

# Gemeinde Muldestausee

## Begründung zur Einbeziehungssatzung

### „Ackerstraße“ in Pouch

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Anlage 1	Grünordnerischer Bestandsplan
Anlage 2	Grünordnerischer Maßnahmeplan
Anlage 3	Herkunftsgesicherte Pflanzempfehlung
Anlage 4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

---

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee  
OT Pouch  
Neumarkt 3  
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: Mai 2021

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	3
2.	Ziele der Aufstellung .....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.	Planungsrechtliche Voraussetzung .....	4
2.	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.	Ziele der Raumordnung .....	6
4.	Flächennutzungsplanung .....	7
5.	Planungsverfahren .....	7
<b>C</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES</b> .....	<b>8</b>
1.	Lage und Größe .....	8
2.	Bestand .....	9
3.	Geplante bauliche Nutzung .....	10
4.	Denkmalschutz .....	10
5.	Abfallwirtschaft / Bodenschutz .....	11
6.	Altlasten .....	11
7.	Kampfmittelverdachtsflächen .....	12
8.	Lärmimmissionen .....	12
9.	Luftimmissionen .....	12
<b>D</b>	<b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>13</b>
1.	Verkehrerschließung .....	13
2.	Leitungsauskunft .....	13
3.	Trinkwasser / Löschwasser .....	13
4.	Schmutzwasser .....	14
5.	Regenwasser .....	15
6.	Elektroenergieversorgung .....	15
7.	Gasversorgung .....	16
8.	Abfall .....	16
9.	Telekommunikation .....	18
<b>E</b>	<b>NATURHAUSHALT</b> .....	<b>20</b>
1.	Schutzgüter .....	20
2.	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	21
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs .....	23
4.	Grünplanung - Flora .....	24
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	25
6.	Ausgleichsplanung – externe Kompensationsfläche .....	26
7.	Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen .....	27
8.	Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen .....	28
9.	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen .....	28
10.	Artenschutz - Fauna .....	29
11.	Maßnahmen zum Artenschutz .....	32

## **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), zuletzt geändert durch das Gesetz durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf Grundlage der Planzeichenverordnung:

- 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 von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### **2. Ziele der Aufstellung**

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für den Bereich des Flurstückes 705 und einer Teilfläche des Flurstückes 704 der Flur 3 der Gemarkung Pouch das Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Umgebungsbebauung geschaffen werden.

Die betreffenden Flurstücke sind derzeit wirtschaftlich ungenutzt. Darüber hinaus schließen sich angrenzend Wohnbebauungen mit Gartennutzung sowie im Norden der Rundweg des Muldestausees an. Das Plangebiet grenzt direkt an die Ackerstraße als zukünftige Erschließungsstraße an.

Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln.

Mit der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung der Siedlung am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Pouch um weitere 4 -5 Baugrundstücke ermöglicht werden, da sich die Einbeziehung von den städtebaulichen Begebenheiten anbietet.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Gemeinde relativ zügig vereinfachtes Bau-recht abklären, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

## **B Planungsrechtliche Einordnung und Verfahren**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Gemeinden und Städte, städtebauliche Satzungen zu erlassen. Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Im Ortsteil Pouch der Gemeinde Muldestausee soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) die Darstellung des Satzungsgebietes im genehmigten Flächennutzungsplan als Baufläche erfolgt ist,
- b) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- c) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- d) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgütern, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

#### **zu a) Darstellung des Satzungsgebietes als Baufläche im FNP**

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Der Ortsteil Pouch hat vor einigen Jahren als damals noch selbstständige Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde zuletzt im Februar 2012 geändert. Derzeit erarbeitet die Gemeinde einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Muldestausee. Die in Rede stehende Wohnbaufläche wird auch im künftigen Plan weiterhin als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Satzungsgebiet liegt somit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee im Bereich der als geplant ausgewiesenen Wohnbaufläche. Für diesen Bereich fehlt jedoch eine verbindliche Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitendes Planungsinstrument, welches eine Parzellenschärfe nicht aufweisen kann. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung diese Präzisierung erforderlich und abzugleichen.

Vom Grundsatz her entspricht die Einbeziehungssatzung der planerischen Vorstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Muldestausee für den Ortsteil Pouch.

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit Augenmaß und Feingefühl für die Ortslagen soll beibehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

→ Die Satzung wird aus den Darstellungen des genehmigten, behördenverbindlichen und rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Pouch der Gemeinde Muldestausee heraus entwickelt.

#### **zu b) geordnete städtebauliche Entwicklung**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss nach:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche

Ebenso muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde/Stadt oder in anderen Gemeinden/Städten erwartet werden.

→ Der Maßstab für das „sich einfügen“ des Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

#### **zu c) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben**

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

→ Mit der Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ in Pouch ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

#### **zu d) 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 der Satzung „Ackerstraße“ in Pouch erfolgt keine Beeinträchtigung zuvor genannter Schutzgüter.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Satzung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist somit gegeben.

## **2. Landes- und Regionalplanung**

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 Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018),
- Der sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde am 30.05.2018 beschlossen und am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt.
- Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Ebenso sind die im Regionalen Entwicklungsplan getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

## **3. Ziele der Raumordnung**

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.

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 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 ein 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.

- 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 Verkehrerschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bau-substand) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Bei der in Rede stehenden Fläche der Einbeziehungssatzung handelt es sich um wirtschaftlich ungenutztes, nicht vorgeprägtes Gelände, welches durch die angrenzende Siedlungsstruktur über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Im Hinblick auf die Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) einschließlich dessen kartographischer Darstellung ist festzustellen, dass die betroffene Fläche den hierin festgelegten Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung zugehörig ist.

Für den Planbereich finden nunmehr folgende Festlegungen des REP A-B-W Anwendung:

- Grundsatz 18 REP A-B-W: Die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen in der Region - Blaues Band - sollen gestärkt werden. Die Standorte sind in Beikarte 2 "Tourismus und Erholung" dargestellt.
- Grundsatz 20 REP A-B-W: Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:
  1. Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Raumordnungs- und Regionalplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Die Gemeinde Muldestausee mit dem Ortsteil Pouch verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Satzungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und planungsrechtlich fortgeschrieben.

#### **5. Planungsverfahren**

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Im Beschluss über die Aufstellung des Planverfahrens, welcher im Gemeinderat Muldestausee in öffentlicher Sitzung am 18.11.2020 gefasst worden ist, ist dies so festgehalten worden. Man kann davon ausgehen, dass die frühzeitige Information bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgeklärt worden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während die Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Muldestausee OT Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslagen und Auskunft verlangt werden konnte.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB konnte der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Weiterhin wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (2) BauGB). Die abgegebenen Stellungnahmen wurden sodann in öffentlicher Gemeinderatsitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wurde es in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

## **C Beschreibung des Baugebietes**

### **1. Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pouch, angrenzend dem Muldestausee. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 4.440 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke tlw. 704 und 705 der Flur 3 in der Gemarkung Pouch. Nördlich von Pouch liegt der Muldestausee als Namensgeber der Gemeinde.

Das Gelände erschließt sich von der direkt angrenzenden Ackerstraße aus. Es ist ein flaches Areal und wird von keiner topographischen Bewegung tangiert. Eine Böschungskante schließt sich erst nach dem „Weg am See“ an zum angrenzenden Muldestausee an.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die öffentliche Ackerstraße. Im Süden und Westen befinden sich Wohngrundstücke von Pouch mit Einfamilienhäusern und entsprechenden Hausgärten. Im Norden liegt der Uferweg (Weg am See), welcher unmittelbar entlang des Muldestausees führt.



Quelle: Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7]

## 2. Bestand

Zum Zeitpunkt Oktober 2020 ist das Plangebiet wirtschaftlich ungenutzt und stellt sich als Grünfläche mit Gehölzstrukturen dar. Der nördliche Baumbestand ist durch mangelnde Pflege und großen Verdichtung der Gehölzstrukturen nicht mehr erhaltenswert. Des Weiteren ist in dem Kiefernbestand der Borkenkäfer eingezogen und hatte die Bäume so stark geschädigt, dass diese bis zum Totalverlust abgestorben sind.

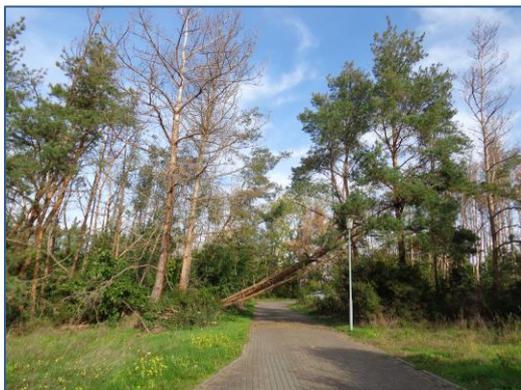


Foto: Büro Gloria Sparfeld – Blick Richtung Norden

Insgesamt ist die Bestandsfläche sehr grün und gehölzreich, wenngleich auch die Vitalität sehr gering ist. Mit der der geringen Vitalität nimmt auch die Strukturvielfalt ab.

### **3. Geplante bauliche Nutzung**

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung für 4 bis 5 Eigenheime geschaffen werden.

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung.

Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei festgelegt wird, dass die Dachform künftig frei wählbar ist. Eine einheitliche Firstausrichtung oder Dachform ist in der näheren Umgebung zwar durchaus charakteristisch, aber auf Grund der aktuellen Entwicklung der städtebaulichen Varianten für Eigenheime nicht für die künftige Fortführung der Wohnbebauung aufgegriffen.

In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung zulässig darstellen. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind hingegen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **4. Denkmalschutz**

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

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben 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 Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## **5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten [ Z 0 zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten.

## **6. Altlasten und 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.

Auf dem Planbereich selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt Hinweise Bodenschutz bei Baumaßnahmen die zu berücksichtigen sind:

- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist [§ 4, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)]. Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

## **7. Kampfmittelverdachtsflächen**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

## **8. Lärmimmissionen**

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
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist. Von der Umgebungsbebauung in Pouch ausgehende Lärmbelastungen (Gewerbebetriebe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **9. Luftimmissionen**

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) zu beachten.

Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV.

## **D Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich der Satzung sind Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

### **1. Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich liegt direkt an der voll ausgebauten und öffentlichen Ackerstraße. Die Erschließung des Planbereiches ist über Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenraum und ausschlich über die Ackerstraße sichergestellt.

Für die entstehenden Baugrundstücke sind die zu errichtenden Zufahrten und sonstigen Befestigungen auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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

### **2. Leitungsauskunft**

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung. Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

### **3. Trinkwasser / Löschwasser**

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Pouch erfolgt durch die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt. Zur Verfügbarkeit einer ausreichenden Kapazität wurde vom Versorgungsträger eine Stellungnahme zum Planverfahren abgefragt.

Die MIDEWA teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz grundsätzlich möglich ist. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 80 erfolgen, die im Zuge der Erschließung um ca. 50 m verlängert werden muss. Die erforderliche wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee.

Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit uns abzuschließen ist und Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA zugestimmt wurde.

### Löschwasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Versorgungsträger für Wasserversorgung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung aufgefordert.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Da laut DVGW — Arbeitsblatt W 405 im Brandfall mit einem Restdruck von 1,5 bar versorgt werden müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 16.12.2019 ergab 21,2 m<sup>3</sup>/h bei einem Druckabfall von 3,5 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Über das öffentliche Netz kann durch die MIDEWA der Löschwasserbedarf nicht vollständig bereitgestellt werden. Deswegen muss im Bedarfsfall Löschwassernutzung innerhalb des 300 m Radius für den Brandfall zur Verfügung stehen.

Hierzu wird vom Vorhabenträger eine Zisterne mit ca. 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen in Pouch errichtet. Zu dieser Absicherung besteht eine vertragliche Vereinbarung. Die Gemeinde weist das Grundstück für die Platzierung der Zisterne zu. Es soll in der Nähe des Sportplatzes neben der Gaststätte „Becherwette“ erfolgen, sodass eine direkte Zuwegung zur Bundesstraße B 100 gegeben ist und die Feuerwehr im Bedarfsfall optimale Voraussetzungen zum Abfassen des Löschwassers hat.

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. Schmutzwasser**

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz ist für den Standort sicherzustellen. Wie der Abwasserzweckverband Westliche Mulde (AZV Westliche Mulde) in der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren mitteilt ist eine Abwasserentsorgung generell möglich.

Folgende Hinweise werden vom AZV Westliche Mulde gegeben:

*„Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich abwassertechnische Anlagen. Der Schmutzwasserkanal DN 150 vom Schacht WE-S-005906 zum Schacht WE-S-005904 befindet sich auf dem als Bauland ausgewiesenen Teil des Flurstückes 705. Für diese Anlagen ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m auszuweisen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Bei einer Angliederung der Kanaltrasse an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Widmung als Verkehrsnebenfläche ist eine Reduzierung der Schutzstreifenbreite grundsätzlich möglich.“*

*„Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nach einer Erweiterung des Kanalbestandes grundsätzlich möglich. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Alles auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen vollständig und schadlos auf den Grundstücken zu entsorgen. Die Straßenentwässerung erfolgt mittels Rigolenversickerung. Diese Anlage befindet sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers, also der Gemeinde Muldestausee.“*

*„Im Zuge der Erschließungsplanung ist durch den Erschließungsträger zu prüfen, ob diese Kanalhaltung erhalten, geschützt und für die weitere Erschließung genutzt werden soll oder eine komplett neue Erschließung bis zum Schacht WE-S-005904 geplant ist. Mit einer vorhandenen Sohltiefe von 1,05 m kann keine satzungsgemäße Übernahme des Schmutzwassers für die neu anzuschließenden Grundstücke gewährleistet werden. Des Weiteren muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Haltung DN 150 für den Anschluss weiterer 5 Einfamilienhäuser nachgewiesen werden. Eine geplante Änderung der Verbandsanlage muss Gegenstand der Bauplanung sein und bedarf einer schriftlichen Zustimmung.“*

*„Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.“*

## **5. Regenwasser**

Prinzipiell sollte das anfallende Wasser auf dem Grundstück versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

Grundsätzlich ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 69 Abs. 1 WG LSA gilt das jedoch nur für Hofflächenwasser von Wohngrundstücken, welches in unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte) eingeleitet wird.

## **6. Elektroenergieversorgung**

Durch den Versorgungsträger MINTNETZ<sub>STROM</sub> wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

Zuständiges Servicecenter: MITNETZ STROM, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen, Tel.: 03496 420-230. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist eine manuelle Schachtung erforderlich.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.

## **7. Gasversorgung**

Die MITNETZ GAS teilt als Versorgungsträger mit, dass sich Gasmitteldruckleitungen im Planbereich befinden. Die Möglichkeit zur Versorgung der Grundstücke mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind möglich und beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen. Folgende Hinweise wurden von der MITNETZ GAS gegeben:

- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sanierungsmaßnahmen ab.
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungsbestand notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nicht Anderes geregelt ist.

## **8. Abfall**

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig. Es wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

Die untere Abfallschutzbehörde gibt zu den anfallenden Abfällen folgende Hinweise:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)]. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.
- Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen gewachsenem und gekipptem Boden befindet. In Rاندlagen von Tagebauen ist bei Erdarbeiten u.U. mit dem Anfall von nicht wiedereinbaubaren Kippsand-Gemischen zu rechnen, die anschließend zu entsorgen sind.
- Nach § 8 der GewADfV sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.a.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil I, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.
- Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- 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 (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV) geregelt.

- Weiterhin wird bzgl. der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

An den Grundstücken sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

## 9. 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.

Die Telekom Deutschland GmbH weist in der Stellungnahme darauf hin, dass sich innerhalb des Planbereiches keine Telekommunikationslinien befinden. Zur Versorgung des Grundstückes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglichen Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, insbesondere bei unvermeidbaren Umverlegungen von Telekom- Kabeln.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietten 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 Stadt 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.

## 10. Bergbau

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar im nördlichen / nordöstlichen Bereich bzw. nördlich angrenzend des Plangebietes die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name	„Muldenstein“
Abbautechnologie	Tagebau
Abbauzeitraum	1953 bis 1974
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	LMBV – Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH – Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig
Bemerkungen	Aussagen zu Bergschadensfragen, hier für die Bereiche mit Rechtsnachfolge, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BbergG können Ihnen nur vom Rechtsnachfolger gegeben werden.

Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels im Bereich der zukünftigen Baumaßnahme sind bei der LMBV auf der Basis aktueller Monitoringergebnisse in Erfahrung zu bringen.

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) hat die Unterlagen zur Einbeziehungssatzung geprüft. Folgendes wurde festgestellt:

- Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen der LMBV. Das Vorhaben befindet sich außerhalb einer eigentums- sowie bergrechtlichen Verantwortung der LMBV.
- Es ist kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV im Bereich des Vorhabens vorhanden.
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche Sachsen-Anhalt und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Bereich des Vorhabens bereits abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

- Es hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Die Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei der zuvor genannten Angabe nicht berücksichtigt.  
Für zukünftig geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
- Das betreffende Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt.
- Bei lokalen Bebauungen sollen spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

## 11. Vermessung

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.

## E Naturhaushalt

### 1. Schutzgüter

#### Boden und Fläche

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.

#### Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässer Ausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

### Luft

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.

### Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotope gelten bundesweit einheitliche Standards.

### Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

### 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.

## **2. Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert nach Schutzgut dargestellt.

### Boden und Fläche

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind 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
- Entzug von Boden sowie Fläche als möglicher Standort für die Vegetation und Tierwelt

## Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers 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

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 können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

## Arten und 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 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

## 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 gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

## Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Ortslage von Pouch und damit auch das Plangebiet liegen außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ an.

### 3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z. B. durch folgende Maßnahmen **minimiert** werden:

#### Schutzgut Boden

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die private Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen und Erhalt von vorhandenem Baumbestand
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche berücksichtigt.

#### Schutzgut Wasser

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung bei entsprechenden Baugrundverhältnissen anzustreben, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- Anpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde

#### Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Erhaltungsgebote für vorhandene für Gehölze; durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Erhaltungsgeboten wird der Wert des Gebietes als Lebensraum beibehalten
- weitere Maßnahmen im privaten Garten können gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich bieten

#### Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen

- die geplanten Anpflanzungen auf dem Plangebiet sind entsprechend zu pflegen, um negative Auswirkungen, wie z. B. Eintrag von Unkrautsamen, auf die benachbarten Grünflächen zu vermeiden
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen

#### **4. Grünplanung - Flora**

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.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

(Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Land Sachsen-Anhalt gilt seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Die mit der Umsetzung der Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffe für Natur und Landschaft, welche insbesondere mit dem Verlust von Biotopfläche, mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes, sowie deren Bodenfunktionen einhergehen, wurden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche auf Grund der Satzungsgebung eine Änderung der Bodennutzung erfährt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation. Dieser Teilbereich wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbereich an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Als Rechenansatz daher wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,3 angesetzt, da auch der künftige Grundstückszuschnitt recht groß bemessen sein wird.

Plangebiet der Satzung **4.440 m<sup>2</sup>**

Tabelle 1: **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Bestand**

<b>Bestand</b>					
<b>Biotoptyp*</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Planwert</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>BWP</b>
XGX	Mischbestand – Nadel-Laubholz	14 (-4)		1.900	19.000
HHB	Strauch-Baum-Hecke	20		310	6.200
PYY	Sonstige Grünfläche	10		1.800	18.000
AKB	Ziergarten, Grabeland	6		430	2.580
<b>Gesamt</b>					<b>45.780</b>

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche (-4) Abwertung gemäß Tabellenwert – 4 – 25 Jahre alt

### Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Geltungsbereich der Satzung	<b>4.440 m<sup>2</sup></b>
davon	
Flächen für Pflanzgebote (M)	420 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche	4.020 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	1.206 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche	2.814 m <sup>2</sup>

Planung					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
BS	überbaubare Fläche		0	1.206	0
HHB - M 1	Strauch-Baumhecke (überwieg. heimische Arten)		16	420	6.720
AKA - M 2	Bauerngarten		10	1.000	10.000
AKB - M 3	Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten		6	1.814	10.884
<b>Gesamt</b>				<b>4.440</b>	<b>27.604</b>
<b>Differenz Bestandwert – Ausgleichswert</b>					<b>-18.176</b>

1)\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

2) Summe Planung - Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 45.780 BWP und der Planung mit 27.604 BWP ergibt sich **ein Defizit von 18.176 BWP** in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist erforderlich. Der Eingriff kann nicht vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

## 6. Ausgleichsplanung – externe Kompensationsflächen

Zum Ausgleich des grünordnerischen Defizites von 18.176 Biotopwertpunkten wird extern eine Fläche auf den Teilflurstücken 679 und 680/2 der Flur 2 in der Gemarkung Bobbau mit einer Flächengröße von 2.020 m<sup>2</sup> herangezogen. Auf dieser Fläche wird mit Mischbestand Laubholz, heimischer Arten aufgeforstet.

Die Fläche auf der die Kompensationsmaßnahme stattfinden soll, ist für den Ersatz verfügbar und befindet sich vollständig in privatem Besitz bzw. Eigentum.

Externer Ausgleich - Bestand					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
GSB	Grünfläche	7		2.020	14.140
<b>Gesamt</b>				<b>2.020</b>	<b>14.140</b>

\* BWP = Biotopwertpunkte (Biotopwert x Fläche)

(-4) Abwertung gemäß Tabellenwert – 4 – 25 Jahre alt

Externer Ausgleich – Planung E					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
XQV	Mischbestand Laubholz		16	2.020	32.320
<b>Gesamt</b>				<b>2.020</b>	<b>32.320</b>
<b>Differenz Bestandwert – Ausgleichswert</b>					<b>4</b>

\* BWP = Biotopwertpunkte (Planwert x Fläche)

Mit der Waldumwandlung wird ein Überschuss von 4 Biotopwertpunkte erzielt. Somit ist der Eingriff mit der externen Pflanzmaßnahme (E) vollständig ausgeglichen.

## 7. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Baulandentwicklung geht ein Teil wertvollen Bodens sowie Teile des Naturhaushaltes verloren. Dieser Verlust soll durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden

Folgende grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung zu verankern:

**M 1** Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (420 m<sup>2</sup>) ist eine Feldheckenstruktur (Typ: Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 3 m neu anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von 420 m<sup>2</sup> und einem Pflanzverband von 2 m \* 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 105 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (21 Stück).

Konkret bedeutet dies, dass je 8 lfd. Meter Heckenlänge 6 Stck. Gehölze zu pflanzen sind, wovon anteilig 1 Stck. Heister zu verwenden ist.

**M 2** Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind individualtypisch genutzte Flächen vom Typ: Bauerngarten mit jeweils einer Flächengröße von 200 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**M 3** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Des Weiteren ist folgende externe Ausgleichsmaßnahme (E) zu treffen:

**E:** Auf den Teilflurstücken 679 und 680/2 der Flur 2 in der Gemarkung Bobbau ist eine Erstaufforstung i. S. von § 9 LWaldG LSA mit einer Flächengröße von insgesamt 2.020 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 8. Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Aufteilung der jeweiligen Baugrundstücke mit verschiedenen großen Grundstücksgrößen unterschiedlich werden wird, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt beispielhaft berechnet und entsprechend beschrieben:

### Beispiel Grundstücksfläche = ca. 800 m<sup>2</sup>

- Maßnahme M 1 entspricht 65 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 16 Gehölzen
- Maßnahme M 2 entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

### Beispiel Grundstücksfläche = ca. 1.235 m<sup>2</sup>

- Maßnahme M 1 entspricht 135 m<sup>2</sup> und ein Pflanzgebot für eine Stückzahl von 34 Gehölzen
- Maßnahme M 2 entspricht 200 m<sup>2</sup> zum Pflanzgebot der Anlage eines Bauerngartens

Zielstellung M 1: Das Anpflanzen einer Strauch-Baum-Hecke (Biototyp: HHB) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme M 1 hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 420 m<sup>2</sup> zu erzielen (105 Gehölze).

Zielstellung M 2: Das Anlegen und Gestalten eines Bauerngartens (Biototyp: AKA) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer/ Eigenheimbauer der Baumaßnahme vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 1.000 m<sup>2</sup> zu erzielen.

Zielstellung M 3: Das Anlegen und Gestalten eines Obst- und/ oder Gemüsegartens (Biototyp: AKB) oder sonstige Grünfläche (Biototyp: PYY) ist vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer / Eigenheimbauer der Baumaßnahme anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme hat in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 1.814 m<sup>2</sup> zu erzielen.

## 9. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des Wohnhauses zu erfolgen (umzusetzen für M 1).

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme zu realisieren (umzusetzen für M 2 und M 3).

Die Umsetzung der Biotopverbessernden Optimierungsmaßnahme im Mühlbecker Wäldchen (externer Ausgleich) hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der ersten Hochbauten zu erfolgen.

## 10. Waldumwandlung und Erstaufforstung nach WaldG LSA

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurden Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt berührt. Auf den betroffenen Flurstücken 704 und 705 befanden sich jeweils im nördlichen Bereich der Flurstücke Waldflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1920 m<sup>2</sup>.

Da diese Flächen nunmehr nicht mehr als Wald zur Verfügung stehen und künftig als Wohnbaufläche genutzt werden sollen, ist ein Antrag auf Waldumwandlung i. S. § 8 WaldG LSA bei der unteren Forstbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu stellen. Denn der Wald darf nur mit Genehmigung der Forsthoheit in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 WaldG LSA ist der Verlust der Waldfläche im eigentlichen Sinne in Form von Ersatzaufforstungen, Maßnahmen zum Schutz zum Schutz der verbleibenden Bestände oder andere landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen. Die Behörde erteilt dann bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Waldumwandlungsgenehmigung.

Weiterhin ist der Verlust an Waldfläche auszugleichen, wobei die Gesamtfläche an Wald nicht verringern darf. Nach entsprechender Recherche wurde eine geeignete Fläche eruiert. Gemäß den geführten Abstimmungen u.a. im Telefonat am 06.04.2021 mit der Forsthoheit ist ein Bedarf an Fläche für eine Erstaufforstung mit einem Umfang von 1.900 m<sup>2</sup> erforderlich bei dem vorgegebenen Umwandlungsansatz von 1: 1.

Nach entsprechender Recherche wurde eine geeignete Fläche eruiert.

### Parameter der Ersatzfläche:

Liegenschaft: Gemarkung Bobbau, Flur 2  
Teilflächen der Flurstücke 679 und 680/2

Flächengröße: Gesamtfläche: 8.265 m<sup>2</sup>  
Teilfläche im südlichen Bereich

Gebietskörperschaft: Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Ortschaft Bobbau

Lage im Ort: Am Berge (Straßenende)  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Eigentümer: privat

Flächenverfügbarkeit : ist gegeben  
Zustimmung der Eigentümerin

Derzeitige Nutzung: Randbereich einer Lagerfläche  
eines Gewerbeunternehmens

Flächennutzungsplan: Ausweisung als Grünfläche

Leitungsbestand: weder unterirdisch noch oberirdisch vorhanden

Besonderheiten: keine, außerhalb von Flächen zum Hochwasserschutz

Der Antrag auf Erstaufforstung wird für diese externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bobbau gestellt.

### Flächenbilanz

Eine detaillierte Flächenbilanz kann aus Punkt E 5. der Begründung entnommen werden. Es ist eine Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche von insgesamt 2.020 m<sup>2</sup> erforderlich.

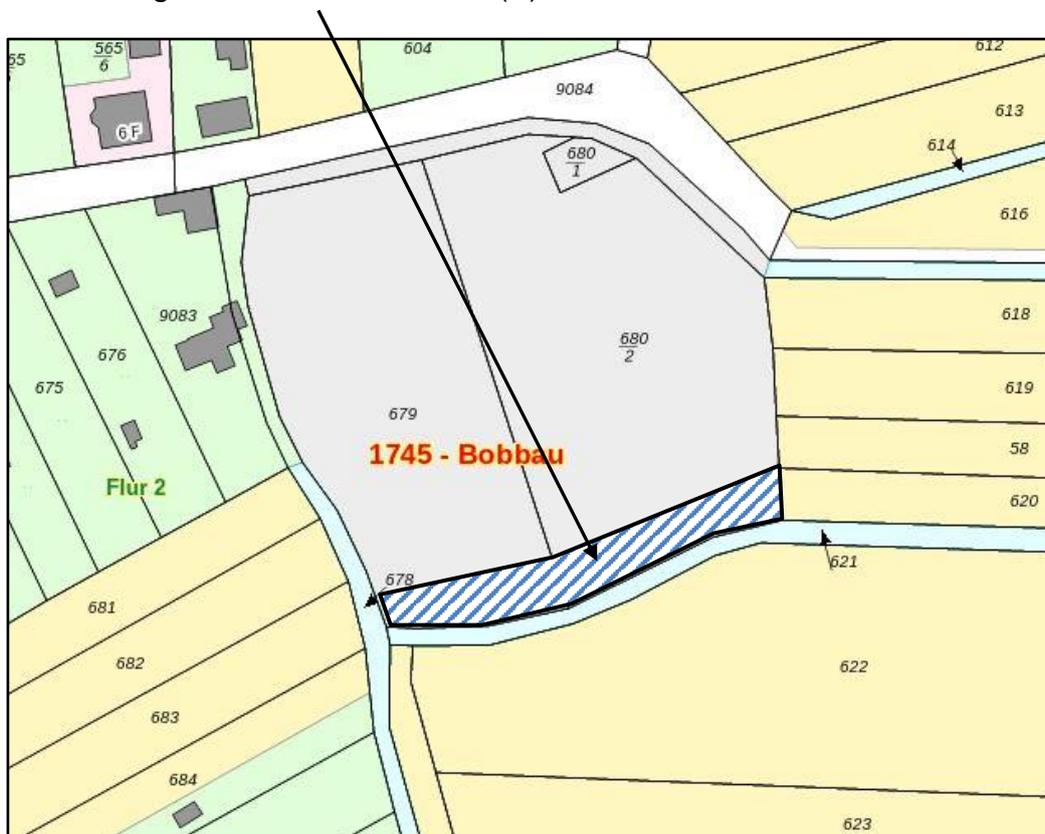
## Ersatzfläche (E)

Für die ermittelte und mit der unteren Forstbehörde abgestimmte externe Ersatzmaßnahme ist ein Antrag auf Erstaufforstung i. S. § 9 WaldG LSA bei der unteren Forstbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu stellen. Die Erstaufforstung von Flächen bedarf der Genehmigung der Forstbehörde (§ 9 Abs. 1 LWaldG LSA).

Die Fläche auf der die Ersatzmaßnahme stattfinden soll, befindet sich vollständig in privatem Besitz bzw. Eigentum.

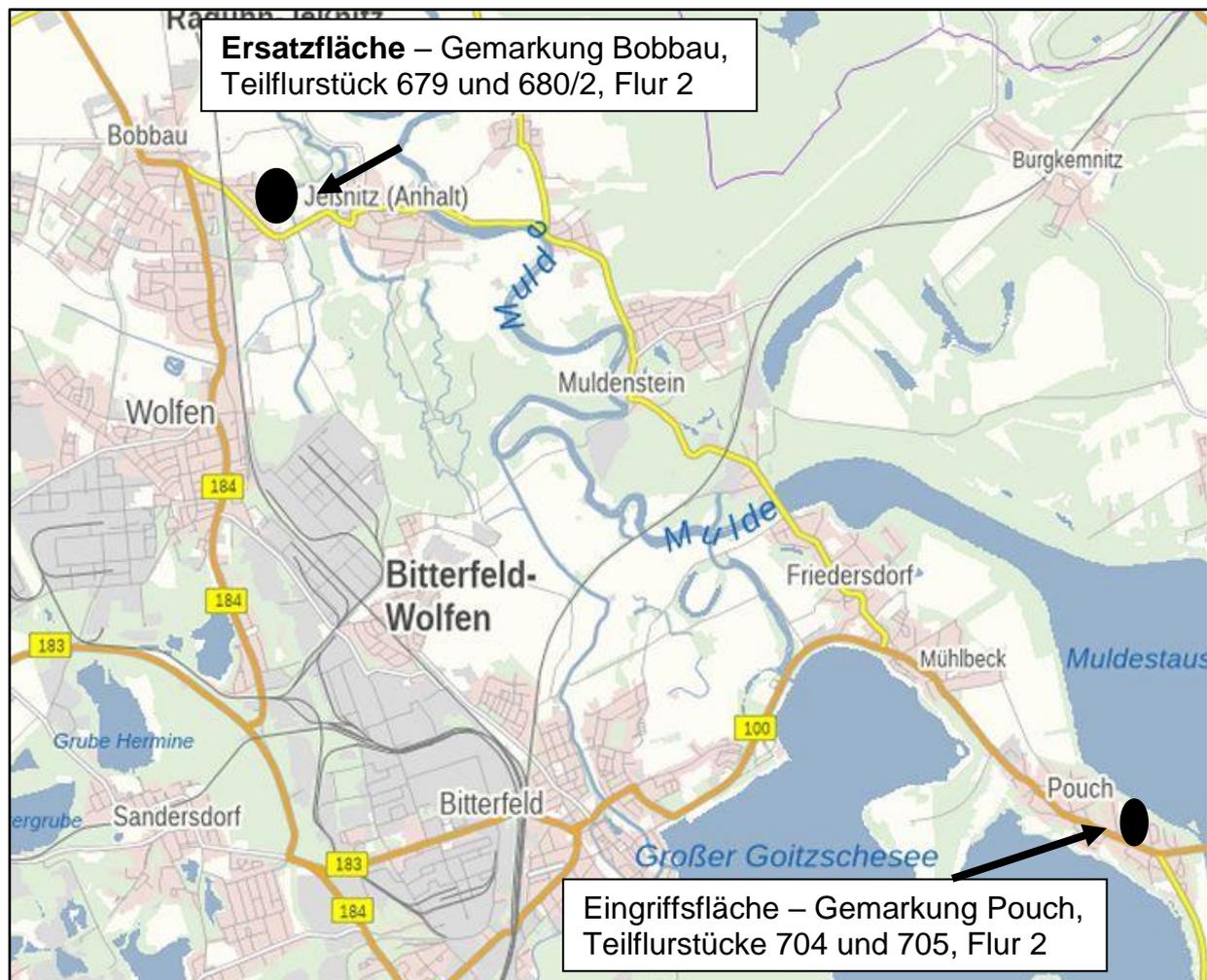
Im Liegenschaftskataster wird die Gesamtfläche folgendermaßen beschrieben:  
Gemarkung Bobbau, Flur 2, Teilbereiche der Flurstücke 679 und 680/2.

## Darstellung der Ersatzmaßnahme (E)



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, 2021

Im Folgenden wird die Eingriffsfläche in Pouch mit der Fläche zur Erstaufforstung (E) zur Übersicht dargestellt.



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, 2021

## 11. Artenschutz - Fauna

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für die Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt. Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung (siehe Anlage 4 der Begründung).

## **12. Maßnahmen zum Artenschutz**

Eine Festsetzung zu Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag maßgeblich abzuleiten. Dies betrifft die Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit. Dementsprechend ist ein besonderer Schutz für Brutvögel auf dem Gelände zu berücksichtigen.

Weitere spezifische Anforderungen, welche aus dem Artenschutz resultieren sind für das Plangebiet und die damit verbundene Zielstellung der städtebaulichen, wirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung nicht gegeben.

Es ist ein Selbstverständnis, dass stets das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten ist auch wenn es an dieser Stelle nicht in seiner Ausführlichkeit wider gegeben ist.