

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
2. Allgemeine Angaben	2
2.1 Die Stadt Mühlberg/Elbe	2
2.2 Angaben zu Plangebiet	2
2.3 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich	3
2.4 Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	4
2.4.1 Nutzungshistorie	4
2.4.2 Nutzungsgegenwart	4
2.4.3 Nutzungsaussicht	4
2.4.4 Planungsziel	4
2.4.5 Planungshistorie	4
2.5 Erschließung	4
3. Technische Erschließung	4
3.1 Trinkwasser/Abwasser	4
3.2 Regenwasser	4
3.3 Elektroenergie	5
3.4 Abfallentsorgung	5
4. Umweltauswirkungen	5
4.1 Umweltbericht	5
5. Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	5
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach BNatSchG	5
5.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete nach WHG	5
5.3 Bergbau - und sonstige Abbaugelände	5
5.4 Altlasten / Bodenschutz	5
6. Denkmalschutz	5
7. Raum - und Nutzungskonzept	6
8. Planungsinhalte und Festsetzungen	6
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
8.2.1 Bauweise	6
8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	7
9.1 Erschließung	7
9.1.1 Straßenverkehr	7
9.1.2 Energieversorger	7
9.1.3 Erdgasversorger	7
9.1.4 Trinkwasserversorger	7
9.1.5 Abwasserentsorgung	7
9.1.6 Telekommunikation	7
9.1.7 Abfallbeseitigung	7
9.1.8 Niederschlagswasserentsorgung	8
10. Zusammenfassung der vorhabensbezogenen Auswirkungen	8

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlage

folgende Rechtsgrundlagen liegen diesem Planungsverfahren und der Satzung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2012 (BGBl. I S. 1507) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S 1328) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]) Aufgrund des Artikels 4 des Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S. 10)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

2. Allgemeine Angaben

2.1 Die Stadt Mühlberg/Elbe

Die Stadt Mühlberg/Elbe liegt im Land Brandenburg, an dessen Westgrenze zu Sachsen, im Landkreis Elbe-Elster.

Zur Stadt Mühlberg/Elbe gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen, Altbelgern, Borschütz, Gaitzsch, Köttlitz, Lönnewitz, Schweditz, Weinberge, Wendisch-Borschütz.

Das Stadtgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen der Stadt Falkenberg/Elster, der Stadt Uebigau-Wahrenbrück, der Stadt Bad Liebenwerda, der Gemeinde Zeithain, der Stadt Strehla, der Gemeinde Cavertitz, der Stadt Belgern-Schildau und der Gemeinde Arzberg. Verkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die L66, L67 und L 663.

2.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Mühlberg
Flur:	2
Flurstücke:	1023, 1094 und 1095
Größe:	ca. 1,79 ha
derzeitige Nutzung:	ehemaliges Bahngelände und Brachfläche, allgemeines Gewerbe- und Mischgebiet
geplante Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)

2.3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich



Abbildung 1 Mühlberg/Elbe mit Lage des Änderungsgebietes (Quelle: Google Maps 2023)

Das Änderungsgebiet liegt im Norden der Stadt Mühlberg/Elbe an der Straße Am Bahnhof. Es hat eine nördliche Ausdehnung von ca. 440 m und eine westliche Ausdehnung von ca. 40 m.

Im Norden des Änderungsgebietes wird eine zusätzliche Anbindung an die Umgehungsstraße zu L66 geschaffen. Östlich und südlich des Änderungsgebietes liegt Wohnbebauung, im Westen liegt Mischgebiet sowie Dauerkleingärten.

Das Änderungsgebiet liegt topographisch auf einem mittleren Geländeniveau vom ca. 93-94 m üNN. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Bahnanlage. Bis auf geringfügigen Wildwuchs, haben sich bislang keine weiteren landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Der Bereich des Änderungsgebietes liegt, laut Angaben der Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg (www.apw.brandenburg.de), im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Nach Aussagen der Kartenwerke besteht keine Gefahr für Hochwasser.

Die Verkehrsanbindung sowie die Erschließung (Abwasser, Trinkwasser, Elektro) des geplanten Areals ist südöstlich der angrenzende Straße Am Bahnhof sowie der östlich angrenzende Straße Am Viertelfeld und der südwestlich angrenzenden Feldstraße vorhanden.

Der Geltungsbereich des geplanten Änderungsgebiets:

- im Norden von den Flurstücken 404, 425 und 426/1
- im Osten vom B-Plangebiet „Am Viertelfeld“
- im Süden von der Bahnhofstraße, die in die Kröbelerstraße übergeht
- im Westen von den Flurstücken 427/2, 1125 und 423/1 (Feldstraße)

2.4 Planungsziel/Notwendigkeit der Planung

2.4.1 Nutzungshistorie

Die Flurstücke 1094 und 1095 waren von 1908 - 2008 das Gelände des Bahnhofes Mühlberg/Elbe. Auf dem Flurstück 1023 steht das ehemalige Bahnhofsgebäude, welches von 2008 - 2018 als Hotel genutzt wurde. Seit 2019 wird das Gebäude als Wohngebäude genutzt.

2.4.2 Nutzungsgegenwart

Seit 2019 wird das Gebäude, auf dem Flurstück 1023, als Wohngebäude genutzt. Die Flurstücke 1094 und 1095 sind gegenwertig ohne Nutzung/Brachland und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Mühlberg/Elbe als allgemeine Gewerbefläche ausgeschrieben.

2.4.3 Nutzungsaussicht

Geplant ist eine Wiedernutzbarmachung einer freigestellten Bahnstrecke, die sich an das im Zusammenhang bebaute Siedlungsgebiet der Stadt Mühlberg anschließt.

Die Eigentümerin der Flächen erklärt gegenüber der Stadt Mühlberg/Elbe an der Stelle der Planänderung eine Wohngebietsfläche für die Schaffung von Wohnraum zu entwickeln.

Das Änderungsgebiet befindet sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlberg als allgemeine Misch- und Gewerbefläche. Der allgemeine ökologische Zustand der Vorhabensfläche ist als gering zu bewerten. Die betroffenen Flurstücke werden durch das Vorhaben eine Aufwertung erfahren.

In Folge der anstehenden Nutzung als Wohngebiet muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

2.4.4 Planungsziel

Planungsziel ist es, die Brachfläche zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und das stillgelegte Bahnhofsgelände durch die Parzellierung aufzuwerten.

2.4.5 Planungshistorie

Die Stadt Mühlberg/Elbe verfügt seit dem Jahr 1998 über einen rechtskräftigen, seit dem 10.08.1998 in Kraftgetretenen Flächennutzungsplan. Dieser wurde einmalig, mit Rechtskraft vom 18.10.2000, geändert.

2.5 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Areals kann über die unmittelbar südlich angrenzende Bahnhofstraße, der östlich angrenzenden Straße Am Bahnhof und die westlich angrenzende Feldstraße sichergestellt werden.

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Gas (teils Erweiterung erforderlich) etc. sowie die Abwasserversorgung kann über die bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet werden.

3. Technische Erschließung

3.1 Trinkwasser / Abwasser

Die Versorgung erfolgt über das umliegende Kanal- und Leitungsnetz. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Abwasserverband Mühlberg und dem Trinkwassernetzanbieter der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH erforderlich.

3.2 Regenwasserversickerung

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Mühlberg soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden. Die Regenentwässerung der Straßenfläche erfolgt über wasserdurchlässigen Straßenbelag.

3.3 Elektroenergie

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die geplante Wohnbebauung soll durch den Abfallentsorger „Schwarze Elster“ sichergestellt werden.

4. Umweltauswirkungen

4.1. Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Änderungsplanes ist gemäß BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die als Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5. Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbauggebiete / Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete>

Mit dem Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete nach BNatSchuG betroffen.

5.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Elbe/Elster, untere Wasserbehörde

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach WHG betroffen.

5.3 Bergbau- und sonstige Abbauggebiete

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Belange des LBGR bekannt.

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: Landkreis Elbe/Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

6. Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmale sind einzuhalten und die Bauausführenden über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -Bohlen, Tonscherben, Metallschalen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Funde sind unter der Voraussetzung der § 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzliche Festlegung zu belehren.

7. Raum- und Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 14.882 m² wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung ist über die Bahnhofstraße, die Feldstraße und der Straße Am Bahnhof, gegeben.

Zugelassen werden Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Nicht zugelassen werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese nicht zugelassenen Nutzungen sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur und Anwendung des § 13b BauGB, nicht vereinbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des § 17 BauNVO mit der GRZ 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II (§20 BauNVO) festgelegt. Die geplante I-II-geschossige Bebauung für die neu zu errichtenden Gebäude ermöglicht am Standort unterschiedliche Ausnutzungen. Es können Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser mit I-II Geschossen entstehen. Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. In der Umgebung sind ähnliche ein- und mehrgeschossige Bauten vorzufinden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes orientiert sich der Bebauungsplan an der umgebenden Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird entsprechend der erforderlichen Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken bzw. entsprechend der Absprache der jeweiligen Grundstückseigentümer festgelegt. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbestimmung für Nebenanlagen und Garagen wird nicht vorgenommen. Diese sind auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine andere öffentlich-rechtliche Bestimmung entgegensteht.

Festgelegt wird eine offene Bauweise.

8. Planungsinhalt und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenskonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch Textteil.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser sowie zwei Doppelhäuser auf den, in der Planzeichnung, ausgewiesenen Grundstücken.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Straßen Bahnhofstraße, Feldstraße und Am Bahnhof angebunden.

Baulastträger ist: Stadt Mühlberg/Elbe
 Neustädter Markt 1
 04931 Mühlberg/Elbe

9.1.2 Energieversorger

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom GmbH
 Servicecenter Falkenberg
 Mühlberger Straße 2-4
 04895 Falkenberg/Elster

9.1.3 Erdgasversorger

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH Cottbus
 vertreten durch
 NBB Netzgesellschaft
 Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
 Regionalcenter Süd
 Nordparkstraße 30
 03044 Cottbus

9.1.4 Trinkwasserversorger

Rechtsträger ist: Wasserversorgung Riesa/Großhain GmbH
 Alter Pfarrweg 1a
 01587 Riesa

9.1.5 Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Abwasserverband Stadt Mühlberg/Elbe
 Neustädter Markt 1
 04931 Mühlberg/Elbe

9.1.6 Telekommunikation

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus

9.1.7 Abfallbeseitigung

Rechtsträger ist: Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauhammer

9.1.8 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Es soll möglichst auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden bzw. zur Bewässerung genutzt werden.

10. Zusammenfassung der vorhabensbezogenen Auswirkungen

Der geplante Bebauungsplan soll der Bereitstellung von erschlossenen Bauplätzen, für die Errichtung von Wohnhäusern, dienen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ein ehemaliges Bahngelände und liegt zur Zeit brach. Die Fläche des geplanten Wohngebietes beträgt ca. 14.882 m².

Die nähere Umgebung ist insbesondere östlich und südlich von Wohnbebauung umgeben. Westlich befindet sich eine Mischbebauung mit u.a. einer Kleingartenanlage.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der geplante Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

Gefertigt: Ingenieurbüro Uwe Franz
Brandenburgische Straße 37
10707 Berlin

