

# Landkreis Saalekreis

Der Landrat



Landkreis Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

Antragsteller:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
**Amt für Bauordnung und Denkmalschutz**  
SG Bauaufsicht

Bearbeiter  
Zimmer  
Telefon  
Fax  
E-Mail

Aktenzeichen:

eingegangen am:  
26.09.2024

Datum:  
18.12.2024

Vorhaben:

**Neubau von 2 Einfamilienhäusern (1,5 geschossig) auf den beiden Grundstücken**

Grundstück:

Mücheln (Geiseltal), Werkstraße 6

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Mücheln	22	105
Mücheln	22	106

auf Ihren o. g. Antrag vom 26.09.2024 wird Ihnen der

## **Vorbescheid (einschl. Kostenbescheid)**

**zu folgender Anfrage:**

**1. Ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern planungsrechtlich zulässig?**

gemäß § 74 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 erteilt.

Der Vorbescheid ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von **Euro** trägt der Antragsteller.

Die genaue Zusammenstellung der Kosten und die Ermessensentscheidung entnehmen Sie bitte der beigefügten Kostenberechnung.

**Die Prüfung Ihres Antrages auf Vorbescheid vom 26.09.2024 hat ergeben, dass die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern (gemäß Liegenschaftskarte v. 06.09.2024 mit Skizzierung der Vorhaben) nach § 34 Abs. 2, 1 des Baugesetz-**

**buches (BauGB) i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den derzeit gültigen Fassungen und im Einvernehmen mit der Stadt Mücheln vom 04.11.2024 nach § 36 BauGB planungsrechtlich zulässig ist.**

**Begründung:**

Vorliegend sollen zwei Einfamilienhaus auf einer Grünfläche straßenseitig und in 2. Reihe errichtet werden. Gegenüber befindet sich bereits ein Wohnhaus (Nr. 6) in 2. Reihe (Vorbild). Alle Bebauungen sind über die Stichstraße - Flurstück 107, welches direkt an die Werkstraße anbindet.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Stadt Mücheln, in westlicher Richtung sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, in unmittelbarer Nähe befinden sich bereits Wohnnutzungen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist Wohnnutzung hinsichtlich der Art der Nutzung allgemein zulässig, die durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen muss von Störungen ausgegangen werden.

Gemäß vorgelegter Lageskizze und der Vorbildwirkung vorhandener Nutzungen in 2. Reihe fügt sich das Vorhaben nach den Kriterien von § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die Nachweise zur technischen Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bei Bauantragstellung ist zu beachten:

Das Vorhaben muss sich auch nach dem *Maß der baulichen Nutzung* in den Bebauungszusammenhang einfügen. Den zulässigen Rahmen in Bezug auf Kubatur und Höhe gibt die umgebende Bebauung vor. Über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maß der baulichen Nutzung kann erst in einem Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens ist die Gewährleistung der zentralen Trinkwasserversorgung sowie der schadlosen Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nachzuweisen. Eine Stellungnahme des Ver- bzw. Entsorgungspflichtigen ist vorzulegen.

Im Bauantrag sind die Angaben zur geplanten Wärmeversorgung und damit gegebenenfalls verbundenen Bohrungen/ Erdaufschlüssen (Wärmearanlagen, Brunnen) sowie zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen.

In unmittelbarer Nähe des Grundstückes befindet sich bereits das Geiseltaler Gewerbegebiet. Es ist deshalb zeitweise mit starker Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Aufgrund dieser aufgeführten Gründe werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen das geplante Vorhaben Bedenken ausgesprochen. Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Im Bauantrag sind Aussagen zur Wärmeversorgung des geplanten Wohngebäudes zu machen, z. B. Kesselart, Leistung (auch Kaminofen), verwendeter Brennstoff, Wärmepumpe, Solaranlage o. ä.

Die Grundstücke zählen zu den ehemaligen Tagesanlagen Elise-Mücheln, die in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Reg.Nr. erfasst sind. Zum Standort liegt im Umweltamt eine historische Recherche sowie eine orientierende Altlastenuntersuchung vor. Beiden ist zu entnehmen, dass sich auf dem Planungsbereich keine Produktionsanlagen befanden bzw. mit Schadstoffen umgegangen wurde, sodass

sich der Altlastenverdacht für diese Grundstücke nicht bestätigt hat und diese sensibel genutzt werden können.

Dennoch geht durch die Versiegelung im Zuge der Maßnahme wertvolle Bodenfläche verloren. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden, d.h. die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen; Zufahrten sollten versickerungsfähig gestaltet werden.

Auf dem Grundstück stehen mehrere große Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Müheln geschützt sind. Daher ist das Vorhaben nur zulässig, soweit die Baumschutzsatzung der Stadt Müheln beachtet wird.

Die entlang der Straße und auf den Grundstücken stehenden Bäume sind in den Lageplan zum Bauantrag mit Kennzeichnung der Art und Stammumfang einzuzeichnen. Die Gebäude sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen vermieden werden. Sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand zur Verwirklichung des Bauvorhabens unvermeidbar, ist gemäß § 7 der Baumschutzsatzung vor Beantragung der Baugenehmigung eine Ausnahme/ Befreiung von der Satzung bei der Stadt Müheln zu beantragen und Ersatz zu leisten

Da es sich um ein Vorhaben nach § 34 BauGB handelt, entfallen die Verbote des Artenschutzes des § 44 BNatSchG für die national geschützten Arten. Die Verbote entfallen nicht für Arten des Anhanges IV der FFH- Richtlinie bzw. europäische Vogelarten. Bei der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Daten zu Vorkommen von Arten des Anhanges IV der FFH- Richtlinie bzw. europäischer Vogelarten in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich vor. Beeinträchtigungen einzelner Arten durch die Baumaßnahme, insbesondere Brutplätze europäischer Vogelarten können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BNatSchG haftet der Verursacher von Schäden an Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes. Eine Schädigung von Arten und Lebensräumen liegt dann vor, wenn sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume oder Arten hat. Von der Haftung ist der Verursacher nur dann entbunden, wenn ein später eintretender Umweltschaden im Genehmigungsverfahren bereits ermittelt und ggf. kompensiert wurde (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG). § 18 Abs. 4. BNatSchG gibt dem Vorhabenträger die Möglichkeit, die Abarbeitung der Eingriffsbeurteilung zu beantragen, was im vorliegenden Fall anzuraten wäre. Alternativ wäre eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der potentiell zu erwartenden Arten mit Ableitung ggf. erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend.

