

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan Hirtengasse in Pouch

nach § 13b BauGB

Begründung zur Satzung

Der Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung Hirtengasse wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in dem Ortsteil Pouch, zwischen Fleischergasse und Hirtengasse.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch Teilflächen der Flurstücke 140 und 141 Flur 2 der Gemarkung Pouch.

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
06774 Muldestausee (OT Pouch)

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung	3
3.	Ziele der Raumordnung	4
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.	Planungsanlass	5
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	6
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	7
4.	Flächennutzungsplanung	7
5.	Verfahrensablauf	8
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	8
C	Beschreibung des Baugebietes	9
1.	Lage und Größe	9
2.	Gegenwärtige Nutzung	10
3.	Kataster und Eigentum	10
4.	Schutzgebiete	10
5.	Denkmalschutz	10
6.	Altlasten/Bodenschutz	10
7.	Geologie und Bergwesen	11
8.	Katastrophenschutz	12
9.	Abfallrecht	12
10.	Kataster- und Vermessungswesen	13
D	Geplante bauliche Nutzung	13
E	Erschließung / Ver- und Entsorgung	14
1.	Verkehrerschließung	14
2.	Trinkwasser	14
3.	Löschwasser	15
4.	Niederschlagswasser / Schmutzwasser	16
5.	Elektroenergieversorgung	18
6.	Gasleitungen	18
7.	Telekommunikation	18
F	Naturhaushalt	19
1.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	20
2.	Schutzgüter	20
G	Umweltschutz	23
1.	Lärmimmission	26
2.	Luftimmission	26
I	Gewässerschutz	26
J	Bodenschutz	27
L	Zusammenfassung	27

Anlage - Lage in der Ortschaft

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).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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 Freiraum-struktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss Nr. 05/2017)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgelegten Ziele 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.

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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld, SG Raumordnung, gibt in der Stellungnahme folgenden Hinweis: *Es wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus die sich derzeit in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (2. Entwurf vom 14.07.2017 - Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Nr. 05/2017) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zu berücksichtigen sind.*

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einem weiteren Ziel 26 des LEP 2010 ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

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

Da es sich bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche um ein innerstädtisches, verwildertes Grundstück handelt, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann, so kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Im behördenverbindlichen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Das Planverfahren nach § 13b BauGB ermöglicht es, dass bisherige Außenflächen auch mit Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung ~~Hirtengasse~~ soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von Grünflächen mit dem Ziel zur Nutzung von Wohnbauflächen schaffen. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Verdichtung des bestehenden Wohngebiets zwischen der Fleischer-gasse und Hirtengasse.

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung von einer Grünfläche zur Wohnbaufläche abgeglichen werden. Es ist beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen maximal 2 Einzelhäuser errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ortsteil Pouch in die bereits erschlossenen, innerstädtischen Gebiete.

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. Dieses wurde als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Wohngebiet ein. Die Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Mischgebiet ausgewiesen. Das Planverfahren nach § 13b BauGB ermöglicht es, dass bisherige Außenbereichsflächen auch mit Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Im Zuge einer positiven Verabschiedung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan nachrichtlich zu berichtigen.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, d.h. Flächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wohnflächenentwicklung ~~Hirtengasse~~ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.634 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.	2.634 m ²
<u>Fläche von Bäumen und Sträuchern</u>	<u>- 756 m²</u>

Maßgebende Grundstücksfläche	= 1.878 m ²
------------------------------	------------------------

Zulässige Grundfläche	0,4 * 2.093 m ²	= 751,2 m²
-----------------------	----------------------------	------------------------------

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB von weniger als 10.000 m² (§ 13b BauGB) liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 b im Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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 ~~Hirtengasse~~ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

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).

→ Mit dem Bebauungsplan ~~Hirtengasse~~ 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 ~~Hirtengasse~~ 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.

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Mischgebiet ausgewiesen.

Durch das Planverfahren nach § 13 b BauGB können bisherige Außenbereichsflächen auch mit Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es werden Flächen dem Zusammenhang bebauter Ortsteile angeschlossen. Folglich ist der Flächennutzungsplan mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung sReines Wohngebiet%nach § 3 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung 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.

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. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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 § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten ergänzend in das Internet eingestellt werden.

Mit Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, Flächen die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine mit Bäumen eingegrenzte Grünfläche mit keiner wirtschaftlichen Nutzung sich nicht länger selbst überlassen sein und als Fläche 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 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst den Bereich einer unbewirtschafteten Grünfläche, welche mit Bäumen und Sträuchern eingegrenzt ist. Mit einer Flächengröße von ca. 2.634 m² liegt die Fläche im Ortsteil Pouch zwischen der Fleischergasse und Hirtengasse. Der Planbereich befindet sich im westlichen Anschluss des Wendehammers der Straße sHirtengasse%o.

Im Norden und Westen grenzt der Planbereich direkt an vorhandene Wohnbebauung der Fleischergasse und Hirtengasse an. Östlich grenzt der öffentliche Sport- und Spielplatz von Pouch an. Im Süden befindet sich ein öffentliches Gehweg dem angrenzend Flächen der Nutzung als Pferdekoppel dominierend sind.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die Straße sHirtengasse%o öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Katastermäßig umfasst der Geltungsbereich die Teilflächen der Flurstücke 140 und 141 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch.



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-264-2009-7

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit wirtschaftlich ungenutzt und umfasst eine Grünfläche, die mit Bäumen eingegrenzt wird. Über den Wendebereich der Straße sHirtengasse% gelangt man auf das verwilderte Grundstück. Eine ehemalige Nutzung ist derzeit nicht bekannt. Es befinden sich keine Gebäude, Gewässer o.ä. auf dem Grundstück.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sHirtengasse% wird katastermäßig beschrieben durch die Teilbereiche der Flurstücke 140 und 141 der Flur 2 der Gemarkung Pouch.

Das Teilflurstück 140 befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Das Teilflurstück 141 ist derzeit (Stand August 2017) kommunaler Besitz.

4. Schutzgebiete

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

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

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

6. Altlasten/Bodenschutz

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.

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise, die Beachtung finden müssen: *sSollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA)*

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Zum vorsorgenden Bodenschutz ergeht folgender Hinweis:

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG,5 in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von bisher offener Bodenfläche. Um den Eingriff zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Geologie und Bergwesen

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen stellt fest, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen durch das Planvorhaben nicht berührt werden. Ebenfalls liegen keine Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau für den Planungsbereich vor.

Folgende Hinweise seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurden gegeben:

- das gesamte Planungsareal liegt innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (umliegenden Tagebaurestlöcher)
- Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für das gesamte Plangebiet sind vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die LMBV mbH gibt folgende Hinweise zum geplanten Vorhaben:

- Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/ Goitzsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist in diesem Bereich abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Schwankungsbereich.
- Gemäß der aktuellen großräumigen Modellierung liegt im mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand (> 3 munter GOK) innerhalb des Planbereiches vor. Wir weisen auf eine gewisse Unschärfe bei der Angaben von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen hin, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhen mäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind. Zur Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
- In der Nähe des Plangebietes wurden im Grundwasserleiter 11 schwach saure pH-Verhältnisse (pH 6,5) mit erhöhten Sulfatkonzentrationen um 400 mg/l gemessen. Das Grundwasser wird nach DIN 4030 als schwach betonangreifend bewertet.

8. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Jedoch können Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden.

9. Abfallrecht

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

1. Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- /Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
3. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standort eigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts)flächen stammt.
4. 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 (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrt, Kfz-Stellflächen o.a.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
6. Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
7. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

10. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

D Geplante bauliche Nutzung

Die Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Ein Durchmischungsgrad mit der Wohnnutzung begleitenden Nutzungen soll aufgrund der Zulässigkeit von 2 Einzelhäusern vermieden werden.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB soll das Einbeziehen von Außenbereichsflächen im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Etablierung bis zu 2 Einzelhäuser. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 3 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Reines Wohngebiet.

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

Als städtebauliches Ziel der Gemeinde Muldestausee ist es Staffelgeschosse, d.h. Dachgeschosse als ein zurückgesetztes Obergeschoss auszuschließen. Die Gemeinde lehnt diese Baugestaltung grundsätzlich ab, da diese im Widerspruch zur Ortscharakteristik stehen.

Im Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse definiert mit einer Traufhöhe von 6 m und der Traufhöhe von 10 m, sodass auch hierüber die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ausgeschlossen wird. Allerdings ist die Dachform frei wählbar.

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

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Straße sHirtengasse%. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an der vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße bzw. Wendehammer sichergestellt. Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende ausgebaute Gehweg dient der Erreichbarkeit der zentralen Ortslage und der Anwohner des Wohngebietes.

Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches regeln sich auf privatrechtlicher Basis. Eine Teilung des Geltungsbereiches ist in zwei Baugrundstücke grundsätzlich möglich, aber nicht vorgeschrieben.

Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von bis zu zwei Wohnhäusern kann von einem zwar zusätzlichen, aber vom Umfang her sehr geringen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden.

Die neu einzurichtenden Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

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

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Pouch erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld. Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße sHirtengasse% und Fleischergasse wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Am östlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich ein alter Wasserzähler-schacht aus Beton, der sich im Eigentum des ehemaligen Anschlussnehmers befindet und nicht zurückgebaut wurde. Die Anschlussleitung DN 100 wurde außer Betrieb genommen. Da die Leitung körperlich noch vorhanden ist, wurde der Leitungsverlauf in den beigelegten Bestandsunterlagen eingetragen. Eine Wieder-inbetriebnahme der Leitung ist nicht möglich.

Vor dem Plangebiet befinden sich keine funktionsfähigen öffentlichen Trinkwasser-anlagen somit ist, wie die MIDEWA mbH in der Stellungnahme mitteilt, eine äußere Erschließung zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung notwendig. Der mögliche Anschlusspunkt befindet sich am Endhydranten vor dem Grundstück Hirtengasse 6 oder An der Schule 12.

Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss.

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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 (BGBI. 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.

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 vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 müssen im Brandfall die Anwohner mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgt werden. Deswegen werden bei Messungen die Entnahmestellen nur soweit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.

Durch die MIDEWA mbH wurde mitgeteilt, dass im Zuge der Hydrantenprüfung am 19.08.2013 am Hydrant 8146 - Hirtengasse 6 - ergab 7,2 m³/h bei einem Druckabfall von 3,0 bar auf 1,5 bar. Die Messung am Hydrant 8202 - An der Schule 12 - am 26.08.2013 ergab 12 m³/h bei einem Druckabfall von 2,9 bar auf 1,5 bar. Der Löschwasservorrat reicht demnach aus dem Trinkwassernetz nicht aus.

Deswegen muss im Bedarfsfall Löschwassernutzung aus folgenden Wasserreservoirien herangezogen werden:

Brunnen Zum Sailergraben (Fleischergasse)

- Wassermengenverfügung von ca. 75 m³ bei einer Inhaltstiefe von 4 m,
- stetiger Wasserführung
- Förderleistung bei Wasserentnahme: 800l/min
- Entfernung zum Baugebiet liegt ca. 250m

Brunnen Krinaer Straße (nördlich des Plangebietes)

- Wassermengenverfügung von ca. 19 m³
- Wasserinhalt schwankend
- Entfernung zum Baugebiet liegt ca. 250m

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

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

4. Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Die MIDEWA mbH weist darauf hin, dass eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage nicht möglich ist, da kein zusätzliches Regenwasser über die bestehenden Mischwasserkanäle in das anschließende Schmutzwassersystem eingeleitet werden darf.

Für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, dass die Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, usw. mit versickerungsfähigem Material wie z. Bsp. Rasengittersteine, wassergebundenen Decke oder vergleichbaren Materialien zu befestigen sind. Auf der Grundlage des § 150 (4) WG LSA ist das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gab in der Stellungnahme folgenden Hinweis, wenn das Regenwasser mittels Anlagen versickert wird: Falls vorgesehen ist, das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen zu versickern, sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen, evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkret nachgewiesen werden.%

Sollte das Niederschlagswasser versickert werden, ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei. Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Der Ortsteil Pouch der Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Abwasserzweckverband sWestliche MuldeDer Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Pouch.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen ist.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Straßenbauflächen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Grundwasserverhältnisse

Die Untere Wasserbehörde teilt in der Stellungnahme mit, dass der mittlere Grundwasserflurabstand über 10 m beträgt.

Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Abwasserentsorgung

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Der Ortsteil Pouch der Gemeinde Muldestausee ist Mitglied im Abwasserzweckverband sWestliche MuldeDer Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung in Pouch und ist über die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz abzustimmen.

Wie der Abwasserzweckverband sWestliche Muldemitteilt steht für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes ein Mischwasserkanal DN 300 Stzg. in der Straße sAn der Schulezur Verfügung. Vom Bebauungsgebiet bis zum Anschlusspunkt sind ca. 100 m Kanal zzgl. Hebeeinrichtung zu errichten, da der vorhandene Altkanal mit einer Rohrsohle von -0,99 m .u. GOK sehr flach verlegt ist. Einem Anschluss an den nördlich des Bebauungsgebietes befindlichen Mischwasserkanal wird nicht zugestimmt, da dieser Kanal mittelfristig außer Betrieb genommen wird.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. 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.

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

Der Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ teilt in der Stellungnahme mit, dass die Entsorgung des Abwassers grundsätzlich im Trennsystem erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist nur nach einer äußeren Erschließung möglich.

5. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, der MITNETZ_{STROM}, 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. Sicherheitsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

6. Gasleitungen

Derzeit befinden sich keine Versorgungsanlagen der MITNETZ_{GAS} mbH im Planungsbereich. Die MITNETZ_{GAS} teilt in der Stellungnahme mit, dass eine gastechnische Erschließung möglich ist. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der MITNETZ_{GAS} erforderlich.

7. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des einzubeziehenden 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 Plangebietern sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

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

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

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

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, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, werden Vorkehrungen zu dessen Schutz getroffen. Durch die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes einschließlich Sträucher und sonstigen Pflanzungen, welche das Areal einsäumen, wird ein wichtiges Anliegen zu dieser Planung dokumentiert.

Entlang der Hirtengasse stehen etliche Starkbäume mit einer großen Baumkrone, die sowohl die Gasse als auch Teile des beplanten Geländes überschirmen.

Diese Gehölze bilden ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel als auch andere Vögel als Brutstätte oder Jagdrevier. Der Baumbestand wird ebenso als Teil der linearen Vernetzungsstruktur innerhalb des örtlichen Gefüges angesehen, welche die verschiedenen Biotopstrukturen im regionalen Raum untereinander verknüpfen und somit den Artenaustausch (Insekten, Kleinsäuger, Avifauna, u.dgl.m.) begünstigen.

Der Gehölzsaum insbesondere entlang der Hirtengasse wird deshalb unter Schutz gestellt. Die Festlegung der Baugrenze mit einem Mindestabstand von 10 Meter ab Grenzverlauf zur Hirtengasse soll den notwendigen Korridor bekräftigen.

Allerdings ist es durchaus zulässig und auch beabsichtigt, dass evtl. Baulichkeiten oder Gebäudeteile von den Baumkronen des Baumbestandes überschirmt werden.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (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, herangezogen 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

Der an Jahren gewachsene Baumbestand im Plangebiet säumt den Weg (Hirtengasse) mit breit ausladenden Baumkronen ein. Dieser Baumbestand, welcher das Gelände an sich vollständig umsäumt übernimmt eine bedeutende Funktion im faunistischen Gefüge der Örtlichkeit. Die Gehölzstruktur bildet den Lebensraum sowohl für die Avifauna als auch für Insekten, Käfer und Kleinsäuger als Brutstätte oder Jagdrevier.

Um den Arten und ihren Lebensgemeinschaften im Plangebiet den entsprechenden Lebensraum einzuräumen wird ringsum den Grenzverlauf, d.h. innerhalb des Plangebietes, eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzt.

Entlang der Hirtengasse wird dieser Streifen mit einer Breite von 6 Metern festgesetzt, wobei die eigentliche Bebauung einen weiteren Abstand von 4 Metern einhalten muss. Dies wird durch die Baugrenze geregelt. Entlang der anderen Grenzen beträgt die Breite des Gehölzstreifens 3 Meter und ein weiterer Abstand von 3 Metern für die Bebauung.

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

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 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 Wiedernutzbarmachung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

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 Wiedernutzbarmachung 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.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- 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.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Im Plangebiet werden Flächen mit einem weitestgehend heimischen Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

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 offen stehen. 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 maximal 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 der Nutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung Grünstrukturen verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

H Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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 18005 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)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35*

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

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.

I Gewässerschutz

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

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. 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) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

J 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.

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

L Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Es soll ein verwilderter Zustand innerörtlich behoben werden. Das Plangebiet soll sich nicht länger sich selbst überlassen sein, sondern für eine Wohnnutzung bestimmt werden. Durch das Vorhandensein des Wendehammers der Straße ~~Hirtengasse~~ ist eine gute Anschluss- und Erschließungsmöglichkeit gegeben.

