



**planungsbüro  
schönebeck gmbh**

---

Erschließung, Straßenbau, Architektur  
**Planungsbüro Schönebeck GmbH**  
39218 Schönebeck Edelmanstraße 22  
Telefon: (03928) 70 300 Telefax: (03928) 70 3010

Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“  
Gemeinde Kleinmühlingen  
Landkreis Schönebeck

**Begründung**

**zum**

***Bebauungsplan Nr. 001 "Babock"***

**Gemeinde Kleinmühlingen**

**Stand:** 25.07.2000

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes</b>	4
<b>2. Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	4
<b>3. Anlaß und Ziel der Planung</b>	4
<b>4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmühlingen</b>	4
4.1 Übergeordnete Planungen	4
4.1.1 Landesplanung	4
4.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg (1996)	5
4.1.3 Kreisentwicklungsplan des Landkreises Schönebeck	5
4.1.4 Dorfentwicklungsplanung	5
4.2 Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmühlingen	5
<b>5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches</b>	6
5.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes	6
5.2 Angrenzende Nutzungen	6
5.3 Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen	6
<b>6. Bauliche und sonstige Nutzungen</b>	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und Baugrenzen	8
6.4 Örtliche Bauvorschriften	8
<b>7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft</b>	9
7.1 Naturraum	9
7.1.1 Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde	9
7.1.2 Boden, Relief, Klima	9
7.1.3 Potentiell Natürliche Vegetation	9
7.2 Das Planungsgebiet	9
7.2.1 Lage	9
7.2.2 Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes	9
7.2.3 Zu erwartende Beeinträchtigung	10

	<b>Seite</b>	
7.3	Rechtliche Grundlagen	10
7.3.1	Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	10
7.3.2	Zulässigkeit des Eingriffs	11
7.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
7.5	Abwägung	11
7.5.1	Bestandsbewertung/ Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	12
7.5.2	Kompensationsmaßnahmen	12
<b>8.</b>	<b>Erschließung sowie Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
8.1	Verkehrerschließung	13
8.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	14
8.3	Regenwasserbeseitigung	14
8.4	Brandschutz	15
8.5	Fernmeldewesen	15
8.6	Abfallbeseitigung	15
8.7	Energieversorgung	15
8.8	Altlasten	16
8.9	Immissionsschutz	16
<b>9.</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Beteiligung der Bürger</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>17</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt direkt im Ortskern von Kleinmühligen. Bestandteile des Planungsgebietes sind die Flurstücke 111/1, 111/2, 95/1, 252/31, 249/31 und 251/31 in der Flur 1 der Gemarkung Kleinmühligen.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 3. Anlaß und Ziel der Planung

Der Ort Kleinmühligen gehört zu den Bördedörfern, welche durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine innerörtliche Mischung von Wohnhäusern, kleine Gewerbebetrieben und ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen geprägt wird. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft am Anfang der 90ziger Jahre haben die kleinen Gewerbetreibenden einen Hauptteil der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes übernommen. Im gleichen Zuge der Entwicklung wurde der Schaffung von Wohnraum durch Neubau oder Sanierung besondere Bedeutung beigemessen.

Im Planungsgebiet sind verschiedene Erweiterungen der Produktion zur Standortsicherung angedacht. Damit ist die Schaffung von 30 neuen Arbeits- und 10 Ausbildungsplätzen verbunden. Da dieses Vorhaben zur Zeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht zulässig ist, macht sich neben der sowieso notwendigen Neuarbeitung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Überzeugung der Gemeinde Kleinmühligen besteht für den Planungsbereich bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Die Gemeinde läßt sich dabei von folgenden Zielsetzungen leiten:

- a) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, ...Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ... gemäß § 1 (5) Ziffer 8 BauGB;
- b) Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) Ziffer 4 BauGB;
- c) intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB, insbesondere die Berücksichtigung der privaten Belange aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung;
- d) Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

## 4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmühligen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landesplanung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzes und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) Inkrafttretungszeitpunkt: 01.01.1998 wurde sowohl das Baugesetzbuch geändert als auch in Artikel 2 ein neues Raumordnungsgesetz (ROG) erlassen. Nach § 16 ROG haben die Länder Rechtsgrundlagen für eine Raumordnung in ihrem Gebiet (Landesplanung) im Rahmen der §§ 7 bis 16 ROG zu schaffen. Eine Anpassung des Landesplanungsrechts erfolgte mit dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA, welches am 23.08.99 beschlossen und rückwirkend zum 01.05.99 im Kraft gesetzt wurde (GVBl. LSA Nr. 28/99).

#### Leitvorstellung der Landesplanung

Die Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

### Grundsätze der Raumordnung

Zu den Grundsätzen der Raumordnung zählt u.a. das ländlichen Räume (wo die Gemeinde Kleinmühlungen dazugehört) als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln sind. Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen.

### Ziele der Raumordnung

Zur nachhaltigen Raumentwicklung ist das Land Sachsen-Anhalt in fünf Planungsregionen gegliedert. Die Gemeinde Kleinmühlungen gehört zur Region 2 (Magdeburg). Für die Planungsregionen sind Regionale Entwicklungspläne aufzustellen.

Weiterhin kann die Gemeinde Kleinmühlungen den ländlichen Räumen zugeordnet werden. Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, daß die Intensität der Nutzungsform nicht zu negativen Folgen führt.

#### **4.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg (1996)**

Das gültige Regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg gilt fort, höchstens jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes.

Entsprechend des Regionalen Entwicklungsprogrammes des Regierungsbezirkes Magdeburg gehört die Gemeinde Kleinmühlungen zum Vorranggebiet für die Landwirtschaft „Köthen- Aschersleben-Staßfurt“. Ziel ist es, als Vorranggebiet Landwirtschaft, den ländlich strukturierten Raum der Gemeinde als Standort von landwirtschaftlicher Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sichern und zu verbessern.

#### **4.1.3 Kreisentwicklungsplan des Landkreises Schönebeck**

Der Kreisentwicklungsplan für den Landkreis Schönebeck befindet sich noch in der Erstellungsphase. In einzelnen Detailplänen wird dann die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landkreises aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen des Landes Sachsen-Anhalt und der zukünftigen Regionalen Entwicklungspläne werden dann spezifische Entwicklungspotentiale des Landkreises Schönebeck aufgezeigt.

#### **4.1.4 Dorfentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Kleinmühlungen war im Zeitraum von 1992 bis 1997 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Im Rahmen dieses Programmes wurde ein Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. In diesem Leitbild wird auf die möglichen Entwicklungen einzelner Bereiche, Gebäude und Areale exakter eingegangen.

#### **4.2 Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmühlungen**

Für die Gemeinde Kleinmühlungen existiert ein 1992 genehmigter Flächennutzungsplan. Da dieser Plan nicht mehr den aktuellen Zielen der Raumordnung und städtebaulichen Entwicklung entspricht, wurde durch den Gemeinderat im März 1999 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aus den o.g. Ausführungen ergibt sich, daß der Bebauungsplan gemäß § 8(3) BauGB gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) aufgestellt wird. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

### 5.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet wird durch die Produktionsgebäude (ehemalige Stallanlagen sowie ein Hallenneubau) geprägt. An der Südgrenze ist ein Wohngebäude und mehrere Car-Ports vorhanden. Weitere Parkplätze sind an der Westgrenze des Planungsgebietes vorhanden. Der Restbereich im Osten ist durch Abbruch- und Lagerarbeiten genutzte Fläche. Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind mit Betonsteinpflaster bzw. Bitumen befestigt.

Durch das Planungsgebiet verläuft in West-Ost-Richtung ein Entwässerungsgraben („Zenser Graben - Gewässer 2.Ordnung-“).

### 5.2 Angrenzende Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die vielbefahrene Kreisstraße „Zenser Straße“. Hier schließen sich ein- bis zweigeschossigen Wohnnutzungen an. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Wohnbebauung der „Grabenstraße“ an. Eine 3-4m hohe Mauer bildet die Grenze zu den östlich gelegenen Grundstücken. Zwischen den Produktionsgebäuden im Süden und den anschließenden Lagergebäuden verläuft die „Kirchstraße“.

### 5.3 Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen

Bei der Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen ist ein wichtiger Planungsgrundsatz der §50 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Gemeinde Kleinmühligen hat deshalb beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurden die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude einbezogen, um erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen des B-Planes festlegen zu können. Im Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass die Summe aus bereits vorhandenen und den hinzukommenden Lärmimmissionen, bei Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen, in der Nachbarschaft nicht zur Richtwertüberschreitung führen kann. Um die Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen zu sichern, wird als Hinweis aufgenommen:

„Die im „Schalltechnischen Gutachten“ des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 21.März 2000 festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen (Punkt 6. Maßnahme 1-5), sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.“

Auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird dadurch verzichtet. Die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb gewachsener dörflichen Struktur wird somit ermöglicht.

In der Spät- und Nachtschicht finden keine Be- und Entladerarbeiten statt. Um die Ruhezeiten für die umgebende Wohnbebauung zusätzlich zu sichern, wird als Hinweis im Teil B der Planzeichnung aufgenommen:

„Be- und Entladerarbeiten sind nur während folgender Zeiten zulässig:

Wochentags: 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Samstags: 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr.“

Um die Ziele des Immissionsschutzes auch zukünftig einzuhalten, wird als textliche Festsetzung Nr.10 ausgeführt:

Im Planungsgebiet sind Nutzungen, welche das Wohnen wesentlich stören, gemäß §1 (5) BauNVO nicht zulässig. Dazu zählen beispielsweise:

- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten,
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht,
- Anlagen und Betriebe mit Freiflächengeschehen wie Speditionen, Taxenbetriebe, Apparatebau im Freien, Umschlagplätze, die mit Kränen oder Stetigförderern bedient werden,
- Dreischichtbetriebe mit lärmintensiven Maschinen, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus hält die Gemeinde Kleinmühligen die Festsetzungen für geeignet, den in § 1 (5) BauGB genannten Anforderungen zu entsprechen.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes sowie die umgebenden Bereiche wurden im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird zum heutigen Zeitpunkt aber geprägt durch eine vorherrschende Wohnbebauung. Diese straßenbegleitende Bebauung mit den Hauptnutzungen (Wohnen, kleine Läden, u.a.m.) ist typisch für Kleinmühligen. Im vorliegenden Fall kann nicht mehr von einem Dorfgebiet ausgegangen werden. Außerdem ist bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe stark zurückgegangen bzw. sind diese ganz verschwunden. Dies trifft auch auf die Gemeinde Kleinmühligen zu. Die nähere Umgebung stellt sich damit eindeutig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar.

Der Betrieb selbst gehört zum metallverarbeitenden Gewerbe (Stahl- und Edelstahlblechverarbeitung). Er läßt sich dem umgebenden Allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO (ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zuordnen. Nach Überzeugung der Gemeinde wird mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO dem Charakter des Plangebietes am besten entsprochen. Wegen der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung ist es notwendig, bezüglich des zulässigen Störungsgrades Einschränkungen vorzunehmen.

Direkt an der Südgrenze des Planungsgebietes befindet sich ein 3-geschossiges Wohngebäude. Dieses Gebäude war früher das Haupthaus des bäuerlichen Hofes. Im Laufe der letzten Jahre wurden die umliegenden ehemaligen Stallanlagen zu Produktionsgebäuden ausgebaut. In diesem Gebäude wohnen mehrere Mitarbeiter der Firma. Diese nehmen Aufsichts- und Bereitschaftsaufgaben wahr.

Gemäß § 8 (3) BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung des Gebäudes durch die o.g. Personen, ist nach Überzeugung der Gemeinde die ausnahmsweise Zulässigkeit erforderlich und gegeben.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S. von § 8(3) BauNVO sind gemäß §1(6) BauNVO ausnahmsweise zulässig.“ Das Wohnen im Gewerbebetrieb ist damit nach Auffassung der Gemeinde gemäß den Erfordernissen erlaubt.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes gehört ein einzelnes Gebäude mit Schuppen zum Planungsgebiet. Nach der Art der baulichen Nutzung läßt sich dieser Planungsbereich § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet- zuordnen. Die Gemeinde ist der Überzeugung, daß die Nutzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO den Interessen der Bewohner am ehesten entspricht und andererseits eine optimale Wohnqualität sichert.

Im Planungsgebiet sind Tankstellen im Sinne von § 8 (2) Ziffer 3 und § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO gemäß § 1(5 und 6) BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzung, die Emissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen verursacht, ist aufgrund der Wirtschaftlichkeit und der angrenzenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll.

Die Gemeinde Kleinmühligen geht davon aus, daß durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes, die schutzwürdigen Interessen der benachbarten Wohnbebauung gewahrt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung in der Umgebung des Wohngebietes besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß eine Festsetzung der Geschossigkeit im Bereich der Produktion städtebaulich nicht sinnvoll ist, da hier reine Zweckbauten vorhanden sind bzw. entstehen werden. Eine Ausnahme bildet das Gebäude für die Aufsichtspersonen am südöstli-

chen Rand des Planungsgebietes. Hier wird der Bestand durch Festsetzung der „dreigeschossigen“ Bauweise gesichert.

Um unvertretbare Eingriffe in das Ortsbild zu vermeiden, werden maximale Gebäudehöhen von 12 m bzw. 15m festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen dürfte es keine Schwierigkeiten mit den Bauvorhaben geben. Auf die Festsetzung von Traufhöhen wird verzichtet, da es sich in Gewerbegebieten meist um reine Zweckbauten handelt. Ausnahme bildet das Gebäude für die Aufsichtspersonen.

Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für betriebsbedingte bauliche Aufbauten, wie z.B. Schornsteine oder Filteranlagen. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß es aus Gründen des Immissionsschutzes durchaus sinnvoll ist, diese Aufbauten höher als die maximal festgesetzte Firsthöhe errichten zu können. Diese positive Wirkung soll aufgrund einer Festsetzung einer maximalen Firsthöhe nicht eingeschränkt werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung 0,8 entspricht von der Grundflächenzahl (GRZ) her dem höchstzulässigen Wert für Gewerbegebiete gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Da gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, hält die Gemeinde es für notwendig, das Grundstück optimal auszunutzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet auf das in § 17 (1) BauNVO bestimmte Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 nutzt das höchstzulässige Maß gemäß § 17 (1) BauNVO aus. Für die Zahl der Vollgeschosse wird „dreigeschossig“ als zulässig festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit in der Nachbarschaft und der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, ohne das angestrebte städtebauliche Bild, das sich an der vorhandenen Bebauung im Ortsbereich orientiert, zu gefährden.

Um den Bestand und zukünftige Umbauten dem Ortsbild anzupassen, wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00m festgesetzt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (parallel zum First) und der Dachhaut zu verstehen.

### **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Dies bedeutet, daß sich die Grenzabstände aus der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO-LSA) ergeben. Weil sich die Baukörper im Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollten, müssen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein.

Eine Festsetzung der Dachneigung sieht die Gemeinde nicht als städtebaulich notwendig an. Vielmehr wird im Einzelfall geprüft, wie die Dachneigung dem dörflichen Charakter gerecht wird.

Die festgesetzten Baugrenzen umschließen Bereiche, die so bemessen wurden, daß ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Außerdem werden die Baugrenzen so gewählt, daß die geplanten Anpflanzungen im privaten Raum geschützt werden.

Zudem ist durch textliche Festsetzung festgelegt, daß die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO im Bereich des Planungsgebietes unzulässig ist. Dadurch kann eine weitere Bodenversiegelung vermieden werden.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Nach Überzeugung der Gemeinde Kleinmühligen kann auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden, da sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen

Notwendigkeiten richten. Mit dem Maß und der Art der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen ergeben sich die wichtigsten Kriterien für die Baukörper.

## **7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

### **7.1 Naturraum**

#### **7.1.1 Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde**

Die übermäßige Vergrößerung der Ackerschläge und die weitgehende Ausräumung aller Strukturelemente haben bis zur Wende neben der ökologischen auch zu einer starken ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt. Höchstens in den kleinen Bachauen blieb das Landschaftsbild etwas abwechslungsreicher. Durch die Anwendung der Renaturierung der Feldraine, Ausgleichsmaßnahmen, Ackerstilllegungen, neuen umweltgerechten Methoden der Düngung u.a.m. wurden den Boden- und Flurschädigungen in den folgenden Jahren erfolgreich entgegengewirkt. Vielmehr haben sich Flora und Fauna erholt, die Landschaft wurde wieder artenreicher.

#### **7.1.2 Boden, Relief, Klima**

Der geologische Untergrund der Magdeburger Börde wird von Triasschichten aufgebaut. Verbreitet liegen auf den Hochflächen lückenhafte Decken von tertiären Sanden und Kiesen.

Die Magdeburger Börde kann in die Niedere und Hohe Börde gegliedert werden. Der Planungsbereich kann in die Niedere Börde eingeordnet werden. Sie schließt sich in einem etwa 8 km breiten Streifen westlich an das Elbtal an. Kennzeichnend ist eine von Norden nach Süden verlaufende Endmoränenhügelkette.

Die klimatische Situation ist gekennzeichnet durch die Zugehörigkeit zum mitteldeutschen Trockengebiet im Lee des Harzes. Die Jahresniederschläge liegen dementsprechend zwischen 450 und 540 mm. Der Südteil der Magdeburger Börde rechnet man zum stärker kontinental beeinflussten Binnenland.

Die Magdeburger Börde ist die klassische Löß-Schwarzerde-Landschaft Deutschlands. Hier liegen die Vergleichsflächen der Reichsbodenschätzung mit der höchsten Ackerwertzahl 100.

#### **7.1.3 Potentiell Natürliche Vegetation**

In der Magdeburger Börde stellt der subkontinentale Traubeneichen-Hainbuchen-Wald die potentiell natürliche Vegetation dar, der an die Hartholzaue, den Stieleichen-Ulmen-Auwaldkomplex der Elbe-, Bode- und Saaleaue angrenzt. An Solquellen sind in den Bachtälern artenreiche Salzpflanzengesellschaften ausgebildet.

### **7.2 Das Planungsgebiet**

#### **7.2.1 Lage**

Das Planungsgebiet ist ca. 0,8 ha groß und befindet sich direkt in der Ortslage von Kleinmühligen. Das gesamte Planungsgebiet ist von Straßen bzw. geschlossener Bebauung umgeben. Das Planungsgebiet wird vom Zenser Graben -Gewässer 2.Ordnung- durchquert.

#### **7.2.2 Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes**

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes (Oktober 1999) ergab sich folgender Zustand: Beinahe die Hälfte der Fläche des Planungsgebietes ist versiegelt. Hierbei handelt es sich um die im Süden vorhandenen Produktionsgebäude, die Hofffläche sowie die Wohngebietsfläche im Norden. An der Westgrenze befindet sich ein Parkplatz, welcher mit Betonsteinpflaster befestigt wurde. An wenigen, sehr kleinen Verkehrsinseln und Nebenflächen blieben z.Zt. noch nicht bepflanzte Grünflächen übrig. Der Rest der Flächen des Planungsgebietes werden als Lagerfläche für Bau- und Abrißmaterial sowie Produkte der Produktion genutzt.

### 7.2.3 Zu erwartende Beeinträchtigung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet. Dabei werden folgende Umweltbestandteile in ihren bisherigen Funktionen beeinträchtigt:

- Naturhaushalt**
- **Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren**  
(z.B. Veränderung der funktionalen Beziehung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten)
  - **Boden**  
(z.B. Bodenabtrag, Versiegelung durch die Baukörper)
  - **Luft**  
(z.B. veränderte Luftzirkulation, verändertes Mikroklima)
  - **Grund- und Oberflächenwasser**  
(z.B. Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers)

**Landschaftsbild** **Veränderung der bestehenden Blickbeziehungen** (bspw. werden die gewohnten Blickbeziehungen zwischen bebauter Ortslage durch die künftig entstehenden Baukörper verdeckt bzw. erhalten ein anderes Gesicht).

Durch die künftige Versiegelung werden in erster Linie Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen. Es geht offene Vegetationsfläche verloren.

So spricht man von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wenn durch den Eingriff die örtlichen Ökosysteme beeinflusst werden. Das heißt, wenn durch den Menschen die physischen, chemischen und biologischen Prozesse, die auf dieser Fläche ablaufen, gestört werden.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen.

Im Sinne einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die künftige Bebauung wird ein sparsamer Umgang mit dem Naturgut Boden und eine sinnvolle grünordnerische Einbindung des Planungsgebietes in die gewachsene Ortslage angestrebt.

## 7.3 Rechtliche Grundlagen

### 7.3.1 Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe vor allem im Naturhaushalt zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Abwägung aller bestehenden Belange ist nach § 8 a (1) BNatSchG geregelt:

' Sind aufgrund der Aufstellung ... von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ... in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. '

Es ist somit abzuwägen, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Bedürfnissen der Bevölkerung, z. B. Sport, Freizeit, Erholung, genießen.

Es ist bereits aufgeführt worden, daß z. B. die Belange:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,

im vorliegenden Fall besonderes städtebauliches Gewicht haben und somit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege denen der städtebaulichen Entwicklung nachgeordnet wurden.

Die Belange des Umweltschutzes dürfen und sollen aber keinesfalls unberücksichtigt bleiben.

Unter Berücksichtigung des § 9 des BauGB werden gem. § 8 a Abs. 3 - 5 BNatSchG Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

### 7.3.2 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 NatSchG-LSA erfüllen. Eingriffe i. S. dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 9 NatSchG-LSA dürfen Eingriffe die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist z. B. in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 17 - 23 NatSchG-LSA (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile) erfüllt sind.

Abweichungen von diesem Grundsatz sind dann möglich, wenn überragende Gründe des öffentlichen Wohles dem entgegenstehen.

Das Planungsgebiet unterliegt nicht dem Schutz der §§ 17 - 23 NatSchG-LSA.

Die entstehenden Eingriffe werden, soweit möglich, durch geeignete Maßnahmen zum Teil vermieden bzw. ausgeglichen, so daß Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Gemeinde Kleinmühligen stellt unter diesen Gegebenheiten die Belange der städtebaulichen Entwicklung vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so daß der vorbereitete Eingriff zulässig ist.

### 7.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhöhen, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.S. von §9(1)Nr.25a BauGB, sind Pflanzen der Potentiell Natürlichen Vegetation gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzschema 1 anzupflanzen und zu erhalten. Als Qualität sind 2mal verpflanzte Jungpflanzen zu verwenden. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu verwenden (**textliche Festsetzung Nr. 4**).
- Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beginnen und fertigzustellen (**textliche Festsetzung Nr.5**).
- Die unter Ziffer 4 beschriebenen Anpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Alle natürlich abgängigen Pflanzen sind durch entsprechende Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Sollte das Pflanzmaterial nicht anwachsen, ist ein Arttausch vorzunehmen (§ 9 (1)Nr.20 BauGB) (**textliche Festsetzung Nr.6**).

Diese Festsetzungen tragen zur Sicherung der Eingrünung des Plangebietes bei.

### 7.5 Abwägung

Die beschriebenen verbleibenden Eingriffe, die in der Natur bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind unter Abwägung aller genannten Belange nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Kleinmühligen andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung. Damit ist der Eingriff zulässig.

Durch Verwirklichung der aufgezeigten Vermeidungs- und im folgenden diskutierten Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, daß der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwar-

tende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

Zur Verdeutlichung dieser allgemeinen Aussage ist im folgenden ein wertmäßiger Vergleich der Ausgangssituation und der zukünftigen Situation aufgestellt worden.

Dies erfolgt in Anlehnung an das 'Osnabrücker Kompensationsmodell', das zur Bewertung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen wurde.

Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in ha x Wertfaktor (WF) = Werteinheit (WE).

### 7.5.1 Bestandsbewertung / Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,805 ha. Das Gebiet kann wie unter Punkt 7.2.2 erwähnt, in verschiedene Bereiche gegliedert werden. Dazu zählen:

- versiegelte Flächen (Bebauung, Hofffläche)	0,284 ha
- Parkplatzgrüninsel, Hofgrünfläche	0,028 ha
- Parkplatz gepflastert	0,144 ha
- Lagerfläche	0,344 ha.

Das Plangebiet ist durch intensive Nutzungen umgeben (Wohnbebauung umgibt komplett das Plangebiet). Dadurch kann das Planungsgebiet in eine weniger empfindliche Wertkategorie eingestuft werden. Aufgrund dieser Einflüsse erhält das Planungsgebiet verschiedene Wertfaktoren.

Die versiegelten Flächen werden als wertloser Bereich mit dem Wertfaktor 0,0 bewertet. Da der Parkplatz gepflastert wurde, ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich. Diese Fläche kann daher mit einem Wertfaktor von 0,5 belegt werden. Verkehrsgrün und die Hofgrünfläche (reiner Rasen) werden als weniger empfindlicher Bereich eingestuft. Ein Wert von 1,0 erscheint angemessen. Die Lagerfläche ist von Bepflanzung fast völlig befreit und wird vollständig von intensiven Nutzungen umgeben. Als unempfindlichen Bereich erscheint der Maximalwert von 0,5 als Wertfaktor angemessen.

Damit können folgende Werteinheiten ermittelt werden:

Parkplatzgrüninsel, Hofgrünfläche

0,028 ha x 1,0 WF = 0,028 WE.

Parkplatz gepflastert

0,144 ha x 0,5 WF = 0,072 WE.

Lagerfläche

0,344 ha x 0,5 WF = 0,172 WE.

Da die angrenzenden Flächen weniger sensible Bereiche darstellen, soll die Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche, die durch die Bebauung in Zukunft zu erwarten ist, z.B. in Form von Lärm und Staub, unberücksichtigt bleiben. Es ergibt sich somit ein **Eingriffsflächenwert von 0,272 WE**.

### 7.5.2 Kompensationsmaßnahmen

#### **Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Das heißt, es verbleiben 20 % der Grundstücksfläche als freie Vegetationsfläche. Auf diesen Flächen werden Pflanzen der Potentiell natürlichen Vegetation angepflanzt und dauerhaft erhalten (Flächen mit einem Gebot für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Diese Flächen bewirken neben der Einbindung des Plangebietes eine weitere Strukturierung der Fläche und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Sie können mit dem Wertfaktor 1,3 belegt werden

0,132 ha x 1,3 WF = 0,171 WE

**Kompensation durch Oberflächenwasserversickerung:**

Innerhalb des Planungsgebietes können höchstens 80 % der Grundstücke versiegelt werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann mit dem Wertfaktor 0,1 an gerechnet werden.

Zu der max. versiegelbaren Fläche muß die Straßenverkehrsfläche hinzu gerechnet werden.

Versiegelte Flächen (Gebäude, Hallen, Wohngebiet)

$$0,503 \text{ ha} \quad \times \quad 0,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,050 \text{ WE}$$

Straßenverkehrsfläche

$$0,144 \text{ ha} \quad \times \quad 0,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,014 \text{ WE}$$

Somit ergibt sich eine Summe von **0,064 WE**.

**Kompensation durch Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche:**

Auf den privaten Grünflächen (Verkehrsgrün, Hofgrünfläche) wurden ebenfalls Anpflanzungen vorgenommen. Wie im Punkt 7.5.1 angegeben, können diese Flächen mit einem Wertfaktor von 1,0 belegt werden. Diese Flächen bewirken ebenfalls die Einbindung des Plangebietes und eine weitere Strukturierung der Fläche.

$$0,028 \text{ ha} \quad \times \quad 1,0 \text{ WF} \quad = \quad 0,028 \text{ WE.}$$

**Bilanzierung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen:**

<b>Eingriffsflächenwert</b>	:	<b>0,272 WE</b>
-----------------------------	---	-----------------

-----

Kompensation durch

die nicht überbaubare Fläche	:	- 0,171 WE
die Oberflächenwasserversickerung	:	- 0,064 WE
die Anpflanzung auf der privaten Grünfläche	:	- 0,028 WE

-----

<b>Kompensationsdefizit</b>	:	<b>0,009WE</b>
-----------------------------	---	----------------

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Ortsbild kann fast vollständig durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Da die Fläche für Stellplätze und Zufahrten nur dem Bestand entspricht und eine weitere Ausführungsplanung folgt (mit weiteren Verkehrsgrüninseln), ergeben sich weitere Ausgleichspotentiale. Nach Überzeugung der Gemeinde Kleinmühligen, wird deshalb die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 und 11 NatSchG LSA ausgeglichen.

**8. ERSCHLIEßUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG****8.1 Verkehrserschließung****Motorisierter Individualverkehr**

Für den Auto- und Lkw-Verkehr ist das Planungsgebiet an die „Schulstraße“ und die „Zenser Straße“ angeschlossen.

**Innere Verkehrserschließung**

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt für LKW an der Ecke „Schulstraße“/„Zenser Straße“. Der LKW-Verkehr verläßt das Grundstück über den Anschluß an die „Zenser Straße“. Die Zu-, Ausfahrt

und sowie die verbindende Straßenfläche besitzen die für LKW notwendigen Abmaße. Damit werden auch die Belange der Müllentsorgung, der Feuerwehr u.a.m. gesichert. Eine Zu- und Ausfahrt für den Gästeparkplatz ist zusätzlich am westlichen Rand des Planungsgebietes („Zenser Straße“) vorhanden.

### **Ruhender Verkehr**

Im Planungsgebiet sind an der westlichen Seite eine Vielzahl von Parkplätzen für die Mitarbeiter und Gäste vorhanden. Sie tragen alle privaten Charakter. Im Bebauungsplan sind diese Parkplätze und die Straße als „Flächen für Stellplätze“ gemäß §9(1)Nr.4 BauGB festgesetzt.

## **8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck verantwortlich. Die Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist gesichert. Dazu sind in der „Kirchstraße“ (AZ 150) bzw. „Schulstraße“ entsprechende Leitungen in Trägerschaft der Städtischen Werke Magdeburg vorhanden. Die Leitung in der „Kirchstraße“ versorgt den Gewerbebetrieb zur Zeit.

Die Gemeinde Kleinmühligen ist Mitglied des Abwasserverbandes „Östliche Börde“ mit Sitz in Biere. Dieser ist rechtskräftig gegründet mit öffentlicher Bekanntmachung der kommunalaufsichtlichen Genehmigung vom 23.10.1992. Weitere Mitglieder sind die Gemeinden Biere, Zens, Welsleben, Eggersdorf, Eickendorf und Kleinmühligen. Das in den erschlossenen Bereichen der genannten Gemeinden anfallende Schmutzwasser wird über ein vorhandenes Druckrohrleitungssystem zum Klärwerk Schönebeck transportiert und dort gereinigt. In der „Grabenstraße“ ist ein neu verlegtes Trennsystem vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Kleinkläranlage am westlichen Rand des Planungsgebietes. Im Zuge der weiteren Erschließung der zentralen Schmutzwasserentsorgung im Jahr 2000 (Kirchstraße) und im Jahre 2001 (Zenser Straße) ist die Kleinkläranlage außer Betrieb zu nehmen und der Anschluß der Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserentsorgung herzustellen. Das vorhandene öffentliche Abwassersystem ist für die Aufnahme der im Gebiet anfallenden Schmutzwässer ausreichend dimensioniert.

Über das geplante Bebauungsgebiet verläuft der verrohrte „Zenser Graben -Gewässer 2.Ordnung“ (Vorflutgraben). Der Gewässerunterhaltungsverband „Elbaue“ ist Unterhaltungspflichtiger. Zur Sicherung dieses Grabens wird im Bebauungsplan eine Fläche, die zugunsten des Rechtsträgers des Zenser Grabens -Gewässer 2.Ordnung- (gem. §9(1) Nr.16 BauGB) festgesetzt. Die Zugänglichkeit wird mit dem Hinweis im Teil B der Planzeichnung gesichert.

## **8.3 Regenwasserbeseitigung**

Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bieten sich im Plangebiet gute Voraussetzungen. Der vorhandene Boden besitzt eine gute Durchlässigkeit.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Dieses Niederschlagswasser ist vorrangig durch Mulden- oder Flächenversickerung auf dem Grundstück abzuleiten. Diese Art der Niederschlagsversickerung ist erlaubnisfrei.

Neuanzulegende befestigte Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25 % Fuganteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) oder in ihren unbefestigten Seitenbereichen (Mulden- oder Flächenversickerung), auf dem Grundstück gewährleistet ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bzw. die Einleitung in den „Zenser Graben -Gewässer 2.Ordnung-“ ist eine Gewässerbenutzung im Sinne der §§ 4, 5 WG LSA, die der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 11 WG LSA bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schönebeck zu beantragen.

#### **8.4 Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung sind die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Juli 1978) zu beachten.

Für die Löschwasserversorgung stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. In der „Kirchstraße“, „Zenser Straße“ und „Schulstraße“ sind Unterflurhydranten (angebunden an das Trinkwassernetz der SWM) vorhanden. Weiterhin könnte Wasser aus dem westlich der „Zenser Straße“ gelegenen Teich entnommen werden. Mit diesen Möglichkeiten ist eine Versorgung mit Löschwasser gesichert.

Grundsätzlich sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen Sauganschlüsse zu installieren.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zur Löschwasserentnahme sind DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren. Außerdem sind die Zufahrten zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Einzelne brandschutztechnische Maßnahmen sind mit dem Brandschutzprüfer im Rahmen der Ausbauplanung festzusetzen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist der genaue Löschwasserbedarf zu ermitteln.

#### **8.5 Fernmeldewesen**

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die TELEKOM verantwortlich. Entsprechende Leitungen sind in der „Kirchstraße“ bzw. „Schulstraße“ vorhanden. Diese Anlagen müßten bei Bedarf ausgebaut werden. Entsprechende Abstimmungen sind rechtzeitig mit der TELEKOM vorzunehmen.

#### **8.6 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schönebeck. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral durch den kreiseigenen Betrieb (Kreisreinigung Schönebeck GmbH) durchgeführt.

Für Schrott, Sperrmüll etc. werden gesonderte Sammelaktionen durchgeführt

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG-LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluß- und Benutzungszwang.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Wertstoffe und Abfälle sind entsprechend der gültigen Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Schönebeck einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Natur, Umwelt und Wasserwirtschaft zu verbringen. Als zentrale Deponie fungiert die Deponie in Schönebeck.

Anfang der 90ziger Jahre wurde zudem das Duale System im Landkreis eingeführt. Es ermöglicht die Wiederverwertung von Verpackungstoffen. Dazu sind im Ortsteil Kleinmühlingen Sammelcontainer für die verschiedenen Wertstoffe aufgestellt worden.

Das Planungsgebiet kann von Müllfahrzeugen befahren werden. Hierfür sind die Verkehrsflächen so festgesetzt, daß es möglich ist, das Gebiet ohne Rückwärtsfahren wieder zu verlassen.

#### **8.7 Energieversorgung**

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektroenergie erfolgt durch die „avacon“ (Sitz Förderstedt). Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann entsprechend dem Bedarf sichergestellt werden. Dazu ist die Verlegung neuer Kabel von der „Zenser Straße“ bzw. „Schulstraße“ aus notwendig.

Die Gasversorgung in der Gemeinde wird durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Schönebeck sichergestellt. Im Bereich der „Kirchstraße“ verläuft eine entsprechende Gasleitung.

### 8.8 Altlasten

Der Gemeinde Kleinmühlingen liegen zur Zeit keine Erkenntnisse oder Hinweise vor, daß sich im Geltungsbereich des Plangebietes Altlasten o.ä. befinden.

### 8.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Grundsätze wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei der Festsetzung sowie Zuordnung des Baugebietes wurden die vorhandenen Nutzungen im angrenzenden Bereich berücksichtigt.

## 9. PLANUNGSSTATISTIK

Allgemeines Wohngebiet (ha)	0,021
Private Grünfläche (ha)	0,028
Eingeschränktes Gewerbegebiet (ha)	0,755
davon sind:	
- Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (ha)	0,155
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ha)	0,132
Gesamtfläche (ha)	0,805

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG

Bei der Verwirklichung der Planung durch Bauvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten:

### Denkmalschutz

"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme geben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen" (§ 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991 (DSchG-LSA)).

"Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen" (§ 14 (2) Satz 1 DSchG-LSA).

Notwendige Dokumentationen gem. § 14 Abs. 9 DSchG sind durch den Vorhabenträger abzusichern.

## 11. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan auch ohne solche verwirklicht werden kann.

## 12. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Gemäß § 3 (1) BauGB sind die Bürger frühzeitig über die Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet worden. Zu diesem Zwecke wurde am 16.11.1998 eine Bürgerversammlung in Kleinmühligen durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.001 „Babock“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, wurde gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 13. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Am Bebauungsplan Nr.001 „Babock“ der Gemeinde Kleinmühligen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß §4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.001 „Babock“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB eine angemessenen Frist.

## 14. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.001 „Babock“ hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 24.01.2000 bis einschließlich 25.02.2000 in den Ämtern der Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“, Karl-Marx-Straße 1 und 22 in 39221 Eickendorf, während der Dienststunden gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

### Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft:

Montag: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Dienstag: 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
Mittwoch: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Donnerstag: 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Freitag: 7.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.07.2000.

Kleinmühligen, den 25.07.2000

  
-----  
Bürgermeister

