es beabsichtigt den zentralen, grünen Anger umzugestalten und diesen mit nunmehr einer anstatt bisher zwei Straßenanbindungen an das bestehende Straßenverkehrsnetz zu verknüpfen. Somit wird mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet.

Die Grundlage für die Aufstellung der in Rede gestellten 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

B Planverfahren

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

→ mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) 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).

→ mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu 3) 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.

- der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelt-einwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht 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 vereinfachten Verfahrens kann nach § 13 BauGB für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein angewendet werden.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer digitalen Bereitstellung zur Möglichkeit der Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde sowie in analoger Form als öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Planunterlagen sollen dazu in der Bauverwaltung der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich ausgelegt werden.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden. Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates ausgewertet und abgewogen. Im Anschluss kann über den Abschluss des Änderungsverfahrens befunden werden.

Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

D Verfahrensschritte

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

E Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Muldenstein, südlich der Kleiststraße und westlich der Richard-Wagner-Straße. Im Norden schließen sich direkt Wohnbebauung an. Im Osten verläuft die Richard-Wagner-Straße. Hieran schließen sich Gewerbegrundstücke an. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Waldflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ umfasst das Teilflurstück 951 (vormals 923) und 245/210 der Flur 1 in der Gemarkung Muldenstein. Von der geplanten 1. Änderung ist nur eine Teilfläche des Flurstückes 951 der Flur 1 in der Gemarkung Muldenstein betroffen.

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten Änderung nicht verändert werden, kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Muldestausee.

F Erforderlichkeit der Änderung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein sollen entsprechend der Ausweisung als Wohngrundstücke genutzt werden. Nunmehr übernimmt die Gemeinde Muldestausee die Vermarktung und Erschließung in Eigenregie und gestaltet aktiv die kommunale Entwicklung des Ortes.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist eine entsprechende Finanzierung sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, dass in einem ersten Bauabschnitt durch Grundstücksverkäufe der Grundstock gelegt wird um die folgenden, umfangreicheren Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren. Die etappenweise Realisierung erfordert eine Umplanung der im Planteil A (Planzeichnung) dargelegten, planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mit dem Änderungsverfahren wird der erste Bauabschnitt abgebildet. Es soll die Vermarktung und Erschließung zunächst erst einmal von der Richard-Wagner-Straße aus vorgenommen werden. Die Richard-Wagner-Straße ist mit allen erforderlichen Medien bzw. Versorgungsleitungen bestückt. Es ist eine vorhandene, vollumfänglich ausgestattete Erschließungsstraße in kommunalem Eigentum.

Somit könnten - geradezu sofort - insgesamt bis zu 5 Baugrundstücke erschlossen werden. Lediglich das Bauplanungsrecht widerspricht diesem kommunalem Entwicklungsgedanken.

Daher ist es notwendig die Straßenanbindung zum Anger umzugestalten und diesen mit einer statt bisher zwei Zufahrten an die Richard-Wagner-Straße anzubinden.

Mit der Aufstellung der Änderung wird eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet. Zu dieser Zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

G Inhalt der Änderung

Der Bereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 951 (vormals 923) der Flur 1 der Gemarkung Muldenstein westlich der Richard-Wagner-Straße.

Der Änderungsinhalt betrifft ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen werden lediglich zur Klarstellung angepasst.

Es ist die Reduzierung der Straßenanbindungen von zwei auf eine Anbindung an die Richard-Wagner-Straße vorgesehen. Weiterer Änderungsinhalt ist die Änderung der Führung von Baugrenzen im WA 1 und WA 2 zur Möglichkeit der Erschließung von Baugrundstücken entlang der Richard-Wagner-Straße für Einfamilienhäuser. Dazu werden die Baufelder WA 4 und WA 5 gebildet.

Der Dorfanger wird in seiner ursprünglichen Form zwecks der Neugestaltung der Erschließungsstraße geringfügig verändert. Der positive Aspekt zwischen Wohnen und Freiraum bleibt mit dem durchgrünten Dorfanger bestehen.

⇒ Die vorgesehenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

H Hinweise und Angaben zum Planbereich

Bodenschutz

Von Seiten der Bodenschutzbehörde bzw. Altlasten ist bekannt, dass bei in Rede gestellten Teilbereich keine Registrierung in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet ist.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Muldenstein erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Zum Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feldberg“ wurde der zuständige Versorgungsträger für die Wasserversorgung beteiligt. Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Hydranten (300 m Radius) ermöglichen eine Löschwasserentnahme von mindestens 18 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Das bedeutet, dass der zu gewährende Grundschutz von gemeindlicher Seite nicht ohne die Ergreifung von Maßnahmen gegeben ist.

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen ist anhand einer Brand- und Risikoanalyse ermittelt worden und als Maßnahme vorgesehen, dass eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 60 m³ Wasser für den abwehrenden Brandschutz zu errichten ist. Im Planteil A des Bebauungsplanes ist hierfür eine entsprechende Kennzeichnung in der Grünfläche des Angers ausgewiesen worden. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Schmutzwasser

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Das Plangebiet kann abwasserseitig erschlossen werden. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer über das öffentliche Abwassernetz zur Kläranlage Muldenstein wurde zum Bebauungsplan mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abgestimmt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 in der Kleiststraße zur Verfügung. Der AZV plant mittelfristig das derzeit dezentral entsorgte Gewerbegebiet an der Gewerbestraße an die zentrale Schmutzwasseranlage anzuschließen.

Nach der geplanten Bebauung mit Anbindung über die Richard-Wagner-Straße ist eine äußere Erschließung mit Anschluss an den Schacht WE-S-012792 zu favorisieren. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kanalsystems sowie der Pumpstation Bismarckweg erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Regenwasser

Eine Regenwasserableitung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung im Nahbereich des Bebauungsgebietes befinden sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers und dienen ausschließlich der Straßenentwässerung.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung soll durch die Gemeinde als Erschließungsträger erfolgen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

I Artenschutzrechtliche Vorschriften

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.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldberg“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es 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.

Zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein wird sich weiterhin auf die Maßnahmen zum Artenschutz bezogen. Sie sind weiterhin uneingeschränkt zu beachten.

J Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

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).

Im Rahmen der geplanten Änderung werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. 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 der 1. Vereinfachten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene Wohnnutzung vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Lärm und Luftschadstoffe sind während der Bauphase temporär nicht zu vermeiden. Durch die Änderungsinhalte ist nicht mit hinzukommendem Anliegerverkehr zu rechnen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen keine Auswirkungen geben. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. 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.

Mit der geplanten Änderung (Veränderung der Baugrenze) bleiben Art und Maß der baulichen Art unbeachtet.

Es erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Die Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. 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 weitgehend zu erhalten.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen anhand einzelner Baufelder mittels Baugrenzen festgelegt. Die von der Änderung betroffene Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Fläche. Mit der Änderung erfolgt eine teilweise Änderung der Lage der Baugrenzen vom WA 1 und WA 2 und eine Reduzierung von 2 Zufahrten zu einer Zufahrt um das Plangebiet zu erschließen.

→ Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. 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, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. 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 der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

K Zusammenfassung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldberg“ in Muldenstein sollen entsprechend der Ausweisung als Wohngrundstücke genutzt werden. Nunmehr übernimmt die Gemeinde Muldestausee die Vermarktung und Erschließung in Eigenregie und gestaltet aktiv die kommunale Entwicklung des Ortes.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist eine entsprechende Finanzierung sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, dass in einem ersten Bauabschnitt durch Grundstücksverkäufe der Grundstock gelegt wird um die folgenden, umfangreicheren Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren. Die etappenweise Realisierung erfordert eine Umplanung der im Planteil A (Planzeichnung) dargelegten, planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mit dem Änderungsverfahren wird der erste Bauabschnitt abgebildet. Es soll die Vermarktung und Erschließung zunächst erst einmal von der Richard-Wagner-Straße aus vorgenommen werden. Die Richard-Wagner-Straße ist mit allen erforderlichen Medien bzw. Versorgungsleitungen bestückt. Es ist eine vorhandene, vollumfänglich ausgestattete Erschließungsstraße in kommunalem Eigentum.

Somit könnten insgesamt bis zu 5 Baugrundstücke erschlossen werden. Lediglich das Bauplanungsrecht widerspricht diesem kommunalem Entwicklungsgedanken.

Mit der Aufstellung der Änderung wird eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde Muldestausee wieder aufgenommen und im Sinne der kommunalen Entwicklung gestaltet. Zu dieser Zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über ein Planverfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Feldberg“ zu befinden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Andere Sachverhalte werden von dieser Planänderung nicht betroffen und werden deshalb nicht angefragt oder zur Diskussion gestellt.

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

5730747Nord

32 732355Est



32 730555Est

5728497Nord



SACHSEN-ANHALT

**Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,2 0,4 0,6

Kilometer

Maßstab 1:10.000

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Feldberg" in Muldenstein

Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)

