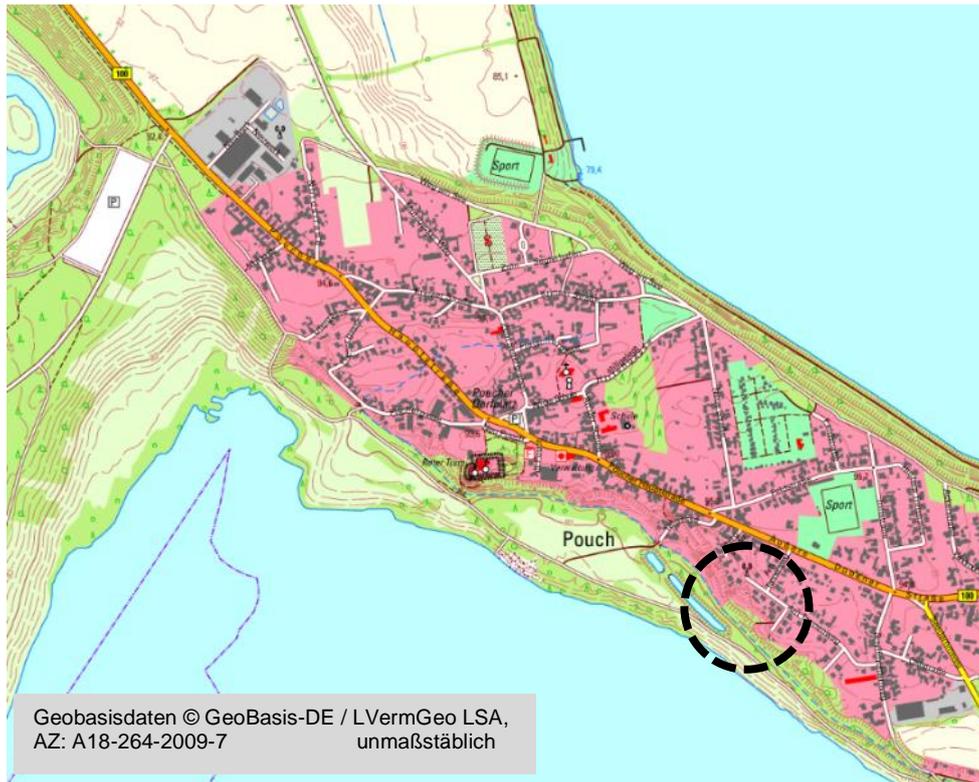


# Gemeinde Muldestausee



## Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“, Ortsteil Pouch



## Satzung

November 2021



**Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“  
OT Pouch**

**Plangeber:**

Gemeinde Muldestausee

Am Neuwerk 3  
06774 Muldestausee

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0  
Mail info@slg-stadtplanung.de

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14  
Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

020-391

**Bearbeitungsstand:**

**Planfassung für den Satzungsbeschluss**

**November 2021**

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 2.1       | Lage und Größe der Planungsgebiete .....                             | 6         |
| 2.2       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....                        | 7         |
| 3         | Planungsziele, -zwecke und Verfahren .....                           | 8         |
| 3.1       | Planungsziel .....   | 8         |
| 3.2       | Planverfahren .....  | 8         |
| 3.2.1     | Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) .....       | 9         |
| 3.2.2     | Beteiligung zum Entwurf (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) .....       | 10        |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen.....</b> | <b>11</b> |
| 4.1       | Übergeordnete Planungen.....   | 11        |
| 4.1.1     | Landes- und Regionalplanung .....                                    | 11        |
| 4.1.2     | Flächennutzungsplan.....   | 13        |
| 4.1.3     | Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan .....                          | 14        |
| 4.1.4     | Integriertes Entwicklungskonzept.....                                | 14        |
| 4.2       | Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben .....                | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation .....</b>             | <b>15</b> |
| 5.1       | Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....                         | 15        |
| 5.2       | Vorhandene Nutzung und Bebauung .....                                | 15        |
| 5.3       | Infrastruktur .....  | 16        |
| 5.3.1     | Soziale Infrastruktur.....   | 16        |
| 5.3.2     | Verkehrerschließung.....   | 16        |
| 5.3.3     | Technische Infrastruktur .....                                       | 17        |
| 5.4       | Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....                  | 19        |
| 5.5       | Immissionen .....  | 19        |
| <b>6</b>  | <b>Planungskonzept .....</b>   | <b>20</b> |
| 6.1       | Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....              | 20        |
| 6.2       | Planungsalternativen .....   | 20        |
| <b>7</b>  | <b>Begründung der Festsetzungen .....</b>                            | <b>21</b> |
| 7.1       | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen .....                    | 21        |
| 7.1.1     | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....             | 21        |
| 7.1.2     | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....              | 23        |
| 7.1.3     | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....                               | 24        |
| 7.1.4     | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....         | 24        |
| 7.2       | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....                       | 25        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 7.3       | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....  | 26        |
| 7.4       | Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB) .....  | 26        |
| 7.4.1     | Wasserversorgung.....  | 26        |
| 7.4.2     | Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....   | 27        |
| 7.4.3     | Energieversorgung .....  | 28        |
| 7.4.4     | Telekommunikation.....   | 28        |
| 7.4.5     | Abfallbeseitigung .....  | 28        |
| 7.5       | Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) .....   | 30        |
| 7.6       | Freiflächen.....   | 30        |
| 7.6.1     | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....  | 30        |
| 7.6.2     | Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....   | 33        |
| 7.7       | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....  | 33        |
| 7.7.1     | Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....   | 33        |
| 7.7.2     | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) .....  | 35        |
| 7.7.3     | Hinweise .....   | 36        |
| <b>8</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächenbilanz.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....</b>   | <b>38</b> |
| 10.1      | Städtebauliche Entwicklung .....   | 38        |
| 10.2      | Auswirkungen auf den Umweltschutz, Natur und Landschaft.....   | 39        |
| 10.3      | Gemeindlicher Haushalt.....  | 39        |
| 11        | Planverwirklichung.....  | 39        |
| <b>B</b>  | <b>Teil II der Begründung Umweltbericht.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>  | <b>40</b> |
| 1.1       | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben<br>über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden<br>der geplanten Vorhaben .....  | 40        |
| 1.2       | Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung<br>für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und<br>Umweltbelange .....   | 40        |
| 1.2.1     | Rechtliche Grundlagen .....  | 40        |
| 1.2.2     | Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....   | 41        |
| 1.2.3     | Fachplanungen.....   | 41        |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten<br/>Umweltauswirkungen .....</b>  | <b>41</b> |
| 2.1       | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich<br>der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und<br>Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung..... | 41        |
| 2.1.1     | Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....   | 41        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 2.1.2     | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....   | 42        |
| 2.2       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ..... | 46        |
| 2.2.1     | Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....   | 46        |
| 2.2.2     | Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB .....   | 46        |
| 2.2.3     | Planungsprognose.....   | 47        |
| 2.3       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....                   | 50        |
| 2.3.1     | Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....   | 50        |
| 2.3.2     | Maßnahmen zum speziellen Artenschutz.....   | 52        |
| 2.3.3     | Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz.....   | 52        |
| 2.3.4     | Sonstige Maßnahmen.....   | 52        |
| 2.4       | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....  | 52        |
| 2.5       | Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen .....      | 52        |
| <b>3.</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>  | <b>53</b> |
| 3.1       | Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....   | 53        |
| 3.1.1     | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....   | 53        |
| 3.1.2     | Hinweise auf Schwierigkeiten .....  | 53        |
| 3.2       | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....   | 53        |
| 3.2.1     | Absicherung der Maßnahmen.....  | 53        |
| 3.2.2     | Monitoringkonzept .....   | 53        |
| 3.3       | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 54        |
| 3.4       | Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung .....  | 54        |

**Anlagen:**

- Anlage 1 Bestandsplan, Stand April 2021  
Anlage 2 Artenschutzfachbeitrag, Stand April 2021

## **Begründung § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Tannenweg“, OT Pouch der Gemeinde Muldestausee**

#### **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

##### **1 Planungsanlass und -erfordernis**

Im Südosten des Ortsteils Pouch ist eine Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage beabsichtigt. Der Standort schließt sich an die Wohnbebauung Am Tannenweg an und umfasst anteilig die Hanglage zum Großen Goitzschese.

Nach der Teilung eines Grundstücks und Veräußerung beabsichtigt der neue Eigentümer neben einer ergänzenden Wohnbebauung die Entwicklung rückwärtiger Flächen für eine maßvolle Erholungsnutzung. Dies soll über eine ergänzende Erschließung erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und zum Teil mit Wald bestanden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser wird sowohl aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als auch der geplanten Nutzungen als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Dabei handelt es sich um eine Angebotsplanung.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Pouch hergeleitet werden.

Gesetzliche Grundlage bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

##### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

###### **2.1 Lage und Größe der Planungsgebiete**

Die Gemeinde Muldestausee liegt in Sachsen-Anhalt östlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen an der Grenze zum Freistaat Sachsen.

Die zum 1. Januar 2010 gebildete Einheitsgemeinde Muldestausee besteht neben Pouch aus den Ortsteilen Burgkernitz, Friedersdorf, Gossa, Gröbern, Krina, Mühlbeck, Muldenstein, Plodda, Rösa mit Brösa, Schlaitz, Schmerz und Schwemsal.

Administrativ gehört die Gemeinde Muldestausee zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Folgende Kommunen grenzen an die Gemeinde Muldestausee an:

- |               |  |
|---------------|--|
| im Osten      | die Stadt Gräfenhainichen sowie die Stadt Bad Dübren (Land Sachsen, Landkreis Nordsachsen) |
| im Süden      | die Gemeinde Löbnitz (Land Sachsen, Landkreis Nordsachsen)                                 |
| im Westen     | die Stadt Bitterfeld-Wolfen  |
| im Nordwesten | die Stadt Raguhn-Jeßnitz   |

Der Ortsteil Pouch befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen zwei ehemaligen Braunkohletagebauen, dem heutigen Muldestausee und dem Großen Goitzschensee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Bebauungsrand von Pouch an der Hangkante zum Großen Goitzschensee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,56 ha.

Umfasst sind die folgenden Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Pouch:

215/31, 215/32, 215/33, 1974, 1975 und 1741 (Teilfläche)

## 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Bebauung entlang der Straße Am Tannenweg, im Süden durch einen unbefestigten Verbindungsweg zum Uferbereich sowie den Hanggraben und im Westen durch das Grundstück Am Tannenweg 25 begrenzt.

Der Grenze des Bebauungsplanes wird wie folgt gebildet:

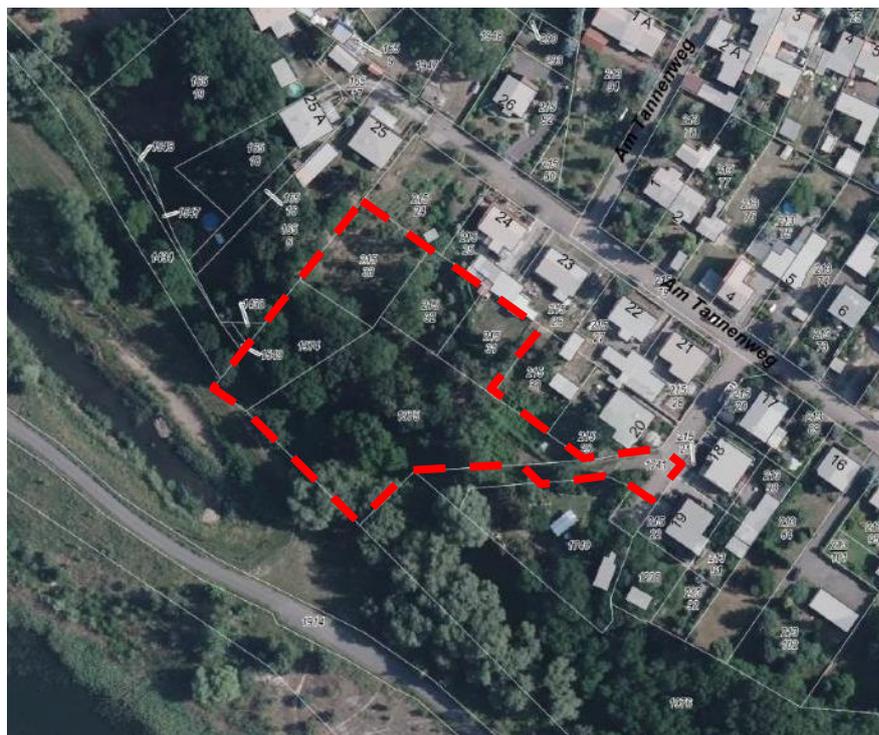
Im Nordosten die südwestliche Grenze des Flurstücke 215/24, 215/25 und 215/26 sowie 215/30 und 215/29

Im Osten die östliche Grenze des Flurstücks 1741 sowie nach dessen Querung weiter entlang dessen nördlicher Grenze sowie der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 1976

Im Südwesten die Grenze des Flurstücks 1911

Im Nordwesten die südöstliche Grenze der Flurstücke 14/34, 1549, 1438 und 165/6.

**Abb. 1:** Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Kartengrundlage Gemeindeverwaltung

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter den Punkten 1 und 3 ausgeführt.

Das kommunale Straßenflurstück Am Tannenweg wird so weit in die Planung einbezogen, wie es zur Anbindung der ergänzenden Erschließung erforderlich ist. Im Übrigen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang von Flurstücksgrenzen.

Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Mai 2020 dar. Dem Übersichtsplan liegt die digitale Topographische Karten (DTK 10) des LVermGeo zu Grunde. Die Gemeinde Muldestausee verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-264-2009-7. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Ergänzend wurde der Lage- und Höhenplan des Büros Pfeifer mit Stand des Aufmaßes vom 17. Januar 2020 verwendet.

### **3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren**

#### **3.1 Planungsziel**

Da das Plangebiet derzeit überwiegend nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Vorhaben geschaffen. Über eine ergänzende Erschließung soll unmittelbar an die Wohnbebauung Am Tannenweg angrenzend die Errichtung einzelner Wohngebäude zugelassen werden.

Der derzeit überwiegend mit Wald bestandene südliche Teil des Plangebietes soll unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und des Baumbestandes anteilig für eine Erholungsnutzung vorbereitet werden. Für die betroffene Flächen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und zwischenzeitlich beschieden. Innerhalb der verbleibenden Waldfläche ist auch künftig eine öffentliche Durchwegung zu sichern.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

#### **3.2 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt und von einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde begleitet.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Ein beschleunigtes Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich ist nicht möglich, da dieses ausschließlich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen angewendet werden kann.

In seiner Sitzung am 4. September 2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Tannenweg“ durchzuführen.

### 3.2.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf in der Fassung vom Juli 2020 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 2. September 2020 gebilligt und gleichzeitig bestimmt, mit dieser Fassung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung vom 8. Oktober 2020 bis einschließlich 13. November 2020 im Verwaltungssitz der Gemeinde Muldestausee im Ortsteil Pouch. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Muldestausee-Boten Nr. 9/2020 am 30. September 2020. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9. September 2020 über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Mit Ausnahme des Landeszentrums Wald, welches eine Überplanung von Waldflächen ablehnt, äußerten sich die TÖB allgemein zustimmend zur Planung. Die gegebenen Hinweise bezogen sich unter anderem auf folgende Punkte:

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* verweist darauf, dass eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist, die zuständige untere Behörde äußert keine Bedenken. Verschiedene allgemeine Hinweise gab es vom *Landkreis* zum Wasser- und Abfallrecht.

Die *untere Bodenschutzbehörde* äußert sich zu den am Standort vorhandenen Ablagerungen. Bei der Durchführung von nutzungsbezogenen Bodenuntersuchungen vor der Bebauung sowie Einhaltung der Schadstoffwerte auf den Freiflächen stehen der Planung keine grundsätzlichen Einwände entgegen. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen, auf dem Plan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung.

Eine Stellungnahme der *unteren Naturschutzbehörde* erfolgt erst nach Vorlage des Umweltberichts sowie der Bilanzierung zum Entwurf.

Der *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft* weist auf die teilweise Lage im Hochwasserrisikogebiet sowie eine nachhaltige Gestaltung der betroffenen Grundstücke hin. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer ist nur begrenzt möglich.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* verweist auf die Stellungnahme der LMBV und führt aus, dass keine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser an der Böschung erfolgen sollte. Die *LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH* merkt an, dass es sich im Plangebiet um gewachsenen Boden handelt. Die Bergaufsicht innerhalb des Plangebietes ist beendet. Weiter Angaben beziehen sich u.a. auf südlich angrenzenden Filterbrunnen.

Das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt* weist vorsorglich darauf hin, dass für einen externer Ausgleich keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden sollten.

Die *Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH* äußern sich zur Ausbildung von Wendeanlagen für die Hausmüllentsorgung. Auf Leitungsnetze im Umfeld, an die angebunden werden kann sowie die diesbezüglichen Modalitäten verweisen die *MITNETZ Strom*, die *MITNETZ Gas*, die *MIDEWA GmbH* sowie der *Abwasserzweckverband Westliche Mulde*. Letzterer äußert sich auch zu Anlagen im Bereich des Hanggrabens.

Die Hinweise wurden in den Entwurf übernommen. Zu den einzelnen Punkten wird auf die nachfolgenden Inhalte der Begründung verwiesen. Der Umweltbericht wurde als Teil II der Begründung angefügt. Darüber hinaus liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.

Das *Landeszentrum Wald* weist darauf hin, dass laut Waldgesetzgebung des Bundes und des Landes Wald vorrangig zu erhalten ist. Es wird weiter ausgeführt, dass Wald für die geplanten Vorhaben nicht geeignet ist sowie darauf verwiesen, dass der schmale Waldgürtel entlang des Ufers eine wichtige Funktion als Biotoptrittstein hat.

Dazu ist anzumerken, dass für die in Anspruch zu nehmenden Waldflächen bereits ein Waldumwandlungsantrag gestellt und positiv beschieden wurde. Dieser Sachverhalt wird in die vorliegende Planung eingestellt. Zudem hat sich die Gemeinde mit dem Hinweis auf die Erhaltung des Uferstreifens im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanung auseinandergesetzt und die in diesem Bereich ausgewiesenen Sonderbauflächen reduziert.

### **3.2.2 Beteiligung zum Entwurf (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

In der Sitzung des Gemeinderates am 5. Mai 2021 wurde der Entwurf in der Fassung vom April 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Tannenweg“ lag einschließlich der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 8. Juli 2021 während der Dienststunden im Verwaltungssitz der Gemeinde Muldestausee im Ortsteil Pouch öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Muldestausee-Boten Nr. 5/2021 am 25. Mai 2021. Darüber hinaus konnten die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

In diesem Rahmen gab es folgende Hinweise:

Die *untere Naturschutzbehörde* äußert sich zu den Eingriffen in das Waldbiotop und verweist auf Ersatzmaßnahmen im Gebiet.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde sind in die Satzungsfassung eingearbeitet und der Bebauungsplan der Naturschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme übergeben worden. Mit Schreiben vom 28. Oktober 2021 wird der überarbeiteten Planung zugestimmt. Es ergeht ergänzend der Hinweis auf vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme.

Darüber hinaus lehnt das Landeszentrum Wald die Planung weiterhin ab und verweist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass auch die untere Forstbehörde den Walderhalt favorisiert.

Die nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Nachbargemeinden erhoben keine Einwände.

Bei dem vorliegenden Stand der Planung handelt es sich um die Planfassung für den Satzungsbeschluss.

## **4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

#### **4.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

#### ***Landesentwicklungsplan***

Hinsichtlich der Raumstruktur wird die Gemeinde Muldestausee im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion. Angrenzendes Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen.

Als ein Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen ist Dessau-Roßlau mit Teilen der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg definiert (G 8).

Zu den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung wird ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird als Grundsatz G 12 ausgeführt, dass *gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterzuentwickeln sind.*

Von zum Schutz des Freiraums dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsnutzungen liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Goitzsche (LEP 2010, Ziffer 4.2.5, Nr. 3)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

#### ***Regionaler Entwicklungsplan***

Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014) ist am 26. Juli 2014 in Kraft getreten (Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014 ...).

Die Gemeinde Muldestausee hat keine Funktion als Grundzentrum.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen (Beschluss Nr. 06/2018), der mit Bekanntmachung der Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde am 27. April 2019 in Kraft trat. Gleichzeitig wurde der REP A-B-W vom 07. Oktober 2005 aufgehoben.

**Abb. 2:** Ausschnitt Hauptkarte REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



Plangebiet

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende (generalisierte) Darstellungen relevant:

#### **Schutz des Freiraums (Ziffer 4.4.1)**

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9):
  2. Mulde

Das dargestellte Vorbehaltsgebiet umfasst generalisiert den Goitzschensee einschließlich der Flächen mit einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>). Nach G 11 soll eine an das Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen.

Der für künftige bauliche Nutzungen vorgesehene Teil des Plangebietes liegt außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

#### **Freiraumnutzung (Ziffer 4.4.2)**

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (G 20)
  - 1 Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf fest, dass der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“ im OT Pouch der Gemeinde Muldestausee nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und daher keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist. Seitens der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen keine Bedenken. Die Regionale Planungsgemeinschaft teilt mit, dass in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die ehemalige Gemeinde Pouch liegt ein rechtswirksamer Teil-Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vor, der am 26. September 2012 Rechtskraft erlangte.

**Abb. 3:** Auszug aus dem Teil-FNP der ehemaligen Gemeinde Pouch



rechtswirksame Fassung 2012



Entwurf August 2021

Gegenwärtig führt die Gemeinde Muldestausee ein Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Burgkernitz durch Neuaufstellung verbunden mit der Änderung der rechtswirksamen Teil-FNP für die übrigen Ortsteile und deren Zusammenführung durch.

Die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen in generalisierter Form den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Innerhalb des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet/Wohnbaufläche sowie ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Die geplante Fläche wird in die Wohnflächenbilanz eingestellt.

Im August 2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung) beschlossen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die allgemeine Art der Bodennutzung im B-Plangebiet bleibt auch künftig die einer Wohnbebauung / Sondergebiet Freizeit und Erholung. Lediglich angrenzend erfolgt entlang des Uferbereiches eine Reduzierung/Konkretisierung der Sonderbaufläche.

Aus der nachrichtlich übernommenen Abbaugrenze des ehem. Tagebaus Goitsche wird ersichtlich, dass das Plangebiet nicht unmittelbar vom Braunkohleabbau betroffen war.

### 4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Zudem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den früheren Landkreis Bitterfeld liegt ein Landschaftsrahmenplan vor. Ihm können vor allem im Zusammenhang mit dem Umweltbericht Informationen zu einigen Schutzgütern entnommen werden.

Des Weiteren liegt die „Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld“ vor.

### 4.1.4 Integriertes Entwicklungskonzept

Der Gemeinderat Muldestausee hat am 11. April 2018 das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Muldestausee (IGEK Muldestausee) mit Stand vom April 2018 beschlossen. Das Konzept wurde am 3. April 2019 durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt anerkannt.

Das IGEK stellt ein wichtiges Planungsinstrument dar, um in ländlich strukturierten Regionen die Grundversorgung mit unverzichtbaren örtlichen Leistungsangeboten trotz möglicher Unterschreitung der Auslastungsschwelle aufrecht zu erhalten.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Regional- und Flächenentwicklung werden neben der Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde (auszugsweise) mit besonderer Relevanz für die Bauflächenentwicklung benannt:

- Priorisierung der Innenentwicklung (Innenrevitalisierung) in allen Ortsteilen mit dem Ziel der Schaffung lebendiger Ortszentren: Durchsetzung der Handlungsgrundsätze „Innen(-entwicklung) v o r Außen(-entwicklung)“ „Sanierung v o r Neubau
- Ausweisung neuer Bauflächen für den Wohnungsbau im Bereich des Siedlungsschwerpunktes (Siedlungsband Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch)
- Erhalt der Landwirtschaftsfläche für Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb sowie Vermeidung des Flächenverbrauchs von Landwirtschaftsfläche

Gemeindliche Entwicklungskonzepte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

## 4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Zur Erschließung kann an die Straße Am Tannenweg angebunden werden. Für die nördlich des Geltungsbereichs unmittelbar an die Straße angrenzend bestehende Baulücke liegt eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus nach § 34 BauGB vor. Inwieweit die rückwärtigen Flurstücke 215/31 bis 215/35 ebenfalls noch dem Innenbereich zugeordnet werden könnten, sei dahingestellt. In jedem Falle würde es sich um eine Bebauung in „zweiter Reihe“ handeln, deren Erschließung bisher nicht gesichert ist. Festzustellen ist jedoch auch, dass sich sowohl östlich als auch westlich bereits zurückgesetzte Wohngebäude befinden.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zweifelsfrei nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen, in dem die geplanten Vorhaben nicht zulässig sind. Zudem ist er derzeit überwiegend mit Wald bestanden, so dass vor einer anderen Nutzung zwingend eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Nur im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend

sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

## 5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation

### 5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Pouch.

Das im Südosten anteilig vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 1741 (Am Tannenweg) ist in kommunalem Eigentum. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 215/33, 215/32 sowie 215/31 können derzeit nur über das private Grundstück 1975 bzw. die unmittelbar an die Straße angrenzenden Flurstücke 215/24, 215/25 sowie 215/26 erreicht werden. Sie grenzen damit nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an.

Aus dem (ehemaligen) Flurstück 1923 im Eigentum der BVVG wurden die Flurstücke 1974, 1975 und 1976 gebildet, von denen das Flurstück 1976 außerhalb des Plangebietes in das Eigentum Dritter übergegangen ist.

### 5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im Norden (Flurstücke 215/31) ragen Nebenanlagen der Grundstücke Am Tannenweg 24 und 23 geringfügig in den Geltungsbereich hinein.

Der nördliche Teil wird gärtnerisch genutzt bzw. unterliegt der Sukzession.

Die steil abfallende Böschung im südlichen Teil (Höhendifferenz von bis zu 7 m) ist mit Gehölzen bestanden und überwiegend als Wald erfasst (vgl. Anlage 1). Am Fuß verläuft ein Weg, an den der Hanggraben in Zuständigkeit des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde angrenzt. Dieser Weg ist derzeit (auf eigene Gefahr) öffentlich zugänglich und wird von Anliegern auch als Wirtschaftsweg genutzt.



rückwärtiger Erschließungsweg



Flurstück 215/33



Graben



Waldfläche im Hangbereich

Fotos: SLG

### **Umfeld**

Im Norden schließt sich entlang der Straße Am Tannenweg Wohnbebauung an. Dabei handelt es sich überwiegend um neuere, freistehende Einfamilienhäuser. Das Flurstück 215/24 wird derzeit nach § 34 BauGB mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Östlich und westlich angrenzend sind Gebäude zum Teil zurückgesetzt eingeordnet, aus denen für die geplante Bebauung eine Flucht hergeleitet werden kann. An der Grenze zum Plangebiet sind Nebengelasse eingeordnet.

Die Bebauung ist überwiegend 1- z. T. auch 2-geschossig mit Satteldach.

Weiter südlich befindet sich, begleitet von weiteren Grünflächen überwiegend ohne Gehölzbestand der Uferweg.

## **5.3 Infrastruktur**

### **5.3.1 Soziale Infrastruktur**

Der Ortsteil Pouch ist nach Friedersdorf und Muldenstein der drittgrößte innerhalb des Gemeindegebietes (Ende 2018 mit 1.542 EW).

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Pouch Kindertagesstätte und Hort zu nennen. Grundschulen befinden sich in den Ortsteilen Rösa, Friedersdorf und Gossa sowie in Muldenstein eine Gemeinschaftsschule.

Weiterhin stehen als Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge in Pouch Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zur Verfügung.

### **5.3.2 Verkehrserschließung**

#### **Individualverkehr**

Die B 100 (Halle-Wittenberg) quert in ihrem Abschnitt Bitterfeld-Gräfenhainichen die Ortslage Pouch in Ost-West-Richtung. Sie verläuft hier gemeinsam mit der B 183, die östlich von Pouch weiter Richtung Bad Dübener Heide führt.

Die Straße Am Tannenweg zweigt nördlich des Plangebietes von der Bundesstraße ab und verläuft dann weitgehend parallel zu dieser. Weiter östlich mündet sie in den Schiffmühlweg.

Von diesen ringförmigen Anwohnerstraßen gehen kleine Erschließungsstiche mit Wendeanlagen zur Anbindung einzelner Hausgruppen ab, so auch nördlich und östlich des Plangebietes.

### ***Fuß- und Radwege***

Die Straße Am Tannenweg ist als Mischverkehrsfläche ohne Bord ausgebildet. Ein gesonderter Radweg ist nicht vorhanden.

Von dem östlich des Plangebietes gelegenen Erschließungsstich zweigt derzeit ein überwiegend geschotterter Waldweg ab, der weiter südliche zum Hanggraben führt und diesen auch Richtung Uferweg quert. Er verläuft zunächst innerhalb des kommunalen Flurstücks 1741 und weiter über private Flächen und wird auf diesen öffentlich zugänglich gehalten.

### ***Ruhender Verkehr***

Der ruhende Verkehr im Umfeld ist überwiegend innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Ergänzend sind einzelne Stellplätze im öffentlichen Straßenraum eingeordnet.

### ***Öffentlicher Personennahverkehr***

Zuständig für den Regionalverkehr ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Derzeit ist Pouch über die Linien 420, 421 und 422 in das regionale Netz eingebunden. Umsteigepunkte zum Netz der Bahn befinden sich in Muldenstein und Burgkernitz sowie außerhalb des Gemeindegebietes in Bitterfeld.

### **5.3.3 Technische Infrastruktur**

Die folgenden Ausführungen beinhalten die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger gegebenen Hinweise zum Bestand. Die Leitungsnetze im Umfeld wurden nachrichtlich lediglich zum Zwecke der Information dargestellt.

#### ***Wasserversorgung***

Das **Trinkwasser** wird über die Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH vorwiegend aus der Elbtalaue bereitgestellt. Die Versorgung des Ortsteils Pouch mit Trinkwasser erfolgt über das Netz der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA GmbH).

In der Straße Am Tannenweg verläuft eine Trinkwasserleitung (110 PVC).

Da sich vor dem Grundstück keine funktionsfähigen öffentlichen Trinkwasseranlagen befinden, ist eine äußere Erschließung des geplanten Bebauungsgebietes zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erforderlich. Der mögliche Anschlusspunkt befindet sich am Endpunkt der Trinkwasserleitung vor dem Grundstück Am Tannenweg 19.

#### ***Löschwasser***

Der abwehrende Brandschutz obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da sie laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall unsere Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen muss, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Eine Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 22. Oktober 2018 am Hydrant 8170 - Am Tannenweg 23 - ergab 30,2 m<sup>3</sup>/h bei einem Druckabfall von 3,5 bar auf 1,5 bar.

Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

### **Entwässerung**

Der Abwasserzweckverband (AZV) Westliche Mulde ist für die Abwasserentsorgung der Ortsteile Muldenstein, Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch zuständig. Grundsätzlich teilt sich der AZV mit der Gemeinde Muldestausee die Aufgabe der schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser in den genannten Ortsteilen. Mit der Überarbeitung des Abwasserbeseitigungskonzeptes werden die Zuständigkeiten klar definiert.

Das Abwasser der Ortsteile Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch wird über mehrere Pumpwerke dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen zur Reinigung übergeben.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Leitungsnetze befinden sich in der Straße Am Tannenweg, wobei eine Anbindung für Niederschlagswasser nur zwischen Nr. 17 und 21 möglich wäre.

Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz kann am Schacht WE S 006017 vor Haus Nr. 19 erfolgen. Die Schachttiefe ist vor der Planung zu überprüfen. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur nach einer äußeren Erschließung möglich (Anbindung zwischen Nr. 17 und 21).

Bei dem Hanggraben im Südosten des Bebauungsgebietes handelt es sich um eine abwassertechnische Anlage, die zur Ableitung des in der Ortschaft Pouch anfallenden Niederschlagswassers dient und sich in der Betreiberschaft des AZV befindet. Die Einleitung von Niederschlagswasser jeglicher Art in den Hanggraben ist genehmigungspflichtig. Die Zustimmung kann nur nach Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen. Hierzu ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu stellen. Dieser ist vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

Im Bereich des Hanggrabens - jedoch außerhalb des Plangebietes - befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung PE-HD DN 80. Diese ist dinglich gesichert und hat einen beidseitigen Schutzstreifen von 3 m. Auf dem Grundstückstreifen des in Anspruch genommenen Grundstückes dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

### **Energieversorgung**

Im Gemeindegebiet befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Betreiber ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Im unmittelbaren Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen, welche von der MITNETZ STROM betriebsgeführt werden. Niederspannungsnetz im Randbereich der Straße Am Tannenweg sowie östlich des Stiches bis Nr. 19.

Darüber hinaus ist aufgrund einer Anfrage innerhalb der vorgesehenen Verkehrsfläche bereits die Lage eines geplanten Niederspannungskabels dargestellt. Zu den Versorgungsleitungen sind die in den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Abstände einzuhalten.

Die Gemeinde Muldestausee ist in das regionale Versorgungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) eingebunden.

Eine Gasmitteldruckleitungen verläuft im westlichen Randbereich der Straße Am Tannenweg bis Haus Nr. 19. Auf die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von

Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung wird verwiesen. Die gastechnische Erschließung ist möglich.

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 Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

### **Fernmeldeversorgung/Breitbandversorgung**

Die Ortsteile der Gemeinde Muldestausee sind über *Telekommunikationslinien* der Deutschen Telekom erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anlagen der Telekom verlaufen im öffentlichen Teil der Straßen Am Tannenweg.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich.

Die Vodafone GmbH, die ebenfalls Telekommunikationsanlagen im Gemeindegebiet betreibt, weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Ausbauentscheidungen nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen werden. Die Bewertung erfolgt nach konkreter Anfrage.

Die Umstrukturierung bzw. Vervollständigung des Breitbandnetzes durch die Telekom ist weitgehend abgeschlossen.

## **5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Der Ortsteil Pouch ist naturräumlich den Landschaftseinheiten der *Dübener Heide* sowie dem *Muldetal* zuzurechnen. Allerdings wird die Bergbaufolgelandschaft *Tagebauregionen Bitterfeld* aufgrund der stattgefundenen Überformungen gesondert abgegrenzt.

Infolge der großflächigen bergbaulichen Tätigkeiten im Bereich des ehemaligen Tagebaus sind alle Naturgüter und das Landschaftsbild nachteilig verändert worden.

Das Plangebiet befindet sich im Böschungsbereich des Großen Goitzschesees und ist somit der Landschaftseinheit der Tagebauregion Bitterfeld zuzuordnen. Die Böschung wurde durch den angrenzenden Braunkohlenabbau beeinflusst. Mit der Sanierung des Tagebaus sind erneute Überformungen erfolgt. Seither haben sich durch Sukzession Gehölze angesiedelt, die als Wald zu bewerten sind (vgl. auch Pkt. 7.5).

Die Fläche wird durch einen Waldweg gegliedert. Im Südwesten verläuft innerhalb der Waldfläche ein Entwässerungsgraben, der mit einem Steg gequert wird.

Die Umgebung wird insbesondere durch den Großen Goitzschensee geprägt, der durch einen Rundweg touristisch erschlossen ist. Dieser Rundweg verläuft ca. 40 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im Norden bis Nordosten erstrecken sich Einfamilienhäuser.

## **5.5 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Besondere Vorbelastungen des hier betrachteten Standortes sind weder durch Verkehrs- noch durch Gewerbelärm zu verzeichnen.

Zum Freizeitlärm wird auf die auf der Halbinsel Pouch jährlich stattfindenden Veranstaltungen hingewiesen, die Lärmimmissionen u. a. in der Ortschaft Pouch verursachen. Je nach Veranstaltungsart /-charakteristik werden diese nach Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde des LK Anhalt-Bitterfeld ggf. als sogenanntes „Seltene Ereignis“ eingestuft. Es gelten dann Immissionsrichtwerte tags (6-22 Uhr) von 70 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) von 55 dB(A), die an maximal 14 Tagen im Jahr die „normalen“ Richtwerte (für WA-Gebiete gelten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) übersteigen dürfen.

Im Bereich der Fischergasse 7 in Pouch befindet sich ein Messpunkt, welcher zu Überwachungszwecken der sogenannten „Seltene Ereignisse“ dient.

Das Plangebiet "Wohnbebauung am Tannenweg" befindet sich im rückwärtigen Bereich des genannten Messpunktes sowie insgesamt in einem ausreichenden Abstand zur Veranstaltungsstätte. Daher ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht davon auszugehen, dass es bei Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Bereich Fischergasse zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an der Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans "Wohnbebauung am Tannenweg" kommen wird. Vielmehr ist aus den genannten Gründen mit einer Unterschreitung der zulässigen Richtwerte für „Seltene Ereignisse“ zu rechnen.

Belange des Störfallschutzes werden von der Planung nicht berührt.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Das Plangebiet soll durch einen parallel zur Straße Am Tannenweg neu anzulegende Erschließung gegliedert werden, die im Osten an den vorhandenen Erschließungsstich anbindet. Nördlich dieses Weges ist die Errichtung von zwei bis maximal drei Wohnhäusern mit jeweils bis zu 2 Geschossen beabsichtigt. Damit kann die angrenzende Bebauung fortgeführt werden.

Das Gelände im mittleren Teil des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine sehr steile Hanglage und Altbaumbestand. Mittelfristig ist im Rahmen einer Freizeitnutzung die Errichtung einzelner Stelzenhäuser geplant. Durch die Herstellung einer Einfriedung soll der Steilhang zunächst vor unbefugten Ablagerungen und dem Eindringen von Wild geschützt und als individuelle Erholungsfläche/Waldgarten mit Sitzplatz, Spielbereich, bzw. Gartenhäusern / -schuppen genutzt werden. Mittelfristig soll darüber hinaus die Möglichkeit bestehen, (Klein)Wochenend- und/oder Ferienhäuser im Tiny-House-Stil zu errichten. Es sind maximal 4 Holzhäuschen mit anspruchsvoller Architektur geplant, die sich harmonisch in den ökologischen Kontext des Hanges und Baumbestandes einfügen. Die Nutzfläche dieser Pavillons könnte bis zu 50 m<sup>2</sup> umfassen.

Die südliche Grundstücksflächen entlang des Hanggrabens sowie der gegenwärtige Waldweg bleiben weiterhin öffentlich zugänglich und können von den Anliegern sowie zur Unterhaltung des Grabens genutzt werden. Dieser Bereich bleibt künftig in seiner Funktion als Wald erhalten.

### **6.2 Planungsalternativen**

Standortalternativen für eine Wohnnutzung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht. Dabei wurde das Plangebiet mit 3 Wohneinheiten in die Bilanz eingestellt.

Hinsichtlich der Planinhalte können durch eine Festsetzung der Flächen im mittleren Teil als Sondergebiet für Erholung die in Frage kommenden Nutzungen einzeln benannt und deren Auswirkungen im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Eine ebenfalls in Frage kommende Festsetzung als Grünfläche bzw. private Erholungsgärten wurde nicht gewählt, da sie die künftigen baulichen Nutzungen im Voraus über das erforderliche Maß einschränken würde.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

Im Folgenden werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Innerhalb des Plangebietes wird für die Fläche nördlich des erschließenden Weges zeichnerisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines WA leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet Einfamilienhäuser zu errichten, sowie dem Charakter der umgebenden Bebauung ab. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um vor allem den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. So können beispielsweise Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus integriert werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die folgenden sonst in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

*TF 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO*

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.*

Die genannten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO fügen sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Sie beanspruchen größere Flächen bzw. sind mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.

Für weitere Ausschlüsse besteht zunächst kein Regelungsbedarf.

### **Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Erholung**

Im südlichen Teil wird die Art der baulichen Nutzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet für Erholung festgesetzt.

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen gemäß § 10 BauNVO insbesondere Wochenend-, Ferienhaus- sowie Campingplatzgebiete in Betracht. Die darüber hinaus bestehende grundsätzliche Festsetzungsmöglichkeit eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO besteht nur für Gebiete, deren Nutzungsart sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

Mit der folgenden Festsetzung werden die (optional) geplanten Nutzungen zusammengefasst:

*TF 1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erholung sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Gartenhäuser*
- *Ferienhäuser*
- *Wochenendhäuser*

*Die Grundfläche der einzelnen Gebäude darf maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.*

*TF 1.2.2 Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen in Form von Sitzplätzen, Terrassen, Treppen- und Zaunanlagen sowie Stellplätze für PKW unmittelbar angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche.*

Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Wochenendhäuser dienen im Gegensatz zum dauerhaften Wohnen dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt, während Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zum Anmieten zur Verfügung stehen. Da es sich um einen sehr begrenzten Bebauungsumfang

handelt, werden die verschiedenen Nutzungsarten keine sich wesentlich unterscheidenden Auswirkungen haben.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dabei wird zunächst festgesetzt, dass die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze gelten (TF 2.1).

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4, das heißt, dass 40 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der GRZ sind auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen.

Mit der für das WA festgesetzten GRZ von 0,4 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

Wenn der Bebauungsplan nichts Anderes regelt, gilt für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6. Dies entspricht der angrenzenden Überbauung.

Die für das Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,2 orientiert sich an der Obergrenze für ein Wochenendhausgebiet. Hier finden insbesondere die landschaftlichen Gegebenheiten Berücksichtigung.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für die Vorhaben typischen Baukörper.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 wird als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013 wie folgt definiert:

*„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“*

Darüber hinaus wird eine absolute Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, die sichert, dass die künftige Bebauung in ihrer Höhe hinter der Am Tannenweg angrenzenden

Bebauung zurückbleibt. Sie beträgt für das WA 9,50 m und für das SO 5,50 m über der erschließenden Straße.

Bei einer angenommenen absoluten Höhe der erschließenden Straße/Wohnweg von ca. 89 m ü. NHN liegt die Oberkante für die Wohnbebauung mit 98,5 m ü. NHN noch um 2,5 m unter dem First der nördlich angrenzenden Gebäude mit ca. 101,0 m ü. NHN.

Dazu wird festgesetzt:

*TF 2.2 Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der erschließenden Straße. Bezug für die Festsetzung sind die §§ 16 und 18 der BauNVO.*

### **7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Plangebiet werden sowohl für das WA als auch das SO eine offene Bauweise und die Errichtung ausschließlich von Einzelhäusern festgesetzt. Das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit kann dem Charakter der angrenzenden Bebauung sowie der auch künftig zu erhaltenden Durchgrünung entsprochen werden.

### **7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die Baugrenze umschließt die überbaubare Grundstücksfläche und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Innerhalb des WA wird der Abstand der Baugrenze zu den angrenzenden Wohngrundstücken zwischen 3 m und 5 m festgesetzt. Für das SO wird ein Abstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche sowie von mindestens 3 m zur südwestlichen Grenze des Sondergebietes / Waldweg bestimmt.

Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht nicht. So sind neben Stellplätzen beispielsweise Schuppen und Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (*Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB*).

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Seitens der *Bauordnung* wird darauf verwiesen, dass die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen

## **7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Sicherung der Erschließung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bebauungskonzept. Die Anbindung erfolgt über die Straße Am Tannenweg im Osten zunächst innerhalb des kommunalen Flurstücks. Hier ist eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Zur weiterführenden inneren Erschließung ist ein privater Wohnweg mit einer Wendeanlage vorgesehen. Die geplante Erschließung wird generalisiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wohnweg festgesetzt und die Lage im Rahmen der Entwurfsbearbeitung fortgeschrieben. Die Breite der privaten Verkehrsfläche beträgt insgesamt 6,25 m. Über die konkrete Ausbildung bzw. mögliche Unterteilung ist im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung zu entscheiden.

Über die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst gegeben. Generell sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Objekt- und Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Demnach ist für jedes einzelne Bauvorhaben die rechtlich gesicherte Zufahrt nachzuweisen. Dies kann über die Eintragung einer Baulast oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch erfolgen.

Zudem wird seitens der *Bauordnung* auf § 5 Abs. 1 BauO LSA hingewiesen. Demnach ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Außerdem müssen nach § 5 Abs. 2 BauO LSA Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

### ***Ruhender Verkehr***

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück nachzuweisen – *siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Mindestzahl unter Pkt. 8.*

Da Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sind im Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen erforderlich.

### **7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird in öffentliche und private Verkehrsflächen unterschieden. Innerhalb öffentlicher Flächen sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen auf privaten Straßen wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

*TF 3.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlieger zu belasten.*

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichert somit die technische Erschließung.

### **7.4 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)**

Zum Bestand wird auf die unter Pkt. 5.4.3 beschriebenen Netze verwiesen, die nachrichtlich im Plan dargestellt sind.

Für die geplante Bebauung ist eine Ergänzung der Erschließungsnetze erforderlich. Diese erfolgt zunächst als äußere Erschließung und danach über den privaten Wohnweg innerhalb des Grundstücks. Zur Sicherung der künftigen Netze wird die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht überlagert.

#### **7.4.1 Wasserversorgung**

Der Anschlusspunkt für die Wasserversorgung an das Netz der MIDEWA GmbH befindet sich vor dem Haus Nr. 19.

Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Hierzu ist ein separater Vertrag mit der MIDEWA über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung seitens der MIDEWA zugestimmt wurde.

Die Erschließungsanlagen sind in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen zu verlegen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich, anderenfalls kann eine langfristige Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Einer Trinkwasserversorgung über eine nicht gesicherte Leitung wird nicht zugestimmt.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern.

Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen.

Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Für den Grundschutz in Wohngebieten wird gemäß Punkt 5 des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gefordert. Die Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Die zukünftige Löschwasserversorgung ist im Umkreis von 300 m zur Wohnbebauung sicherzustellen.

Ergänzend zur Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz kann die im Abstand von 300 m befindliche neue Zisterne an der Kindertagesstätte Pouch herangezogen werden.

#### **7.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Zur **Schmutzwasserentsorgung** kann in das öffentliche Netz des AZV vor Haus Nr. 19 angebunden werden.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht. Die Höhe des Kanalbeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der möglichen Vollgeschosse.

Erfolgt eine innere Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

**Niederschlagswasser** soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen darf gemäß § 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Andernfalls bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der *Gewässerkundige Landesdienst Sachsen-Anhalt* (GLD) verweist in seiner Stellungnahme für den Fall, dass eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darauf hin, dass die Regenwassereinleitmenge nur in Höhe des natürlichen Abflusses aus der

Entwässerungsfläche erfolgen, der max. Abfluss sollte 10% MHQ des Gewässers nicht überschreiten. Hierzu ist der RdErl. des MLU vom 23.05.2013-23.4-62551 - „Gewässerbenutzungen durch das Einleiten von Niederschlagswasser aus einem Regen- oder Mischwasserkanal“ zu beachten.

Weiterhin wird für die Ermittlung der erforderlichen Behandlung des Regenwassers das Bewertungsverfahren nach - Merkblatt DWA-M153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - empfohlen.

Das *LAGB* führt aus, dass bei einer Versickerung mittels Anlagen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen ist. Eine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers im Böschungsbereich ist auszuschließen. Die Durchfeuchtung kann sich negativ auf die Stabilität der Böschung auswirken.

### 7.4.3 Energieversorgung

Die **MITNETZ STROM** verweist darauf, dass derzeit innerhalb des Planungsgebietes ein neues Niederspannungskabel für die Wohnbebauung verlegt wird (Realisierungszeitraum Ende November 2020?).

Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.

Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen der *enviaM* so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Zur Versorgung mit Gas kann an die bestehende Mitteldruckgasleitung der **MITNETZ GAS** Am Tannenweg 19 angebunden werden. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

### 7.4.4 Telekommunikation

Zur Versorgung des Plangebietes mit Hausanschlüssen durch die Deutsche Telekom AG ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Die Telekom Deutschland GmbH ist rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

### 7.4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz. Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der RAS 06 (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) bzw. gemäß der Anlagen von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die untere Abfallbehörde verweist hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29. Oktober 2015 in der jeweils gültigen Fassung hin. Darüber hinaus in Verbindung mit zukünftigen Baumaßnahmen auf folgende Sachverhalte verwiesen:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, dazu zählen auch die bereits lagernden Aufschüttungen (Erdaushub, Bauschutt), sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBl. 1 S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). 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 Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen - <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelUabfall/abfallarten/>.
- Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. 1 S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau 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 oder wirtschaftlich 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 Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standort eigenes, 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, 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/Terrassen, 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 anzeigespflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. 1 S. 4043) geregelt.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 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.
  
- Weiter ist bei den geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nähe Altlastverdachtsflächen/Alttablagerungen befinden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Ablagerungen von „Zivilisationsabfällen“, wie z.B. Bauschutt (Beton-/Ziegelschutt), Grünschnitt/biologisch abbaubare Abfälle, Hausmüll, Bodenaushub und Glasbruch.
- Bei erdeingreifenden Arbeiten werden diese Ablagerungen u. U. angeschnitten und sind dann ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. (vgl. dazu Pkt.7.7.1)
- Verunreinigungen des Bodenaushubs, der dann ebenfalls extern zu entsorgen wäre, sind ebenfalls nicht auszuschließen. Somit ist aufgeschlossener organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub zunächst zu separieren und gesondert zu beproben. Falls der Erdaushub aufgrund von erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen

## **7.5 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Der gesamte südwestliche Bereich des Geltungsbereichs wird von einem Mischwald eingenommen. Der Baumbestand wird durch Robinie dominiert, ergänzt wird er durch Kiefern, Berg- und Feld-Ahorn, vereinzelt auch Eichen sowie Sämlingen in der Strauchschicht.

Die Böschungsfläche nördlich des Waldweges wird im Bebauungsplan als Sondergebiet (vgl. Pkt. 7.1.1) festgesetzt. Gemäß § 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) ist Wald zu erhalten. Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist somit Wald in eine andere Nutzungsart zu überführen. Seitens des Vorhabenträgers ist eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG beantragt worden und mit Schreiben vom 02.07.2020 durch die untere Forstbehörde beschieden worden. Die Kennzeichnung dieser umzuwandelnden Waldfläche wird somit in der Planzeichnung nicht mehr vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Waldumwandlungsgenehmigung auf 2 Jahre befristet ist.

Gegenstand dieses Bescheides ist die Auflage zum Ausgleich der Waldfunktionen. In der Gemarkung Jeßnitz (Stadt Raguhn-Jeßnitz) ist eine Waldumbaumaßnahme im Verhältnis 1 : 6 gleichfalls innerhalb von 2 Jahren auszuführen.

## **7.6 Freiflächen**

### **7.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen in die Begründung eingefügt und ein Maßnahmenkonzept zum Ausgleich abgeleitet.

Darüber hinaus können auch Belange des besonderen Artenschutzes betroffen sein. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (vgl. Anlage 2). Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wird eingeschätzt, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes Brutvögel und Fledermäuse betroffen sein können.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Es werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

*TF 4.1 Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzrodungen nur innerhalb des vorgegebenen Zeitraumes möglich. Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet nur Vögel brüten, die jährlich neue Nester bauen. Somit erlischt der Brutstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) mit dem Ende der Brutzeit, so dass sowohl eine Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Brutzeit und der Brutstätte an sich vermieden wird. Die festgesetzte Fällzeit orientiert sich dabei an der Vorgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG.

*TF 4.2 Einer Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm und größer hat eine Kontrolle auf Quartiersstrukturen von Fledermäusen und xylobionten Käfern unmittelbar voranzugehen. Am gefällten Baum ist eine Nachkontrolle insbesondere auf eine Nutzung durch Fledermäuse und xylobionter Käfer durchzuführen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter vorzunehmen, zu protokollieren und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.*

*Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

Bäume weisen im Allgemeinen ab einer bestimmten Größe Strukturen auf, die durch Fledermäuse als Sommer- oder Winterquartier genutzt werden können oder durch gehölbewohnende Käfer (z.B. Eremit) besiedelt werden. Quartiersstrukturen stellen dabei Spechthöhlen, Rinden- oder Astabrisse dar. Vom Boden aus sind nicht alle Strukturen erkennbar oder zu kontrollieren. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, hat auch eine Nachkontrolle am gefällten Baum stattzufinden.

Innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zur Aufwertung des Gehölzbestandes umzusetzen. Mit dieser Maßnahme wird der durch die Bebauung zulässige Eingriff teilweise kompensiert. Seitens der unteren Forstbehörde liegt für diesen Wald bereits eine Planung vor, die in den Bebauungsplan übernommen worden ist. aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen werden diese nicht einzeln abgegrenzt. Die textliche Festsetzung gibt das angestrebte Entwicklungsziel jedoch hinreichend genau wieder. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche M sind auf einer Fläche von insgesamt 213 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzungen gemäß Vorgabe der unteren Forstbehörde vorzunehmen. Es sind auf 4 Teilflächen insgesamt 81 Sträucher und 15 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren nach forstfachlichen Kriterien zu pflegen.*

*Die Pflanzware ist aus dem Herkunftsgebiet 2 zu beziehen.*

*Pflanzqualität: Vollheister, Höhe 2,0 m bis 2,50 m*

*Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, truppweise 3 – 6 Stck.*

*Der Waldweg und die Bestandsgehölze sind zu erhalten.*

Ergänzend zur Festsetzung werden folgende Arten zur Anpflanzung empfohlen:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Gemeiner Schneeball  | - Viburnum opulus     |
| Faulbaum             | - Frangula alnus      |
| Blutroter Hartriegel | - Cornus sanguinea    |
| Kreuzdorn            | - Rhamnus catharticus |
| Pfaffenhütchen       | - Euonymus europaeus  |
| Schwarzer Holunder   | - Sambucus nigra      |
| Hundsrose            | - Rosa canina         |

sowie Eberesche - Sorbus aucuparia für die Baumpflanzung.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme auch dem Ausgleich dient. Von daher sind für Nachpflanzungen nur Bäume und Sträucher aus der Herkunftsregion 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Seitens der unteren Forstbehörde sind folgende Flächen für eine Bepflanzung abgegrenzt worden:



(Quelle: Lkr. ABI, untere Forstbehörde)

Darüber hinaus sind der Waldweg und der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Diese unterliegen dem Schutz nach WaldG LSA, vgl. hierzu Pkt. 7.5 der Begründung Teil I.

*TF 4.4 Innerhalb des Sondergebietes ist der Baumbestand auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche dauerhaft zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind durch Anpflanzung gebietsheimischer Laubbäume zu ersetzen.*

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sollen Häuser im Tiny-Haus-Stil unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes errichtet werden. Um die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu sichern, wird diese Festsetzung zur Klarstellung getroffen. Gemäß festgesetzter GRZ können 20 % der Fläche bebaut werden, so dass sich darüber hinaus die Bäume und Sträucher weiterentwickeln können. Um den Charakter des Gebietes auch langfristig beizubehalten, sind Ersatzanpflanzungen bei notwendigen Entnahmen von Gehölzen angezeigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme auch dem Ausgleich dient. Von daher sind für Nachpflanzungen nur Bäume und Sträucher aus der Herkunftsregion 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

#### *Waldersatzmaßnahme*

Wie unter Pkt. 7.5 der Begründung Teil I bereits ausgeführt, ist die Umsetzung des Bebauungsplans im Sondergebiet mit einer Waldumwandlung i.S. von § 8 LWaldG verbunden. Diese Waldumwandlung stellt auch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu kompensieren ist. Mit dem vorliegenden Bescheid wird der notwendige Ersatz durch einen Waldumbau in der Gemarkung Jeßnitz (Stadt Raguhn-Jeßnitz) zugeordnet. Diese Ersatzmaßnahme umfasst die Entwicklung eines Kiefern-Reinbestand zu einem Laubholzmischbestand. Da sich die Ersatzfläche im gleichen Landschaftsraum befindet, wird sie zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe im Verhältnis 1 : 1 (Eingriffsfläche zur Ersatzaufforstungsfläche) angerechnet, vgl. hierzu Pkt. 2.3.1 im Umweltbericht, Teil II der Begründung. Eine Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch eine vertragliche Vereinbarung vorzunehmen. Eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des gemeindeübergreifenden Bezugs nicht möglich.

## 7.6.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft für die künftigen Grundstücke keine Festsetzungen. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt.

## 7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### **Altlastverdacht**

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilt die Behörde folgendes mit:

*Für das Planungsgebiet sind in der 1. Stufe der Erfassung von Altlastenverdachtsflächen mehrere Wilde Kippen und Ablagerungen verzeichnet. Im aktuellen Altlastenkataster (2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen) ist unter der Kataster-Nr. 03855 eine Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) mit der Bezeichnung „ehemalige Deponie Ortslage Pouch“ registriert.*

*Die Altablagerung Nr. 03855 wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Flutung Goitzsche (Sachstandsanalyse Altlastverdachtsflächen und deren Beeinflussung durch den Grundwasserwiederanstieg, Bearbeitungsgebiet 3, Bericht vom 31.07.2000, Büro für Geologie und Umwelt Jens Leonhardt /1/) begangen. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Dorf-Deponie in der etwa seit 1950 vor allem Bauschutt, Bodenaushub, Hausmüll und Gartenabfälle abgelagert wurden. Eine Ablagerung von Industrieabfällen ist nicht bekannt. Gemäß den vorliegenden Angaben ist das Deponat zwischen 1975 bis 1977 mit Erdaushub- und Mutterboden (ca. 30 cm Dicke) überdeckt worden. Die Lage der ALVF ist nicht genau bekannt, wird aber z.T. im Bereich des B-Plangebietes vermutet.*

*Für ein Bauvorhaben im vermuteten nordwestlichen Umfeld der ALVF 03855 (hier Flurstück 215/24 und 215/33) liegt ein Baugrundgutachten (Büro für Baugrunderkundung + Gründungsberatung, Christian Klotsch + Sven Nehr Korn GbR, vom 16.10.2015 /2/) vor. Bei der Erkundung wurden 8 Kleinbohrungen niedergebracht. Dabei wurde bei 4 Bohrungen (BS 2-5) Auffüllmaterial in einer Mächtigkeit von 1,90 bis 3,60 m angetroffen. Der Gutachter beschreibt bei der Auffüllung immer wieder Ziegel, Bauschuttanteile bzw. Trümmer und einzelne Torflagen. Ansonsten wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Eine chemische Untersuchung des Auffüllmaterials bzw. des Bodens wurde als nicht erforderlich erachtet. Ob die Auffüllungen mit der ALVF 03855 in direktem Zusammenhang stehen, kann nicht zweifelsfrei bestätigt werden. Eine Gefährdung für Schutzgüter im bodenschutzrechtlichen Sinne war aus dem Baugrundgutachten nicht abzuleiten*

*Darüber hinaus liegt [der Behörde] ein Baugrundgutachten für den zentralen Bereich des Flurstückes 1976 der Baugrundberatung Wittenberg vom 29.07.2020 /3/ vor. Der Untersuchungsbereich lag jedoch außerhalb (südöstlich) des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Plans. Organoleptische Auffälligkeiten waren in den Bohrungen gemäß /3/ nicht zu verzeichnen. In geringem Maße wurde jedoch Zivilisationsmüll (Hausmüll, Ziegel- und Glasbruch, Grünschnitt) insbesondere im Hangbereich angetroffen. Grundwasser wurde in den Sondierungen nicht erbohrt (jedoch Schichtwasser bei 2,88 m u. GOK). Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen war festzustellen, dass im Oberboden zwar die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Pkt. 4 BBodSchV für die Parameter Cadmium und Zink (Bodenart Sand) überschritten sind, aber die für die Altlastenbewertung relevanten Prüfwerte gemäß Anhang 2 Pkt. 1.4 BBodSchV auch für die sensibelste Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“ eingehalten werden. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde wurden im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen keine Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung (Nr. 03855) gefunden.*

*Die Altablagerung Nr. 03855 konnte durch die Untersuchungen nach /2/ und /3/ zumindest in nordwestliche (Flst. 215/33) und südöstliche (Flst. 1976) Richtung abgegrenzt werden.*

*Die Altablagerungen werden aber hauptsächlich im direkten Böschungsbereich vermutet, welcher bisher nicht untersucht worden ist. Dies betrifft im Geltungsbereich des B-Plans insbesondere die*

*Flurstücke 1974 und 1975. Abfallablagerungen im Bereich der Flurstücke 215/31 bis 215/33 sind jedoch ebenfalls nicht auszuschließen.*

Mit der Planung erhalten die Flächen ein erhöhtes Schutzniveau im bodenschutzrechtlichen Sinn (sensible Nutzung). Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es grundsätzlich keine Einwände zur Planung, wenn u.a. Folgendes beachtet wird:

- 1. Vor einer Bebauung sind nutzungsbezogene Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen (WA, SO) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Ausgewählte Bodenproben sind mindestens auf die Parameter der Tab. 11.1.2-2 gemäß LAGA TR Boden bzw. RsVminA zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse sind im Hinblick auf die Folgenutzung gutachterlich zu bewerten und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.*
- 2. In den sensibel genutzten Bereichen (WA, SO) sind auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten (entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten. Die entsprechenden Nachweise sind vor Bebauung der Fläche der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.*
- 3. Für die o.g. Untersuchung ist ein geeignetes Ingenieurbüro zu binden. Die Untersuchungskonzepte (Lage und Anzahl der geplanten Bohrungen bzw. Probenahmepunkte, Analysenumfang etc.) sind mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Die Untersuchungen können auch im Rahmen ggf. geplanter Baugrunduntersuchungen stattfinden.*
- 4. Da es sich im Geltungsbereich des B-Plans nach Kenntnis der Behörde um aufgeschüttetes Gelände (vermutlich Abraum aus dem Braunkohlentagebau Goitzsche) mit evtl. Abfallablagerungen aus der vermuteten Altablagerung Nr. 03855 handelt, sollten vor einer Bebauung insbesondere im Böschungsbereich Baugrunduntersuchungen stattfinden, um die Bebaubarkeit des Geländes nachzuweisen.<sup>1</sup>*
- 5. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren §§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).*
- 6. 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.*
- 7. Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ zu erfolgen.*
- 8. 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 AW) 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.*
- 9. Entsprechend § 1 Abs. 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG- LSA) vom 2. April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.*

<sup>1</sup> Nach Hinweis der LMBV handelt es sich innerhalb des Plangebietes nicht um aufgeschüttetes Gelände.

In der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan wird die Fläche nach der 2. Stufe der Erfassung als Altlastverdachtsfläche abgegrenzt und dazu weiter ausgeführt, dass vor einer Bebauung in Abstimmung mit unteren Bodenschutzbehörde nutzungskonkrete Bodenuntersuchungen durchzuführen sind.

## 7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### **Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich. Zum Schutz der Siedlungsgebiete wurde der Wasserlauf der Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG i. V. m. §§ 99 und 100 WG LSA.

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Das Plangebiet dagegen liegt im Randbereich in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – HQ<sub>200</sub>/HQ<sub>extrem</sub>) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Von der Abgrenzung betroffen sind jedoch keine innerhalb der Baugrenze gelegenen Flächen sondern überwiegend auch künftig zu erhaltende Waldflächen bis zur Hangunterkante.

**Abb. 04: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten, HQ 100 und HQ 200 (von links)**



Quelle: <https://hw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten/>

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet

gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG) befindet. Dies erfolgt durch eine Abgrenzung der Fläche sowie den Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise.

Der *Landesbetreib für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW)* verweist in seiner Stellungnahme ausdrücklich auf die Hochwassergefährdung, die bei einem Versagen oder einer Überlastung von Hochwasserschutzanlagen bei Extremhochwässern besteht sowie die entsprechenden Kartenwerke (Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten). Auch die Erfahrungen und eingetretenen Gefährdungen bei den Extremhochwasserereignissen 2002 und 2013 unterstreichen diese Gefährdungssituation.

Weiter wird beratend erwähnt, dass gerade gewässernahe Standorte als natürliche Landschaftselemente wichtige Ökosystemleistungen erbringen. Eine nachhaltige Gestaltung im Sinne des Landschaftshaushaltes auf den Flurstücken 1974 und 1975 wird empfohlen.

### 7.7.3 Hinweise

#### **Bergbau**

Die *Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft GmbH (LMBV)* verweist darauf, dass die Sanierung des ehemaligen Tagebaus Goitsche innerhalb des Plangebietes abgeschlossen und die Bergaufsicht beendet wurde. Betroffen war der Bereich des Hanggrabens. Im Plangebiet stehen keine Kippenböden an, es befindet sich im Gewachsenen.

Der LMBV liegen folgende relevante Gutachten vor, die bei Bedarf eingesehen werden können:

*Abschlussgutachten Nr. 065 052 (Stand sicherheitsnachweis) Tagebaurestlöcher Döbern und Bärenhof (Bärenhofinsel und Halde 1035) Restlochverbundsystem Goitsche, BAUGEO GmbH; 23.09.2005*

*Bodenmechanischer Stand sicherheitsnachweis Tagebau Goitsche, (Großer Goitzschensee) Einschnitt unterhalb OL Pouch, BAUGEO GmbH, 23.12.2016*

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich die beiden Filterbrunnen Br37123/78 und Br37124/78. Die Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich gestörte Lagerungsverhältnisse vorliegen und somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen sind. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurde i.d.R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut.

Das Plangebietes liegt im Bereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, der bereits abgeschlossen ist. Der Istwasserstand entspricht dem Endwasserstand. Auftretende Schwankungen des Grundwasserspiegels sind ausschließlich natürlich bedingt.

Gemäß großräumiger Modellierung basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserflurabstand > 2 m unter GOK eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern wurden nicht berücksichtigt. Zur Ermittlung der lokalen Grundwasserhältnisse werden objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.

Das betreffende Flurstück wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen

zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Das *Landesamtes für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau* verweist ergänzend darauf, dass vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt sind. Für die geplante Neubebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie gibt es aus archäologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung.

Grundsätzlich gilt die Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)).

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

### **Kampfmittel**

Die betreffende Fläche wurde seitens des Brand- und Katastrophenschutzes anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### **Grenzeinrichtungen**

Das *Landesamt für Vermessung und Geoinformation* weist darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme 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.

Bei Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

## 8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die *...Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, ...* erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Da die Gemeinde Muldestausee nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die zu errichtende Bebauung geregelt:

*TF 2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:*

|  |                      |
|--|----------------------|
| <i>innerhalb des WA je Wohneinheit</i>                             | <i>2 Stellplätze</i> |
| <i>innerhalb des SO je Garten-,<br/>Wochenend- oder Ferienhaus</i> | <i>1 Stellplatz</i>  |

Damit wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück eine ausreichende Mindestzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden.

Darüber hinaus ist die Unterbringung weiterer Stellplätze möglich.

## 9 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.550 m<sup>2</sup>, die sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt gliedert:

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet            | 1.810 m <sup>2</sup>       |
| Sondergebiet                      | 1.595 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche                    | 800 m <sup>2</sup>         |
| Waldfläche                        | 1.235 m <sup>2</sup>       |
| Wasserfläche/Regenwasserableitung | 110 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>                      | <b>5.550 m<sup>2</sup></b> |

## 10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

### 10.1 Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan bzw. dessen laufender Änderung/Fortschreibung hergeleitet werden. Bedarf und Potential an Wohnbauflächen werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bilanziert und insgesamt innerhalb des Gemeindegebietes betrachtet.

Hinsichtlich der Ausweisung eines Sondergebiets für Erholung wird der Lage der Gemeinde bzw. des Ortsteils innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung entsprochen. Jedoch erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten nur eine geringfügige und kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Bebauung.

Belange der Baukultur sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf eine nicht auszuschließende Betroffenheit von archäologischen Kulturdenkmalen wird

verwiesen. Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass die geringfügige Erweiterung des Ortsrandes keine wesentlichen Auswirkungen haben wird. Festgesetzt werden ausschließlich Einzelhäuser, die Höhe der Bebauung wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die verkehrliche sowie technische Erschließung ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen sowie darüber hinaus einzutragende Leitungsrechte gesichert. Innerhalb der festgesetzten Waldfläche bleibt die bestehende Wegeführung für die Öffentlichkeit erhalten.

## **10.2 Auswirkungen auf den Umweltschutz, Natur und Landschaft**

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Das ist auf die Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten Fläche zurückzuführen. Der Standort ist jedoch im Rahmen der Aufstellung des FNP bereits im Hinblick auf Umweltauswirkungen geprüft worden. Vor dem Hintergrund des Bedarfs nach Wohnbauflächen und der Abrundung des Ortsrandes ist der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff insbesondere in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden.

Auch zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht im Teil II der Begründung zu entnehmen. Im Ergebnis der Betrachtungen und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Umweltauswirkungen verbleiben.

Belange des besonderen Artenschutzes wurden dahingehend berücksichtigt, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Potenzialeinschätzung zum zu erwartenden Artenspektrum sowie darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden ist (vgl. Anlage 2). Die Ergebnisse - insbesondere notwendige Vermeidungsmaßnahmen - wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

## **10.3 Gemeindlicher Haushalt**

Zur Übernahme der Planungskosten wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Muldestausee ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Ebenso erfolgt eine Kostenübernahme für die ergänzende Erschließung.

Auch die Umsetzung der zur Kompensation der Eingriffe notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger zu sichern (vgl. hierzu Pkt. 7.6 der Begründung Teil I).

# **11 Planverwirklichung**

## ***Maßnahmen zur Bodenordnung***

Grundsätzlich wird auf das Instrument der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 84) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes hingewiesen. Die Umlegung dient der Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten. Bebaute und unbebaute Grundstücke werden in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Ebenso ist es in diesen Gebieten zulässig, im Rahmen einer vereinfachten Umlegung nach § 80 ff. BauGB eine ordnungsgemäße Bebauung herbeizuführen und baurechtswidrige Zustände zu beseitigen, indem benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht bzw. einseitig zugeteilt werden.

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes jedoch nicht erforderlich.

## **B Teil II der Begründung Umweltbericht**

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB

---

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 des Begründungstextes, Teil A verwiesen.

Es ist beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand von Pouch mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Sondergebiet Erholung (SO) festgesetzt.

Des Weiteren werden für das WA- und das SO-Teilgebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Bauweise: offen, nur Einzelhäuser
- Grundflächen (GRZ) 0,4 (WA) bzw. 0,2 (SO)
- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Höhe baulicher Anlagen: maximal 9,5 m (WA) bzw. 5,5 m (SO)

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnweg festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne von § 1 LWaldG, der nicht in Anspruch genommen werden wird und somit als Wald festgesetzt wird. Der Wald wird durch einen Graben gequert, der gleichfalls einschließlich des Gewässerrandstreifens gekennzeichnet wird.

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt, die dem Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen dienen.

Es werden keine grünordnerischen Festsetzungen für die nicht zu bebauenden Flächen innerhalb des WA- und des SO-Teilgebietes getroffen

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung, Teil A sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

##### **1.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im

besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

### **1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In die Umweltprüfung sind im Ergebnis des Scoping insbesondere folgende Aspekte einzustellen:

- Belange des Artenschutzes
- Bodenschutz

### **1.2.3 Fachplanungen**

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 4 der Begründung Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß den Ausweisungen im Regionalplan sind für das Plangebiet relevant:

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (hier: Mulde)

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (hier: Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche) .

Im rechtswirksamen (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Pouch sowie im Entwurf des sich derzeit in Aufstellung befindenden gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet für Erholung ausgewiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst eine derzeit unbebaute Fläche, die südöstlich an vorhandene Einfamilienhausbebauung angrenzt. Derzeit wird der nördliche Teil als Gartenflächen genutzt. Der südliche Teil ist durch eine steil abfallende Böschung geprägt. Der Böschungsbereich und der Böschungsfuß sind mit Wald bestanden. Am Böschungsfuß verläuft zudem ein Graben.

Wie bereits ausgeführt, befindet sich nördlich des Plangebietes Einfamilienhausbebauung. Im Süden erstreckt sich der Erholungsraum des Großen Goitzschesees mit Rundwanderweg. Der das Plangebiet querende Weg bindet in diesen Rundweg ein.

## **2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### **2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### *Pflanzen*

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im Juni 2020. Die Ausdehnung der jeweiligen Flächen ist dem Bestandsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Demnach wird der nördliche Bereich des Plangebietes durch Gartenflächen eingenommen. Diese sind mit Scherrasen, Obstgehölze und Einzelsträucher/-bäume bestanden.

Auch der unbefestigte Weg weist überwiegend einen Scherrasen auf, der im Bereich der Fahrspuren gestört ist. Daran schließt sich ein als Grünlandbrache eingestufte Streifen an. Die Grasflur wird hier nur extensiv gemäht.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein Gehölz entwickelt, das seitens der Forstbehörde als Wald eingestuft worden ist. Dieser wird durch Robinie dominiert, ergänzt wird er durch Kiefern, Berg- und Feld-Ahorn, vereinzelt auch Eichen sowie Sämlingen in der Strauchschicht. Er ist daher als Mischwald zu bewerten.

Entlang des Grabens werden die Uferbereiche gleichfalls intensiv gepflegt.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von mittlerer Bedeutung. Da überwiegend der Boden aufgrund der vorangegangenen bergbaulichen Nutzung stark überprägt ist, haben sich insbesondere im Gehölzbestand Robinien ausgebreitet. Die Gartenflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung einschließlich der Ablagerungen ((u.a. Kompost, Gehölzschnitt) auch keine Vielfalt und Natürlichkeit auf.

#### *Tiere*

Es haben für den Bebauungsplan keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren stattgefunden. Es ist aber auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung das zu erwartende Artenspektrum abgeschätzt worden. Diese umfasst folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse

Das Plangebiet weist kein Potenzial für Zauneidechsen und Amphibien auf. Zauneidechsen werden insbesondere aufgrund der Verschattung ausgeschlossen. Der Graben ist als Laichplatz ungeeignet, da eine starke Verkräutung vorhanden ist und offene Wasserflächen fehlen.

Ein Lebensraumpotenzial für *Brutvögel* besteht lediglich für Gehölzbrüter. Die Gartenflächen weisen aufgrund der Mahdintensität keine Eignung auf. Aufgrund der Ortsrandlage sind überwiegend sogenannte Kulturfolger zu erwarten: Amsel, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig, Fitis.

Auch für *Fledermäuse* sind geeignete Quartiersstrukturen nur in Bezug auf die Altbäume festzustellen. In der Aktivitätsperiode vom Frühjahr bis zum Herbst können Bäume Quartiere unterschiedlichen Typs bieten. Das Spektrum umfasst Höhlungen, die ursprünglich durch Spechte angelegt wurden oder Fäulnishöhlen. Aber auch Spaltenquartiere, wie sie hinter abstehender Rinde oder in Rissen von Stämmen und dicken Ästen zu finden sind, werden genutzt. Nur von wenigen Arten, beispielsweise dem Großen Abendsegler und der Mopsfledermaus sind Überwinterungen in frostgeschützten Höhlungen starker Bäume bekannt.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt mit einer mittleren Bewertung einzustufen.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete*

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das FFH-Gebiet „Muldeau oberhalb Pouch“ (DE 4340 301) befindet sich östlich bis südöstlich der Ortslage und in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet.

#### *Sonstige Schutzgebiete*

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet. In einem Abstand von ca. 450 m verläuft nördlich des Plangebietes die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ bzw. des Naturparks „Dübener Heide“. Die Ausweisung des oben genannten FFH-Gebietes ist zudem identisch mit dem Landschaftsschutzgebiet „Muldeau Pouch-Schwemsal“

#### 2.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bergbaulich vorgeprägte Fläche. Es befindet sich im Randbereich des ehemaligen Tagebaus Giotzsche.

#### 2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegen für Teilbereiche Baugrundgutachten vor. Es handelt sich um gewachsene Bereiche am Rand des Tagebaus, die im Zuge der Böschungsgestaltung überformt worden sind. Allerdings sind verschiedene Altablagerungen insbesondere im unmittelbaren Böschungsbereich bekannt, die teilweise auch bereits untersucht worden sind.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

## 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

## 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

## 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen natürlich gewachsene Böden an, die durch die Böschungsmodellierung überformt sind. Die Böden sind überwiegend nicht versiegelt, so dass sie Standort für Pflanzen sind. Im Hinblick auf den Naturhaushalt wird auf die Ablagerungen verwiesen (vgl. hierzu auch Pkt. 7.7.1 der Begründung Teil A)

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich und der Vorprägung die Siedlungsfunktion.

### 2.1.2.4 Wasser

#### *Grundwasser*

Es liegen keine Angaben zum Grundwasserstand vor. Es wird jedoch aufgrund der Lage im Randbereich des ehemaligen Tagebaus Goitzsche von gestörten Grundwasserverhältnissen ausgegangen.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

#### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung gemäß WG LSA.

### 2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet, da es sich am Ortsrand befindet, dem Offenland zugeordnet. Das Gebiet dient als Frischluftentstehungsgebiet. Es sind im Hinblick auf die Luftqualität keine Vorbelastungen festzustellen. Im Umfeld sind keine Emittenten vorhanden.

### 2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird zum einen durch die Lage am Ortsrand und zum anderen durch die Lage im Randbereich des Erholungsraums Großer Goitzschensee geprägt.

Der Erholungswert des Plangebietes ist nicht nur in Bezug auf die Gärten groß. Der besondere Wert besteht im Hinblick auf den Weg im Osten des Plangebietes der über den Tannenweg die Verbindung zum Rundweg darstellt.

### 2.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Ortslage. Im Norden grenzt Einfamilienhausbebauung an. Es sind keine Vorbelastungen, die in das Plangebiet wirken könnten, im Umfeld vorhanden.

Das Plangebiet weist mit dem Weg eine der Erholung dienende Funktion auf. Auch die Gärten sind einer Erholungsfunktion zuzurechnen, diese sind jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Es gehen vom Plangebiet keine Vorbelastungen im Hinblick auf das Wohnen im Umfeld aus.

### 2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

### 2.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch

einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 2.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

In der Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen wurde bereits ausgeführt, dass im Plangebiet eine Waldfläche vorhanden ist. Diese würde sich weiterentwickeln. Die Gartennutzung würde beibehalten werden.

Auf Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft hätte das keine Auswirkungen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet Erholung zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes sind vielgestaltige Hausgärten zu entwickeln. Mit der festzusetzenden Grundflächenzahl sind dafür ausreichend große Flächen zu ermöglichen. Zudem ist im Sondergebiet die geplante Bebauung (Gartenhäuser, Ferien- oder Wochenendhäuser) behutsam in den vorhandenen Baumbestand einzuordnen, um die Eigenart des Bereiches weitestgehend zu erhalten.

### **2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### 2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Wohnhäuser sowie der Erholung dienende Häuser errichtet. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Da im Plangebiet keine Bebauung vorhanden ist, sind keine Abrissarbeiten notwendig.

#### 2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine derzeit unbebaute Fläche. Von der werden mit Umsetzung des Bebauungsplans die genannten Schutzgüter mit unterschiedlicher Intensität berührt.

#### 2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sich ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet Erholung entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung sind die genannten Emissionen nicht zu erwarten bzw. zu vernachlässigen.

#### 2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird aufgrund der zulässigen Nutzung (WA, SO) Hausmüll anfallen, der durch den zuständigen Entsorger übernommen wird.

#### 2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

#### 2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

#### 2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

#### 2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

### 2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

### 2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

#### Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene Gehölzfällung zu verzeichnen. Das führt zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Tiere. Die Inanspruchnahme der Gartenflächen wird keine Auswirkungen haben, da das Lebensraumpotenzial dieser Flächen nur sehr gering ist

Anlagebedingt sind die genannten Verluste dauerhaft im Bereich der Versiegelungen (Straßen, Gebäude usw.). Zudem werden sich die Vegetationsstrukturen auch im Bereich der Gartenflächen ändern. Die Gärten werden aufgrund der überwiegend intensiven Pflege und der nutzungsbedingten Gestaltung nur an diese Bedingungen angepasste Lebensräume insbesondere für Brutvögel bieten. Jedoch wird diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu verzeichnen sein, da teilweise bereits als Garten genutzte Flächen genutzt werden.

Da sich im Plangebiet ein Wohngebiet sowie ein Sondergebiet Erholung entwickeln sollen, sind betriebsbedingte Wirkungen zu vernachlässigen.

#### Pflanzen

Wie bereits ausgeführt, werden zumindest innerhalb des WA-Teilgebietes alle vorhandenen Vegetationsstrukturen baubedingt vollständig beseitigt. Die geplante Bebauung innerhalb des SO-Teilgebietes soll sich in den vorhandenen Gehölzbestand einfügen. Es wird nur in sehr begrenzten Umfang die Fällung von Bäumen und Sträuchern notwendig sein.

Anlagebedingt wird es zu einer Überprägung des Standortes kommen. Allerdings werden diese Wirkungen aufgrund der Vormutzung nicht erheblich sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

#### Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme von Brutvögeln und Fledermäusen keine besonders geschützten Arten vor. Über Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit vermieden werden.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

### 2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche am Ortsrand, der mit Umsetzung des Bebauungsplans abgerundet werden soll. Mit dem Bebauungsplan wird diese Fläche einer baulichen Nachnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugeführt.

### 2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht zwar natürlich gewachsener Boden an, dieser ist zumindest im Bereich der Böschung jedoch überformt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird bislang unversiegelte Bodenfläche überbaut, die zulässige Versiegelung wird ca. 1.900 m<sup>2</sup> und damit der Versiegelungsgrad im Plangebiet ca. 34 % betragen.

#### 2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu vernachlässigen. Auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern. Von den versiegelten/bebauten Flächen wird das Oberflächenwasser abgeleitet.

Der vorhandene Graben wird erhalten.

#### 2.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund der geringen Größe und der Lage am Ortsrand keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

#### 2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich ändern. Die geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern fügt sich aber in die Umgebung ein, die gleichfalls durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Ferienhäuser werden in den Gehölzbestand eingefügt. Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu ermitteln.

Der vorhandene Weg als Anbindung an den Rundweg bleibt erhalten, so dass auch für die Erholungsfunktion keine Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und dem Sondergebiet Erholung im Plangebiet keine Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu erwarten.

#### 2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Vorhaben berührt.

#### 2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die geplanten Nutzungen in der hier vorgesehenen Größe sind Schall- und Staubemissionen zu vernachlässigen. Es fallen lediglich Hausmüll und Siedlungsabwasser an, die durch den zuständigen Entsorger übernommen werden.

### 2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

### 2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen zurückzuführen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

## 2.3 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase**

### 2.3.1 **Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

#### 2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft für die Bauflächen keine grünordnerischen Festsetzungen im Hinblick auf Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, um den künftigen Nutzern einen größtmöglichen Spielraum zu gewähren. Insbesondere vor dem mit dem Sondergebiet verfolgten Ziel der Errichtung von Ferienhäusern im „Wald“ ist der Gehölzbestand jedoch dauerhaft zu erhalten. Damit werden auch aus Gründen des Artenschutzes das Anlegen von Liegewiesen usw. unterbunden. Der vorhandene und im Bebauungsplan festgesetzte Wald wird durch ergänzende Anpflanzungen aufgewertet. Dafür konnte auf eine forstfachliche Planung zurückgegriffen werden.

Eine Kompensation für die ermittelten Eingriffe wird über die Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung nachgewiesen. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG notwendig (vgl. hierzu Pkt. 7.5 der Begründung Teil A). Ein Ersatz dafür wird durch eine Waldumwandlung in der Gemarkung Jeßnitz herbeigeführt. Es liegen dem Vorhabenträger dafür bereits die Genehmigungen seitens der unteren Forstbehörde vor. Von daher sind diesbezüglich keine Festsetzungen mehr zu treffen. Auch der Vollzug dieser Waldumwandlungsmaßnahme ist mit dem Bescheid vom 02.07.2020 gesichert.

#### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept, ist im Ergebnis der Eingriffsbewertung hergeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt worden (vgl. hierzu auch Pkt. 6.1.5 der Begründung Teil A). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Wie bereits ausgeführt, werden die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass das SO-Teilgebiet im Ausgangswert als Laubholzmischbestand (XQY) in die Bilanz eingeht. Im Sinne des LWaldG stellt die Fläche mit der erteilten Waldumwandlungsgenehmigung keinen Wald mehr dar. Die nach Berücksichtigung der gemäß festgesetzter GRZ (0,2) verbleibende Gehölzbestand wird daher als Baumgruppe (HED) bewertet. Da diese Bewertung nur aufgrund des Bescheides vorgenommen wird, die Gehölze aber schon vorhanden sind, wird dafür der Bestandswert angesetzt.

Für den Waldersatz wird eine Waldumbaumaßnahme durchgeführt, die auch eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme darstellt. Ziel dieser Maßnahme ist es, einen Kiefern-Reinbestand in einen Laubholzmischwald umzuwandeln, so dass sich daraus eine Biotopwertsteigerung um 6 Punkte ergibt. Diese Maßnahme wird zwar nicht in der Gemeinde, aber im gleichen Landschaftsraum umgesetzt, so dass ein funktionsgleicher Ausgleich damit verbunden ist. In der nachfolgenden Bilanzierung wird die Waldumbaumaßnahme im Verhältnis 1 : 1 zur Eingriffsfläche angerechnet.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Flächenart                              | Wert-Faktor | Flächengröße in m <sup>2</sup> |              | Biotopwert    |                |
|---|-------------|--------------------------------|--------------|---------------|----------------|
|   |             | Bestand                        | Planung      | Bestand       | Planung        |
| <u>Bebauungsplan</u>                    |             |                                |              |               |                |
| BS überbaubare Fläche WA GRZ (0,4)      | 0           | -                              | 724          | -             | -              |
| BS überbaubare Fläche SO GRZ (0,2)      | 0           | -                              | 319          | -             | -              |
| VSB Verkehrsfläche                      | 0           | -                              | 800          | -             | -              |
| VWC Weg, versiegelt                     | 0           | 90                             | -            | -             | -              |
| VWB Weg, befestigt                      | 3           | 80                             | -            | 240           | -              |
| VWA Weg, unbefestigt                    | 6           | 600                            | -            | 3.600         | -              |
| FGK Graben, artenarm                    | 10          | 110                            | 110          | 1.100         | 1.100          |
| GMX mesophile Grünlandbrache            | 14          | 385                            | -            | 5.390         | -              |
| GSB Scherrasen                          | 7           | 80                             | -            | 560           | -              |
| AKB Garten                              | 6           | 2.200                          | -            | 13.200        | -              |
| XQY Laubholzmischbestand, nicht heim.   | 11          | 1.005                          | 1.022        | 11.055        | 11.242         |
| XQV Laubholzmischbestand, überw. heim   | 16          | -                              | 213          | -             | 3.408          |
| XQY Laubholzmischbestand, nicht heim.   | 11          | 1.000                          | -            | 11.000        | -              |
| (GSB) Fläche außerh. zul. GRZ (WA =0,6) | 7           | -                              | 1.086        | -             | 7.602          |
| (HED) Fläche außerh. zul. GRZ (SO =0,8) | 13          | -                              | 1.276        | -             | 16.588         |
| <i>Summe B-Plan</i>                     |             |                                | <i>5.550</i> | <i>5.550</i>  | <i>46.145</i>  |
|   |             |                                |              |               | <i>39.940</i>  |
|   |             |                                |              |               | <i>- 6.205</i> |
| <u>Waldumbaumaßnahme</u>                |             |                                |              |               |                |
| XY. Kiefern-Reinbestand                 | 10          | 1.000                          | -            | 10.000        | -              |
| XQV Mischbestand, nur heimische Arten   | 16          | -                              | 1.000        | -             | 16.000         |
| <i>Summe Waldersatz</i>                 |             | <i>1.000</i>                   | <i>1.000</i> | <i>10.000</i> | <i>16.000</i>  |
| <b>Bilanz</b>                           |             |                                |              | <b>-</b>      | <b>205</b>     |

### **2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB getroffen, sofern die jeweilige Maßnahme einen Bodenbezug hat.

Diese umfassen als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn und Kontrollen zu fällender Bäume auf einen Besatz.

Durch den überwiegenden Erhalt des Baumbestandes im SO-Gebiet und dem Erhalt einer Waldfläche sind innerhalb des B-Plan-Gebietes ausreichend Biotopstrukturen für die im Geltungsbereich vorkommenden Tiere gegeben.

Darüber hinaus sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz**

Es sind keine Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig.

### **2.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauland. Zudem leitet er sich aus dem Flächennutzungsplan her.

Hinsichtlich der Planinhalte können durch eine Festsetzung der Flächen im mittleren Teil als Sondergebiet für Erholung die in Frage kommenden Nutzungen einzeln benannt und deren Auswirkungen im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Eine ebenfalls in Frage kommende Festsetzung als Grünfläche bzw. private Erholungsgärten wurde nicht gewählt, da sie die künftigen baulichen Nutzungen im Voraus über das erforderliche Maß einschränken würde.

## **2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgten Erfassungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt geführt.

##### **3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

##### **3.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist im Hinblick auf die extern umzusetzende Ausgleichsmaßnahme notwendig. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt teilweise mit der Waldumbaumaßnahme, die sich jedoch in der Gemarkung Jeßnitz (Stadt Raguhn-Jeßnitz) befindet. Insofern kann im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund des gemeindeübergreifenden Bezugs keine Zuordnungsfestsetzung getroffen werden. Mit dem Vorhabenträger ist daher eine vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme vor Inkrafttreten der Satzung zu treffen.

##### **3.2.2 Monitoringkonzept**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche am Ortsrand von Pouch. Nördlich grenzt an diese Fläche Einfamilienhausbebauung an. Das Plangebiet ist überwiegend mit Gehölzen bestanden, die teilweise als Wald erfasst sind.

Im Süden erstreckt sich der Erholungsraum des Großen Goitzschesees mit Rundwanderweg. Der das Plangebiet querende Weg bindet in diesen Rundweg ein.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Boden verbunden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, um diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche liegt bereits eine Waldumwandelungsgenehmigung einschließlich einer Ersatzmaßnahme vor. Mit der Umsetzung dieser Ersatzmaßnahme kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes sind im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Somit steht dieser Belang der Umsetzung nicht entgegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### **3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

- [1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee**  
Stand: Entwurf, August 2021
- [2] (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Pouch**  
Rechtskraft seit 26.09.2012