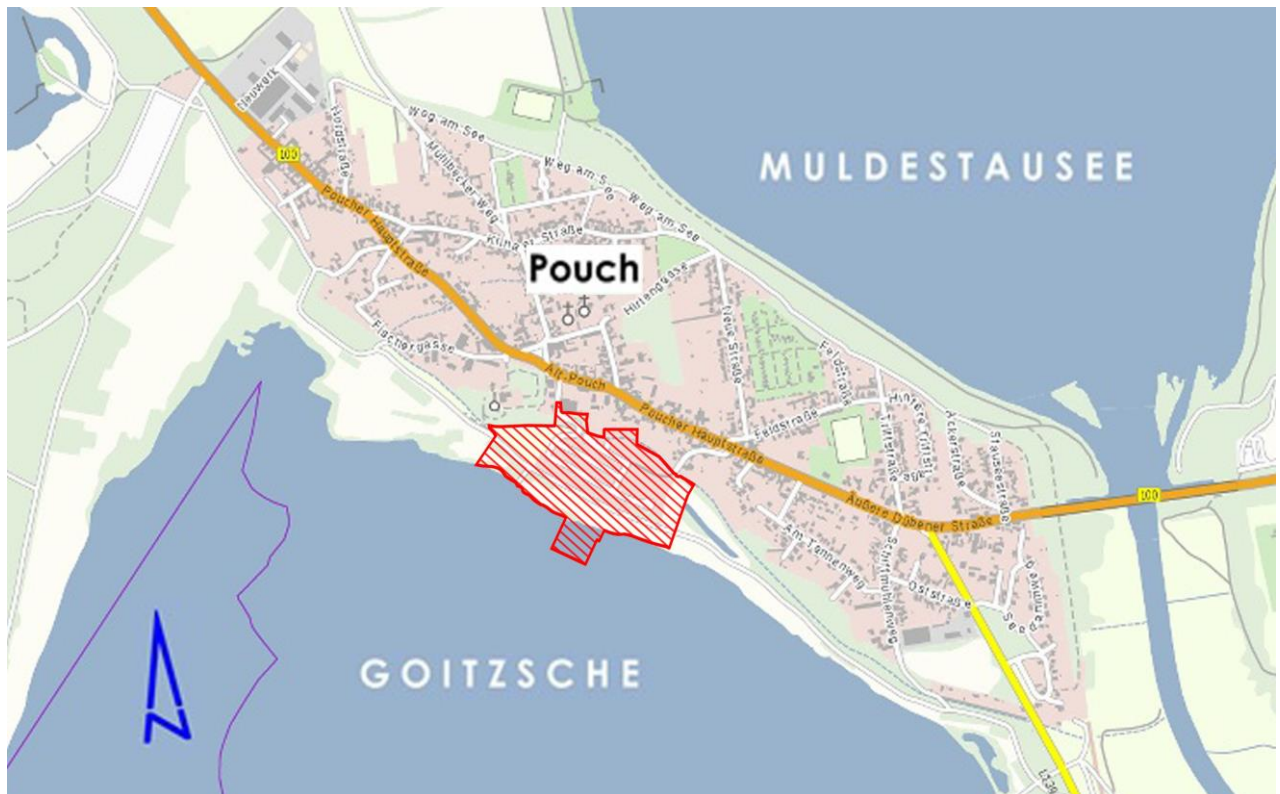


Gemeinde Muldestausee 2. Änderung des Bebauungsplanes „**Goitzscheufer-Teilbereich**“, OT Pouch



Begründung

Fassung vom 18.04.2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I, Planungsgegenstand

1	Einleitung	3
	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Historische Entwicklung	4
2.3	Lage, Verflechtung	5
2.4	Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung	5
2.5	Bestehende Verkehrssituation	5
2.6	Bestandssituation technische Infrastruktur	6
2.7	Altlastensituation	6
2.8	Natürliche Grundlagen	7
2.9	Kampfmittelbelastungen	7
3.	Übergeordnete Vorgaben	7
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	7
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)	8
3.3	Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld	8
3.4	Flächennutzungsplan	8

Teil II, Planinhalt

4.	Planungsziele	10
4.1	Nutzungskonzept	11
4.2	Verkehrskonzept	12
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	14
4.4	Erschließung Ver- und Entsorgungsmedien	15

5.	Planinhalt und Festsetzungen	16
5.1	Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3	Höhe der baulichen Anlagen	18
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.3	Flächen für Stellplätze	20
5.4	Verkehr	20
5.5	Versorgungsflächen und -leitungen	22
5.6	Freiflächen	26
5.7	Wasserflächen	26
5.8	Örtliche Bauvorschriften	26
5.9	Wassergefährdende Stoffe	27
5.10	Umweltbelange	27

Teil III, Tabellen

Flächenbilanz 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“	28
---	----

Teil IV, Verfahren	29
---------------------------------	----

Teil V, Rechtsgrundlagen	30
---------------------------------------	----

Teil VI, Quellenverzeichnis	31
--	----

Anhang

Textliche Festsetzungen	32
-------------------------------	----

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	44
---	----

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 17.02.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer“, OT Pouch, beschlossen.

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung des „Goitzscheufers“ im Ortsteil Pouch geschaffen werden.

Der Planbereich überlagert weite Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Goitzscheufer“. Für die von den Änderungen nicht betroffenen Bereiche gelten die Festsetzungen der wirksamen Fassung vom 23.03.2011 fort.

In einem ersten Schritt wurde im Zeitraum vom 01.04.-03.05.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Ferner wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zu Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist in die Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Im nächsten Schritt erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 28.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018. Ferner wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt.

Auf Grund eines Verfahrensfehlers bei der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgt nunmehr eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB. Unabhängig davon, wurden die Ergebnisse der letzten Beteiligung in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet und eine erneute Auslegung und TöB Beteiligung durchgeführt.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Südlich des Ortsteils Pouch in der Gemeinde Muldestausee erstreckt sich das Tagebaurestloch des Tagebaus Goitzsche. Hier wurde im Jahre 1991 die Braunkohleförderung beendet und es entstand ein See, der mit dem Erreichen des Endwasserstandes eine ca. 13,3 km² große Wasserfläche bildet.

Mit dem Bebauungsplan „Goitzscheufer“ wollte die Gemeinde Muldestausee die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Ufers zu einem Gebiet für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus schaffen.

Mit einer 1. Änderung und Erweiterung sollte eine alternative Erschließung der ufernahen Bauflächen erfolgen und weitere Flächen entlang der Goitzsche mit einbezogen werden. Die 1. Änderung und Erweiterung besitzt allerdings keine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan wurde bisher - im Planbereich der 2. Änderung - nicht umgesetzt.

Mit Verkauf der Goitzsche an einen Privateigentümer befinden sich wichtige Wasser- und Landflächen in dessen Eigentum; Zielsetzung ist die Entwicklung der Goitzsche im Sinne des ursprünglichen Leitmotives Freizeit / Erholung / Tourismus.

Um die geplante bauliche Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und als Fortschreibung der ursprünglichen Planungsziele ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“ erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer“ befindet sich südlich des Ortsteils Pouch am Ufer der Goitzsche.

Er umfasst in Nord-Süd-Richtung ein Areal zwischen dem Hang der ehemaligen Abbaukante des Tagebaues und dem Ufer der Goitzsche. In Ost-West-Richtung umfasst das Plangebiet einen Bereich zwischen Poucher Schloss und Talgasse.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstücke T.a.1411, T.a.1412, T.a.1413, T.a.1419,1420,
1427, T.a.1428, T.a.1429, 1439, 1546, 1553, 1756, 1758,
1760, 1762-1763, T.a.1464, 1765, 1767-1770, T.a.1771,
1772-1778, T.a.1779, 1780-1868, 1871-1881, 1883-1914

Gemarkung Döbern, Flur 1, Flurstücke 501, T.a. 506, 507-518

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

2.2 Historische Entwicklung

Mit dem Aufschluss des Tagebaus Goitzsche im Jahre 1949 begann eine massive Umformung ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in weiten Teilen durch die Wiesen- und Auenlandschaft der Mulde geprägt waren.

Im gesamten Areal des Tagebaus wurden mehrere Dörfer, Straßen und auch die Mulde verlegt. Die verbleibenden Orte wurden zu Orten am Tagebau. 1991 endete der Braunkohleabbau, es folgte die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Nach Flutung des Tagebaurestloches wurde eine Endwasserhöhe von 75 m NHN erreicht. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Eines der Ziele war es, das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus zu entwickeln. Die Anrainer-Gemeinden berücksichtigten dies in den Flächennutzungsplänen mit entsprechenden Ausweisungen.

2.3 Lage, Verflechtung

Bezogen auf die regionale Einordnung liegt der Geltungsbereich in der nordöstlichen Randzone der ausgedehnten Tagebaulandschaft der Goitzsche, die sich nach Süden bis über die Kreis- und Landesgrenzen hinaus erstreckt.

Das Plangebiet umfasst Flächen in der Gemeinde Muldestausee unterhalb des Ortsteils Pouch bis zum Ufer der Goitzsche.

Die B 100/183 als alte traditionelle Verbindung zwischen Bitterfeld und Wittenberg verläuft durch den Ortsteil Pouch und bietet eine optimale Verflechtung mit nordöstlich angrenzenden Regionen.

2.4 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung

Im Bereich der 2. Änderung wurden bisher Erschließungsmaßnahmen umgesetzt und erste Hochbauten errichtet.

2.5 Bestehende Verkehrssituation

Die B 100/183 ist eine wichtige regionale Verkehrsachse, die die Gemeinde Muldestausee mit den Nachbargemeinden Bitterfeld und Bad Düben verbindet. Sie verläuft durch den Ortsteil Pouch. Das Plangebiet ist über seine Erschließungsstraße an die B 100/183 angebunden.

Die B 100 verläuft von Wittenberg in Richtung Halle und ist im weiteren Verlauf in Richtung Westen mit der B 183 bzw. der B 184 verknüpft. Im Westen wird auch mit der Autobahn E 51/A 9 das überregionale Straßennetz erreicht.

Der Uferweg entlang der Goitzsche verläuft durch das Gebiet der 2. Änderung und bindet es so in das überörtliche Radwegenetz ein. Der Uferrundweg ist Bestandteil des überregionalen Pilgerwegs „Lutherweg“, des überregionalen Mulderadweges und der überregionalen „Kohle-Dampf-Licht“-Route.

2.6 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung innerhalb des Neubaugebietes erfolgt im Trennverfahren mittels konventioneller Freigefälleleitungen bis zum jeweiligen Tiefpunkt der Erschließungsstraße.

Die Schmutzwässer werden über eine Freispiegelleitung bis zum Tiefpunkt des Plangebietes geführt und dort mittels Hebeanlage mit anschließender Druckrohrleitung bis zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Poucher Hauptstraße gepumpt.

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung erfolgt für das Plangebiet dezentral.

Das auf den Verkehrsflächen (auch Baustraße) anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Der Anschluss der privaten Dachflächen und Außenanlagen erfolgt jeweils über die Hausanschlussleitungen.

Das Niederschlagswasser wird dann über 2 Einleitstellen in den Goitzschensee eingeleitet. Mit Datum vom 08.05.2016 wurde dem AZV Westliche Mulde die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wurden vom Erschließungsträger errichtet. Der Anschluss an das Netz der MIDEWA erfolgt in einem Schacht im Bereich der Zufahrtsstraße (Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstück 1553).

Im Bereich der bereits vorhandenen (Bau-) Straßen wurde die Stromversorgung durch die MITNETZ Strom hergestellt.

Im Bereich der bereits vorhandenen (Bau-) Straßen wurden Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom Technik GmbH hergestellt.

Eine mögliche Gasversorgung ist mit dem jeweiligen Anbieter abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung wird auf den Goitzschensee als unerschöpfliche Entnahmekstelle zurückgegriffen. Im Plangebiet sind zwei Zufahrten zum See vorgesehen, wobei die westliche bereits vorhanden ist und eine zusätzliche im Bereich der projektierten Marina geplant ist. Hier ist jeweils eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14 244 zur Wasserentnahme aus der Goitzsche vorzusehen.

2.7 Altlastensituation

Im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist mit der Katasternummer 3854 eine wilde Müllablagerung registriert. Der Bereich befindet sich am Ende der Talgasse.

Er wird mit einer Fläche von 2.839 m², einer Sohle von 86 m und einer Ablagerungsoberkante von 90 m angegeben. Der Ablagerungsbereich befand sich hauptsächlich auf den Flurstücken 1546, 1544, 1426 und 1422 der Gemarkung Pouch, Flur 2. Im Zuge der Arbeiten am Abschlussbetriebsplan wurde diese Teilfläche durch die LMBV beräumt. Entsprechend der Unterlagen der LMBV und einer Begehung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 11.10.2017 kann die Fläche aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

2.8 Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen sind im Umweltbericht zusammengestellt.

2.9 Kampfmittelbelastungen

Entsprechend der dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld vorliegenden Belastungskarten sind Teilbereiche des Plangebietes als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Die Kampfmittelbelastungen sind jedoch noch nicht abschließend ermittelt.

Im weiteren Planungs- und Bauablauf hat eine rechtzeitige Beteiligung des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Richard-Schütze-Str. 6; 06749 Bitterfeld-Wolfen) zu erfolgen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) wird die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt.

Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt.

Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Sowohl der bestehende als auch der sich in der Aufstellung befindende Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg führt die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung auf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich zudem im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Mulde“ (gem. Grundsatz 9 Nr. 2 REP A-B-W)

3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld

Das Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld definiert drei Hauptziele: Wirtschaftskraft stärken, Stärkung der Innovationskraft und Verbesserung der Lebensraumqualität.

Der Landschaftspark Goitzsche als ein räumlicher Schwerpunkt stellt einen touristisch ansprechbaren Landschaftsraum dar.

3.4 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer“ befindet sich im Bereich des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Pouch, Neubeckanntmachung in der Fassung der 1. Änderung.

Der Planbereich der 2. Änderung ist Teil der Sonderbaufläche S 3: „Innerhalb der Sonderbaufläche S 3 sind maximal 15 % der Gesamtfläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen.“

Hierzu sei folgendes angemerkt:

Die Sonderbaufläche S 3 ist ca. 23 ha groß; bisher sind innerhalb dieser Fläche keine Bauprojekte umgesetzt worden. Damit verblieben ca. 3,5 ha für eine bauliche Nutzung.

Berechnet man die Flächen, die innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“, OT Pouch i.S.d. § 19 BauNVO maximal von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Fläche Baufeld	GRZ	überbaubare Fläche	gesamt
SO 1 Ferienwohnungen, Hotel	5.840 m ²	0,4	2.336 m ²	
zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO			1.168 m ²	
				3.504 m²

SO 2 Ferienwohnungen	6.230 m ²	0,4	2.492 m ²	
zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO			1.246 m ²	
				3.738 m²

SO 3 Ferienhäuser	23.370 m ²	0,4	9.348 m ²	
zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO			4.674 m ²	
				14.022 m²

SO 4 Strandbar/Bistro/Café	500 m ²	0,4	200 m ²	
zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO			100 m ²	
				300 m²

SO 5 Infrastruktur Marina	550 m ²	0,4	220 m ²	
zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO			110 m ²	
				330 m²

SO 6 Hafen*			2.786 m ²	
				2.786 m²

Flächen für Straßen, Wege, Plätze und Garagen (abzgl. bereits bestehendem Uferweg, jedoch inkl. Straßenbegleitgrün)			9.841 m ²	
				9.841 m²

gesamt (34.521 m²) :			3,45 ha
zu 3,5 ha:			Δ 0,05 ha

* SO 6 „Hafen“ befindet sich außerhalb der Fläche S3 des wirksamen BBP und kann daher vom Flächenansatz/-nachweis vernachlässigt werden. Unabhängig von dieser Tatsache wird die 15%-Grenze auch mit der Baufläche SO 6 „Hafen“ nicht überschritten

Somit ist die 15 % - Grenze eingehalten, im restlichen S 3 verbleiben 0,05 ha für eine weitere Nutzung / bauliche Entwicklung, die in der aktuellen Planänderung jedoch nicht weiterverfolgt wird.

Ferner verläuft ein Hauptwanderweg / überregionaler Radweg durch das Plangebiet. Dabei handelt es sich um den Uferweg, der im Bebauungsplan entsprechend dargestellt ist.

Das Plangebiet ist als Altbergbauggebiet, schadengefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Entsprechende Hinweise für konkrete Baumaßnahmen sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.

Am Ende der Talgasse ist eine Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, markiert (vgl. auch 2.7). Entsprechende Hinweise sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.

Teil II, Planinhalt

4. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Goitzscheufer“ wollte die Gemeinde Muldestausee die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Ufers zu einem Gebiet für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus schaffen.

Mit einer 1. Änderung und Erweiterung sollte eine alternative Erschließung der ufernahen Bauflächen erfolgen und weitere Flächen entlang der Goitzsche mit einbezogen werden. Die 1. Änderung und Erweiterung besitzt allerdings keine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan wurde bisher (im Planbereich der 2. Änderung) nicht umgesetzt.

Zielsetzung der 2. Änderung ist die Entwicklung des Plangebietes im Sinne des ursprünglichen Leitmotives Freizeit / Erholung / Tourismus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei wieder, wie im Ursprungsplan vorgesehen, von der Zufahrtstraße aus, an der sich die Feuerwehr sowie ein Einkaufsmarkt befinden und die direkt an die Pouch Hauptstraße (B 100/183) angebunden ist.

Konzept

Das Plangebiet bietet dem Touristen, Freizeit- und Erholungssuchendem mit seiner Lage einen idealen Ausgangspunkt für einen Aktiv- und Naturtourismus, auch über das Gebiet der Goitzsche hinaus. Mit der unmittelbaren Lage am Uferrundweg der Goitzsche, der Bestandteil des überregionalen „Lutherweges“, des überregionalen Mulderadweges und der überregionalen „Kohle-Dampf-Licht“-Route ist, und der Anbindung an die B 100 besteht die Möglichkeit insbesondere auch angrenzende touristische Angebote, wie z.B. die Halbinsel Pouch mit seiner Landschaftskunst und Wassersportangeboten, zu nutzen.

Von den Schlossterrassen erreicht man zudem die Freizeitangebote der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Wassersportzentrum, Stadthafen, Bitterfelder Bogen etc.), den Pegelturm, den Naturpark Dübener Heide oder die Stadt aus Eisen „FERROPOLIS“. Die „Schlossterrassen“ Pouch stellen somit einen weiteren Baustein zur Entwicklung und Stärkung des touristischen Gesamtkonzeptes „Freizeit / Erholung / Tourismus“ im Bereich der Goitzsche, aber auch als Verbindungselement zum Naturpark „Dübener Heide“ dar.

Der bereits bestehende, öffentliche Strand innerhalb des Plangebietes soll um mit einer Strandbar weiterentwickelt werden. Die „Marina“ mit ihren geplanten Bootsstegen und Liegeplätzen sowie der Slipanlage erweitert das Angebot der wassersportlichen Nutzung entlang der Goitzsche. Zudem ist ein Anleger für die Fahrgastschiffahrt vorgesehen. Die Freizeitangebote sollen nicht nur den Feriengästen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Sie stellen auch ein Angebot für die breite Öffentlichkeit dar.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzeufer Teilbereich“ werden Kapazitäten für Feriengäste und Touristen geschaffen, die die touristischen Angebote innerhalb des Plangebietes und vor allem auch in der nahen Umgebung nutzen können. Es wird somit ein Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung des Tourismus im Raum des Goitzschesees, aber auch darüber hinaus geleistet.

4.1 Nutzungskonzept

SO 1, Ferienwohnungen/Hotel

Im SO 1 ist ein Nebeneinander / eine Kombination von Ferienwohnungen und Hotelbetrieb geplant. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor.

Bei einem vergleichbaren Projekt (Gemeinde Muldestausee, Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“, OT Mühlbeck) und unter Berücksichtigung des konkreten Platzbedarfs können für die Baufläche max. 30 Ferienwohnungen angesetzt werden.

Alternativ kann unter Berücksichtigung des konkreten Platzbedarfs (hier: Beispiel Vorstudie Hotel Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“, Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld) für die Baufläche ein Hotel mit max. 40 Zimmern bzw. 80 Betten angesetzt werden.

SO 2, Ferienwohnungen

Die projektierten Wohnanlagen verfügen über max. 6 Ferienwohnungen, bei max. 7 Baugrundstücken können demnach für das SO 2 max. 42 Ferienwohnungen angesetzt werden.

SO 3, Ferienhäuser

Für die Bauflächen ist eine Teilung in 47 Einzelgrundstücke vorgesehen. Es sind maximal zwei Nutzungseinheiten je Gebäude zulässig, so dass hier max. 94 Nutzungseinheiten entstehen können.

SO 4, Strandbar/Bistro/Café

Als Ergänzung zum Badestrand und als Rast-Punkt am Uferweg ist die Errichtung einer entsprechenden Gastronomie vorgesehen.

SO 5, Infrastruktur Marina

Als Ergänzung zur geplanten Marina sollen hier Infrastruktur-Einrichtungen (Sanitäreanlagen sowie Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen [Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.], Büro des Hafenmeisters) untergebracht werden. Sie stehen in unmittelbarem Zusammenhang zum Sondergebiet Hafen.

SO 6, Hafen

Der Hafen bildet den Ausgangspunkt für die touristische und freizeithliche Gewässernutzung im Bereich der „Schlossterrassen“. Hier sollen Steganlagen für ca. 80 Boots- und Liegeplätze entstehen sowie ein Anleger für Fahrgastschiffe. Weiter sind eine Slipanlage und technische Anlagen für die Ver- und Entsorgung im Hafenbereich geplant. Der Bau der Anlagen im Hafenbereich bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, die gesondert zu beantragen ist. Die Abstandsfläche zum Badestrand beträgt 100m. Der Wasserzugang ist mit einer Gesamtlänge von 90,00 m festgesetzt (inkl. 5,0 m für den Bereich Feuerwehrrzufahrt). Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner Lage so festgesetzt, dass der vorhandene Schilfröhrichtgürtel erhalten wird.

4.2 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Zufahrtsstraße „Alt Pouch“ erschlossen. Diese Straße beginnt an der Einmündung B100/B183 und endet an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

Die Zufahrtstraße wird über eine Serpentine zu den tiefer gelegenen Baufeldern geführt.

Die Baufelder werden über ringförmig geführte „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen, die Stichstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage Typ 5 mit einem Wendekreisradius von 9,00 m. Die Straßen sind für Richtungsverkehr bzw. als Einbahnstraßen ausgelegt. Im Nordosten des Plangebietes erfolgt der Anschluss an die Talgasse für Fußgänger und Radfahrer. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (größtenteils außerhalb des Plangebietes) verbindet ein Wirtschaftsweg den Uferweg mit der Talgasse. Der Wirtschaftsweg ist in ungebundener Bauweise und barrierefrei für Fußgänger und Radfahrer herzustellen.

Der vorhandene Uferweg wird über die Ausweisung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ gesichert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung des Uferweges befindet sich gegenwärtig im Verfahren.

Neben der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist eine Befahrung des Uferrundweges ausschließlich durch Rettungs- und Servicefahrzeuge des Eigentümers zulässig. Die Zufahrten zur Marina und zum Trailerparkplatz sind im Winkel von 90° herzustellen. Eine direkte Wegeanbindung einzelner Grundstücke auf den Uferrundweg ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Das Baugebiet selber ist über zwei private „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ an den Uferweg angeschlossen, die vorgesehene Breite soll Raum für Gestaltungsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig gewährleisten, dass in Notfällen eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen möglich ist (Zufahrt Uferweg / Strand, Zusatz: „sowie Feuerwehrezufahrt“) bzw. eine Befahrbarkeit mit Versorgungsfahrzeugen und Trailern möglich ist (Zufahrt Uferweg / Anleger).

Der vom Uferweg abgehende Stichweg zum See mit dem Zusatz „Feuerwehrezufahrt“ soll als Teil des Uferweges ebenfalls öffentlich gewidmet werden.

Bei dem vom Uferweg abgehende Stichweg zum See mit dem Zusatz „Marina/Feuerwehrezufahrt“ handelt es sich um eine private „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, als Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle ist sie allerdings jederzeit für Feuerwehrfahrzeuge zugänglich zu halten.

Fußgänger

Abseits der Serpentine als Hauptzufahrt zum Plangebiet ist ein (privater) Fußweg als direkte fußläufige Verbindung ins Plangebiet / zum Strandbereich festgeschrieben. Von der Talgasse aus erfolgt, von der angrenzenden Wendeanlage aus, ebenfalls eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Uferweg für Fußgänger und Radfahrer über eine private Fuß-/Radwegverbindung.

Dieser Weg entspricht in seiner Breite (3,00m) und Dimensionierung einem Wirtschaftsweg und ist barrierefrei angelegt. Ein Großteil der Wegeführung verläuft parallel und außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze.

Ferner ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (siehe auch 4.3) das Anlegen von Fußwegen zulässig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes nicht öffentlich gewidmet werden.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Befahrung des Plangebietes mit Bussen ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz kann die Haltestelle „Pouch Dorfplatz“ genutzt werden. Es wäre zu prüfen, ob die Einrichtung zusätzlicher Haltepunkte im Bereich der Dübener Straße/Höhe Einmündung Talgasse möglich wäre.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet wird derzeit für Erschließungsmaßnahmen und erste Hochbaumaßnahmen überformt. Der Ursprungsplan einschließlich seines Grün- und Freiflächenkonzeptes wurde bisher nicht umgesetzt. Daher erfolgt im Umweltbericht eine Neubewertung.

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht folgende Grundstrukturen vor:

- Die Bauflächen sind umgeben von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. Auch der Uferbereich ist zur Hälfte als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ausgewiesen.

- Innerhalb dieser Flächen ist das Anlegen von Fußwegen zulässig, diese dürfen jedoch nur in teilversiegelter Bauweise ausgeführt werden.
- Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind mit folgenden Zweckbestimmungen / Überlagerungen versehen:
 - Zweckbestimmung Badestrand
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Absetzbecken / Einleitstelle für Niederschlagswasser, naturnah
- Ein Teil der Hangflächen wird als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dieses Erhaltungsgebot wird auch im Bereich des SO „Hafen“ für den vorhandenen Schilfröhrichtgürtel festgesetzt
- Ferner werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und die beabsichtigten Grünstrukturen in den Maßnahmen 1-9 genauer definiert.
- Für die mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzten Flächen werden teilversiegelte Bauweisen sowie für die Garagen eine Dachbegrünung festgesetzt
 - Stellfläche Trailer, saisonale Nutzung
 - Stellplätze Pkw
 - GaragenDie Randbereiche (Straßenbegleitgrün) der Stellflächen sind zu Grünland, mesophil zu entwickeln. In Kleinstflächen sind Rabatten zulässig.

4.4 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien

Auf Grundlage der wirksamen Fassung des BBP vom 23.03.2011 erfolgte bereits die äußere Erschließung sowie teilweise eine Erschließung innerhalb des Plangebietes zur 2.Änderung. Anlagen und Leitungen zur Schmutz-/ Regenwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation sind teilweise bzw. vollständig errichtet. Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes wäre möglich, da sich im Näherungsbereich Gasmitteldruckleitungen befinden.

Entsprechende Festsetzungen zum Änderungsbereich sind unter Punkt 5.5 „Versorgungsflächen und –leitungen“ aufgeführt.

Eine weitere Erschließung der Baubereiche hat innerhalb der Verkehrsflächen bzw. in den Randbereichen der Verkehrsflächen zu erfolgen. Grundsätzlich sind Erschließungsarbeiten mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO mit differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt. Schwerpunkt bildet hier - unter Berücksichtigung der Vorgänger-Planung bzw. der übergeordneten Vorgaben - die Fremdenbeherbergung.

Im Einzelnen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

SO 1, Ferienwohnungen, Hotel

Als Ferienwohnungen gelten Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Als Hotel gelten Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen und Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.

SO 2, Ferienwohnungen

Als Ferienwohnungen gelten Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen und Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.

SO 3, Ferienhäuser

Als Ferienhäuser gelten Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Gebäude verfügen dabei über maximal zwei Nutzungseinheiten und sind gegenüber Nachbargebäuden baulich getrennt.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen, Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.

SO 4, Strandbar/Bistro/Café

Seeseitig gelegen am Uferweg ist nahe dem Badestrand eine Baufläche für Gastronomie (Strandbar/Bistro/Café) vorgesehen.

Eine Wohnnutzung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal ist nicht vorgesehen.

SO 5, Infrastruktur Marina

Mit den Bauflächen für „Infrastruktur“ soll die Errichtung dauerhaft nutzbarer baulicher Anlagen ermöglicht werden, die dem Betrieb der Marina dienen.

Zur Infrastruktur zählen Sanitäranlagen sowie Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) sowie das Büro des Hafenmeisters.

SO 6, Hafen

Mit der Zulässigkeit eines Hafengebietes ist die Entwicklung von gewässerbezogener Erholungsformen, speziell der Bootsnutzung und damit im Zusammenhang stehende Nutzungen auf dem Goitzschensee gewährleistet.

Mit dem Sondergebiet Hafen soll die Errichtung dauerhaft nutzbarer baulicher Anlagen ermöglicht werden, die der Betreibung des Sees dienen. Zu den Anlagen zählen Steganlagen, ein Anleger für die Fahrgastschiffahrt, eine Slipanlage sowie technische Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sowie Betreibung des Hafengebietes.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei werden nur begrenzt Festsetzungen getroffen, um den Investoren einen möglichst großen Freiraum und Flexibilität für die individuelle Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund-, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Baugebiet	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse
SO 1 Ferienwohnungen, Hotel	0,4	1,2	I - III
SO 2 Ferienwohnungen	0,4	1,2	I - III
SO 3 Ferienhäuser	0,4	0,8	I-II
SO 4 Strandbar/Bistro/Café	0,4	0,4	I
SO 5 Infrastruktur Marina	0,4	0,4	I
SO 6 Hafen	0,4	---	---

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde gestaffelt hinsichtlich ihrer Lage zwischen Hang der Ortslage und Gewässer unterschiedlich festgesetzt, um den Charakter der „Schlossterrassen“ bestmöglich umsetzen zu können.

Um mögliche Sichtbehinderungen im Bereich des Uferweges zum Gewässer in Grenzen zu halten, sind in den Sondergebieten SO 4 und SO 5 nur 1 Vollgeschoss und keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 4,50m.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird grundsätzlich über die festgesetzte Geschossigkeit definiert. Zusätzlich wird die Firsthöhe als Höchstmaß für die einzelnen Sondergebietsflächen wie folgt festgesetzt:

SO1 Ferienwohnungen/Hotel	–	14,0 m
SO2 Ferienwohnungen	–	12,5 m
SO3 Ferienhäuser	–	10,5 m bzw. 12,0 m
SO4 Strandbar/Bistro/Café	–	4,5 m
SO5 Infrastruktur Marina	–	4,5 m

Als Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage der Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche anzusetzen.

Um den Charakter des Baugebietes „Schlossterrassen“ bestmöglich umzusetzen, wurde in den einzelnen Sondergebietsflächen die Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhen als Höchstmaß unterschiedlich festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. Damit ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäude in diesem Bereich maximal 50 m lang sein dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vollständig geschlossene Baugrenzen definiert. Die Baugrenze verläuft im Allgemeinen 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche.

In Verbindung mit der Grundflächenzahl (siehe 5.1.2) bedeutet dies, dass bei den großen Bauflächen einerseits ein großer Spielraum bei der Anordnung von Gebäuden gewährt wird und dennoch eine aufgelockerte Bebauung erfolgt.

Standsicherheit und Bebaubarkeit:

Die grundlegende Bebaubarkeit ist gegeben. Im Rahmen des Abschlussgutachtens „Tagebaurestlöcher Döbern und Bärenhof, Restlochverbundsystem Goitzsche“ vom 23.09.2005 (BAUGEO) erfolgte der Standsicherheitsnachweis. Dieser kann bei Bedarf in der Abteilung Geotechnik Mitteldeutschland eingesehen werden. Für den angeschnittenen Hang (Bereich Garagen/Stellplätze) liegt der Gemeinde eine positive Stellungnahme zur Standsicherheit vom Baugrundbüro BAUGEO Leipzig, Herr Ebert vor.

Durch den Eigentümer der Flächen wurde zudem ein Gutachten zur Prüfung der Standsicherheit des Hanges durch einen geprüften Geotechniker/Statiker in Auftrag gegeben. Hieraus resultierende Sicherungsmaßnahmen sind unverzüglich auszuführen. Erst nach Vorlage des Gutachtens, der Umsetzung von Sicherungsmaßnahmen und der damit nachzuweisenden Standsicherheit ist eine weitere Bebauung am Fuße des Hanges (Garagen/Stellplätze) zulässig. Die Standsicherheit für jedes Bauwerk und für dessen Einfluss ist auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen.

Grundsätzlich sind vor Beginn von Baumaßnahmen Baugrundgutachten für jedes Einzelprojekt durchzuführen. Eine ausreichende Standsicherheit bildet die Grundlage für eine weitere Bebauung.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes unverwahrte Filterbrunnen befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden. Arbeiten und Maßnahmen an Filterbrunnen dürfen nicht ohne Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen LSA erfolgen.

Hochwasserrisiko:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und § 78 b Hochwasserschutzgesetz II.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem Versagen oder einer Überlastung bestehender Hochwasserschutzanlagen bei Extremhochwasserereignissen eine Hochwassergefährdung besteht.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten obliegt es rein rechtlich den Nutzern selbst, eigene Schutzvorkehrungen durchzuführen und geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Unabhängig davon ist innerhalb des Plangebietes der Aufbau und das Betreiben von Heizölverbraucheranlagen nicht gestattet.

5.3 Flächen für Stellplätze (Trailer und Pkw) sowie Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Stellplätze (Trailer und Pkw) sowie Garagen ausgewiesen. Die Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise herzustellen, die Garagen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Zusätzlich ist für jede Ferienwohnung ein Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück vorzusehen.

5.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Zufahrtstraße „Alt Pouch“ erschlossen. Diese Straße beginnt an der Einmündung B100/B183 und endet an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

Die Zufahrtstraße wird über eine Serpentine zu den tiefer gelegenen Baufeldern geführt.

Die Baufelder werden über ringförmig geführte „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen, die Stichstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage Typ 5 mit einem Wendekreisradius von 9,00 m.

Die Straßen sind für Richtungsverkehr bzw. als Einbahnstraßen ausgelegt.

Der vorhandene Uferweg wird über die Ausweisung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ gesichert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung des Uferweges befindet sich gegenwärtig im Verfahren.

Neben der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist eine Befahrung des Uferrundweges ausschließlich durch Rettungs- und Servicefahrzeuge des Eigentümers zulässig. Die Zufahrten zur Marina und zum Trailerparkplatz sind im Winkel von 90° herzustellen. Eine direkte Wegeanbindung einzelner Grundstücke auf den Uferrundweg ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Das Baugebiet selber ist über zwei private „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ an den Uferweg angeschlossen, die vorgesehene Breite soll Raum für Gestaltungsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig gewährleisten, dass in Notfällen eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen möglich ist (Zufahrt Uferweg / Strand, Zusatz: „sowie Feuerwehzufahrt“) bzw. eine Befahrbarkeit mit Versorgungsfahrzeugen und Trailern möglich ist (Zufahrt Uferweg / Anleger).

Der vom Uferweg abgehende Stichweg zum See mit dem Zusatz „Feuerwehzufahrt“ soll als Teil des Uferweges ebenfalls öffentlich gewidmet werden.

Bei dem vom Uferweg abgehende Stichweg zum See mit dem Zusatz „Marina/Feuerwehzufahrt“ handelt es sich um eine private „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, als Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle ist sie allerdings jederzeit für Feuerwehfahrzeuge zugänglich zu halten.

Die Straßenbreiten und Kurvenradien sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung so festgesetzt, dass eine ordnungsgemäße Befahrung durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge (3-achsiger LKW) gewährleistet ist. Für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind auf den Bauflächen Müllcontainerstellplätze einzurichten, so dass Rückwärtsfahrten durch Entsorgungsfahrzeuge nicht über 100 m hinausgehen.

Fußgänger

Abseits der Serpentine als Hauptzufahrt zum Plangebiet ist ein (privater) Fußweg als direkte fußläufige Verbindung ins Plangebiet / zum Strandbereich festgeschrieben.

Von der Talgasse aus erfolgt, von der angrenzenden Wendeanlage aus, ebenfalls eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Uferweg für Fußgänger und Radfahrer über eine private, barrierefreie Fuß-/Radwegverbindung. Weiter ist zu beachten, dass dieser Verbindungsweg als Wirtschaftsweg hinsichtlich Breite und Dimensionierung des Oberbaus (ungebundene Bauweise) herzustellen ist. Ein Großteil des Weges verläuft außerhalb des Plangebietes und tangiert lediglich die östliche Plangebietsgrenze.

Ferner ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (siehe auch 4.2) das Anlegen von Fußwegen zulässig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes nicht öffentlich gewidmet werden.

5.5 Versorgungsf lächen und -leitungen

Schmutzwasser-/ Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung innerhalb des Neubaugebietes erfolgt im Trennverfahren mittels konventioneller Freigefälleleitungen bis zum jeweiligen Tiefpunkt der Erschließungsstraße.

Die Schmutzwässer werden über eine Freispiegelleitung bis zum Tiefpunkt des Plangebietes geführt und dort mittels Hebeanlage mit anschließender Druckrohrleitung bis zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Poucher Hauptstraße gepumpt.

Die das Plangebiet querende Schmutzwasserdruckrohrleitung PE-HD 80 des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde wird nachrichtlich dargestellt.

Ein entsprechender Schutzstreifen wird festgesetzt, innerhalb dessen eine Überbauung oder Bepflanzung mit Tiefwurzeln nicht zulässig ist. Der Schutzstreifen muss im Havariefall für Baufahrzeuge befahrbar sein. Die entlang der nördlichen Plangrenze verlaufende Schmutzwasserdruckrohrleitung (ADRL) DN 80 verläuft gegenwärtig durch die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3.

Eine Überbauung dieser Druckleitung ist nicht zulässig. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten der Sondergebiete SO 2 und SO3 hat eine Umverlegung der Druckrohrleitung DN 80 zu erfolgen. Ein entsprechender Korridor für die Leitungstrasse, inkl. Schutzstreifen (beidseitig je 2,0m) wurde festgesetzt.

Die Umverlegung bedarf der Zustimmung des AZV Westliche Mulde. Im Rahmen der Beantragung ist dem AZV eine konkrete Bauplanung, mit technischen Ausführungsdetails zur Umverlegung vorzulegen, Die anfallenden Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Für die gesamte Leitungstrasse ist eine dingliche Leitungssicherung zugunsten des AZV in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist eine Zugänglichkeit der Anlagen zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist für die schmutzwassertechnische Erschließung ein Erschließungsvertrag zwischen AZV und dem Erschließungsträger abzuschließen (zwecks Anlagenübertragung und Beitragserhebung).

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung erfolgt für das Plangebiet dezentral.

Das auf den Verkehrsflächen (auch Baustraße) anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Der Anschluss der privaten Dachflächen und Außenanlagen erfolgt jeweils über die Hausanschlussleitungen.

Das anfallende Regenwasser wird dann über zwei bereits vorhandene Einleitstellen, südlich des SO 5 „Marina“ und an der westlichen Grenze des Plangebietes in die Goitzsche abgeführt. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde dem AZV Westliche Mulde erteilt.

Sofern keine Übertragung der Anlagen an den AZV Westliche Mulde erfolgt, ist die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Inhaber des privaten Kanalnetzes beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld einzuholen.

Zusätzliche Gewässerbenutzungen (Einleitung in Grundwasser/ in die Goitzsche) sind gem. § 8 ff WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Da das Plangebiet teilweise auf Kippenböden liegt, ist auf Grund möglicher Setzungserscheinungen von einer Versickerung abzusehen.

Trinkwasserversorgung

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wurden vom Erschließungsträger errichtet. Die Trinkwasserversorgung des Areals erfolgt über einen Trinkwasseranschluss DN 100 von der Poucher Hauptstraße.

Das öffentliche Netz der MIDEWA endet in einem Schacht im Bereich der Zufahrtsstraße (Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstück 1553). Die ausreichende Trinkwasserversorgung innerhalb des Gebietes hat entsprechend den Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu erfolgen und ist durch den Erschließungsträger über seine bislang nicht öffentliche Anlage sicherzustellen.

Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Einzelne Medien wurden im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung bereits verlegt (siehe hierzu auch Punkt 5.5). Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger zulässig. Ausgenommen sind Ölheizungen, da sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich befindet.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen die der Eigenart des Gebietes entsprechen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Im Bereich der bereits vorhandenen (Bau-) Straßen wurde die Stromversorgung durch die MITNETZ Strom hergestellt.

Eine mögliche Gasversorgung ist mit dem jeweiligen Anbieter abzustimmen.

Grundsätzlich sind bei Neuverlegungen von Versorgungsleitungen die Vorgaben der einzelnen Versorgungsunternehmen sowie die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu beachten, dies gilt insbesondere hinsichtlich Lage, Überbauung, Schutzstreifen etc.

Telekommunikation

Im Bereich der bereits vorhandenen (Bau-) Straßen wurden Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom Technik GmbH hergestellt.

Grundsätzlich sind bei Neuverlegungen von Versorgungsleitungen die Vorgaben der einzelnen Versorgungsunternehmen sowie die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu beachten, dies gilt insbesondere hinsichtlich Lage, Überbauung, Schutzstreifen etc.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird auf den Goitzschensee als unerschöpfliche Entnahmekstelle zurückgegriffen. Im Plangebiet sind zwei Zufahrten zum See vorgesehen, wobei die westliche bereits vorhanden ist und eine zusätzliche im Bereich der projektierten Marina geplant ist.

Hier ist jeweils eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14 244 zur Wasserentnahme aus der Goitzsche vorzusehen. Die Planung ist mit dem Amt für Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

Müllentsorgung

Entsprechend der inneren verkehrlichen Erschließung erhält jedes neu zu bildende Grundstück einen Anschluss an die privaten Anliegerstraßen. Die Müllentsorgung erfolgt dementsprechend grundstücksbezogen. Auf den bislang vorhandenen Straßen kann eine ordnungsgemäße Müllentsorgung abgesichert werden. Im Bereich der Baufelder SO 2 und SO 3 sind zudem Müllcontainerstellplätze so einzurichten, dass Rückwärtsfahrten nicht über 100 m hinausgehen.

Die Dimensionierung neu anzulegender Straßen (in Lage und Belastbarkeit) ist für entsprechende Entsorgungsfahrzeuge (LKW dreiaxsig, bis 10,0 m Länge und Gesamtgewicht bis 26,0 t) ausreichend zu bemessen.

Auf Grund der privaten Widmung der inneren Erschließung und deren Sicherung der Zufahrt über eine Schrankenanlage, ist den entsprechenden Entsorgungsunternehmen ein ungehinderter Zugang für die Müllentsorgung jederzeit einzuräumen (Schlüssel bzw. Karte für Schrankenanlage).

5.6 Freiflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen

- zur Befestigung von Stellplätzen und zur Begrünung der verbleibenden Freiflächen,
- zur naturnahen Gestaltung der Flächen für die Abwasserbeseitigung,
- zur Ausgestaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestrand“,
- zur Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen innerhalb der sonstigen Sondergebiete,
- zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen,
- zur Dachbegrünung von Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen,
- zur Bepflanzung der mit M1-M9 gekennzeichneten Flächen sowie
- zum Erhalt von Bewuchs auf entsprechend gekennzeichneten Flächen.

Die Festsetzungen zur den Freiflächen stellen - neben den positiven ökologischen Auswirkungen - sicher, dass sich die Bereiche der 2. Änderung harmonisch in das Gesamtbild des Pouches Goitzscheufers einfügen.

Trotzdem können die Eingriffsfolgen nicht vollständig durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht erläutert.

5.7 Wasserfläche

Ein Großteil der im Plangebiet festgesetzten Wasserfläche wird durch das Sondergebiet Hafen überlagert. Hier sind Steganlagen für ca. 80 Liegeplätzen sowie ein Anleger für Fahrgastschiffe geplant. Der Bau der Stege und Anlagen sowie des Anlegers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, die gesondert zu beantragen ist.

Auf Grund der räumlichen Nähe zum festgesetzten Badestrand (Abstand 100 m) werden die einzelnen Nutzungsbereiche mittels Bojenkette auch sichtbar voneinander getrennt. Der Wasserzugang ist im Bereich des Strandes mit einer Gesamtlänge von 90,00 m festgesetzt (85,0 m Strand zzgl. 5,0m Feuerwehrezufahrt). Der Uferbereich nördlich des Sondergebietes „Hafen“ wurde zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Schilfröhrichtbereiche festgesetzt.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch sein. Zulässig sind nur Hecken und Zäune.

Damit soll einerseits gewährleistet werden, dass die privat genutzten Flächen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden können, andererseits aber Sichtbeziehungen zur Goitzsche gewahrt werden können und die zulässige Bauform der Einfriedung ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet.

5.9 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die Tatsache, dass sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Goitzsche befindet. Auf Grund dieser Tatsache sind Ölheizungen zur Wärmeenergieversorgung nicht zulässig.

Durch bauliche und technische Maßnahmen ist zu sichern, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdende Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht.

5.10 Umweltbelange

Siehe hierzu Umweltbericht zum Projekt „2. Änderung des Bebauungsplanes Goitzscheufer Teilbereiche“, Ronny Meyer, Blausee GmbH, Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den

Siegel

(Bürgermeister)

Teil III, Tabellen

Flächenbilanz Bebauungsplan „Goitzscheufer“, OT Pouch, 2. Änderung

Allgemeine Flächennutzung	Spezielle Flächennutzung	Flächenanteil	
		in m ²	in %
sonstige Sondergebiete	SO 1 Ferienwohnungen, Hotel	5.840 m ²	6,0 %
	SO 2 Ferienwohnungen	6.230 m ²	6,5 %
	SO 3 Ferienhäuser	23.370 m ²	24,1 %
	SO 4 Strandbar/Bistro/Café	500 m ²	0,5 %
	SO 5 Infrastruktur Marina	550 m ²	0,6 %
	SO 6 Hafen	6.966 m ²	7,2%
Summe sonstige Sondergebiete		43.456 m²	44,9 %
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		
	- Verkehrsberuhigter Bereich	7.168 m ²	7,4 %
	- Parkfläche	125 m ²	0,1 %
	- Fuß- und Radweg , Versorgung, Verkehrsgrün	5.349 m ²	5,6 %
	- Fußweg	272 m ²	0,3 %
Summe Verkehrsflächen		12.914 m²	13,4 %
Grünflächen außerhalb der Maßnahmenflächen (auch: Badestelle, Begleitgrün etc.)		9.102 m²	9,4 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (M1-M9)		28.548 m²	29,5 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1.230 m²	1,2 %
Wasserflächen		1.552 m²	1,6 %
Geltungsbereich		96.802 m²	100,0 %

Teil IV, Verfahren

Im Folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit Datum oder Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

17.02.2016 Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Muldestausee zur Aufstellung des Bebauungsplanes Änderung 4 „Halbinsel Pouch - Teilbereiche“

01.04.-03.05.2016 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“, OT Pouch, parallel dazu:

 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

28.12.2017 -31.01.2018*

 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“, OT Pouch, parallel dazu:

 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2018

* Auf Grund eines Verfahrensfehlers und der Einarbeitung der Ergebnisse aus dieser Offenlage und TöB-Beteiligung und daraus resultierender grundlegender Planänderungen wird dieser Verfahrensschritt noch einmal vollständig wiederholt

07.11.2018 -10.12.2018

 Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“, OT Pouch, Stand 10/2018, parallel dazu:

 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.

 § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2018

22.05.2019 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Teil V, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- **Verordnung zur Regelung der Nutzung des Goitzschesees** vom 12.05.2010 (Amtsblatt Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 04.06.2010, Ausgabe 11, S. 22)

Teil VI, Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Fassung vom 14.07.2017)
- Marketingkonzept mit Leitbild - Grundsätze und Entwicklungsziele bis 2025 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld (April 2010)
- Gemeinde Muldestausee, Fortgeltender Flächennutzungsplan, Neubekanntmachung in der Fassung der 1. Änderung, September 2012

Anhang

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 "Ferienwohnungen/Hotel" sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Als Hotel gelten Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen und Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.
2. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Ferienwohnungen“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen und Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.
3. Innerhalb der Sondergebiete SO 3 „Ferienhäuser“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Gebäude verfügen dabei über maximal zwei Nutzungseinheiten und sind gegenüber Nachbargebäuden baulich getrennt.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen und Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere.
4. Innerhalb des Sondergebietes SO 4 „Strandbar/Bistro/Café“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung einem Gastronomiebetrieb dienen.
Eine Wohnnutzung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal ist nicht zulässig.

5. Innerhalb des Sondergebietes SO 5 „Infrastruktur Marina“ sind dauerhaft nutzbare Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Marina dienen.
Zur Infrastruktur zählen Sanitäranlagen sowie Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) sowie das Büro des Hafenmeisters.
6. Innerhalb des Sondergebietes SO 6 „Hafen“ sind technische Anlagen, die zur Betreibung des Sees notwendig sind, zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Steganlagen sowie private u. öffentliche Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern/-wohnungen
- Anlegestellen für die Fahrgastschiffahrt, die der Eigenart des Gebietes entsprechen
- Anlagen die der Betreibung des Sees und der Nutzung als Schiffsanlege dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

7. Grundflächenzahl:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
8. Geschossflächenzahl:
Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
9. Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe ist gemäß Planschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
10. Anzahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

11. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

11.1 Bauweise:

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

11.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

12. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün sind so auszulegen bzw. zu erhalten, dass in Notfällen eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen möglich ist (Zufahrt Uferweg / Badeplatz / Marina).

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte zulässig.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

13. Innerhalb der Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche für Stellplätze Pkw bzw. Trailer sind Flächenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Die wasserdurchlässigen Beläge sind zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.
14. Innerhalb der Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung sind das Absetzbecken sowie die Einleitstellen für Niederschlagswasser naturnah zu gestalten. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.
15. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestrand“ ist das Anlegen von Sandflächen zulässig. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

16. Die sonstigen Sondergebiete sind in den nicht überbauten Teilen als magere Offenländer ohne Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Sie sind durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

17. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten.
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

18. Innerhalb des Schutzstreifens der Schmutzwasserdruckrohrleitung PE-HD 80 des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde ist eine Überbauung oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern nicht zulässig.
Der Schutzstreifen muss im Havariefall für Baufahrzeuge befahrbar sein.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25) BauGB)

19. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

20. Die Dächer von Garagen, die auf der Fläche für Stellplätze und Garagen errichtet werden, sind extensiv zu begrünen.

21. **M1** - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Der relativ artenarme und nahezu gehölzfreie Grabenbereich ist durch die Anlage eine Strauch-Baumhecke aufzuwerten. Hierfür sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Vorhandene, heimische Gehölze sind zu erhalten.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

22. **M2** - Anlage eines Kleinstgehölzes / Feldgehölzes im Böschungsbereich

Auf dem Böschungsbereich neben der Fahrbahn ist ein Kleinstgehölz mit den Kennzeichen eines Feldgehölzes zu entwickeln.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei der Neuplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

23. **M3** - Pflanzung einer Baumreihe, Anlage einer artenreichen Wiese

Die Neuanlage einer Baumreihe aus heimischen Gehölzen hat zu erfolgen.

Die Fläche ist zudem mit einer Grünland-Ansaat aus Wildpflanzensaatgut auszubilden.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

24. **M4** - Anlage einer artenreichen Wiese mit Solitäräumen

Die Flächen sind als artenreiche Wiese (mesophiles Grünland) mit Solitäräumen anzulegen. Dabei sind heimische Gehölze und Wildpflanzensaatgut zu verwenden.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

25. **M5** - Anlage einer artenreichen Wiese mit Feldgehölz und Solitäräume

Die östliche Grenze des Änderungsbereiches ist analog zu der Maßnahme **M4** als artenreiche Wiese mit Solitäräumen anzulegen.

Teile des verloren gegangenen Feldgehölzes sind durch die Neuanlage wiederherzustellen.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei der Neuplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

26. **M6** - Anlage von wegbegleitenden Baumreihen

Entlang des vorhandenen Uferweges sind wegbegleitende Baumreihen zu pflanzen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

27. **M7, M8** - Anlage von Heidenelken- u. Grasnelken-Trockenrasen

Auf den Flächen ist ein Heidenelken- und Grasnelkentrockenrasen mit einer Kräutereinmischung zu entwickeln.

Der vorhandene Weidenbestand sowie heimische Gehölze / Gehölzgruppen sind zu erhalten.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

28. **M9** - Anlage mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte - artenreiches Feucht- und Nassgrünland

Die Entwicklung von Flutrasenflächen mit einem hohen Anteil Molinietalia- oder Flutrasenarten ist vorzusehen. Seggen, Binsen und Hochstauden nasser Standorte sind nur mit einem sehr geringen Anteil vorzusehen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

29. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **M1 – M8** ist das Anlegen von Fußwegen zulässig. Die Befestigung der Fußwege darf nur in teilversiegelter Bauweise erfolgen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

30. Der vorhandene Bewuchs auf den gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und bei Ausfall bzw. Beschädigung durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

31. Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch sein. Zulässig sind nur Hecken und Zäune.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen

- (1) Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollen Bauarbeiten nicht innerhalb der Brutzeit (15.3. bis 30.09.) stattfinden, wenn die Vegetationsdecke und die Gehölze nicht vor Baubeginn entfernt werden konnten.
- (2) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte während der Brut- und Vegetationszeit muss das Baufeld vor Beginn der Bauarbeiten geräumt werden. Nach § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Gebüsch, Hecken oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- (3) Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Vorhandene benachbarte Bäume (insbesondere die mit einem Erhaltungsgebot belegten Linden) oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (4) In der Zeit vom 1. März bis 30. September dürfen zudem Röhrichte nicht zurückgeschnitten werden. Die Räumung des Baufeldes muss deshalb in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. Januar erfolgen.
- (5) Der Röhrichtbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Ausdünnung des Röhrichtbestandes im Bereich der Anleger/Hafens und Strandabschnitte darf nur außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Laichzeiten der Amphibien und Brutzeiten erfolgen. Für den Eingriff in das Gewässer empfiehlt sich daher der Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember.
- (6) Für die Baustelleneinrichtung, zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden.
- (7) Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser während der Bauphase hat durch den Einsatz risikominimierender Maßnahmen und höchste Vorsicht beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Bioölen zu erfolgen.
- (8) Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über vorhandene Wege bzw. über bereits bestehende Trassen abzuwickeln.

(9) **M1** - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Der Anteil zu pflanzender Heister beträgt 20%, von Sträuchern 80%.

Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen hat 1,50 m zu betragen.

Die genaue Anordnung der Heister und Sträucher sowie deren Artenzusammensetzung und Pflanzqualität ist über eine qualifizierte Ausführungsplanung festzulegen.

Die Pflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Das Wachstum gewünschter, standortgerechter Arten ist zu fördern und zu entwickeln.

Es gelten die unter (17) aufgeführten Empfehlungen.

(10) **M2** - Anlage eines Kleinstgehölzes / Feldgehölzes im Böschungsbereich

Der Anteil Baum/Strauch soll 50/50 betragen.

Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,50 m, zwischen den Reihen 2,50 m.

Die Pflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Das Wachstum gewünschter, standortgerechter Arten ist zu fördern und zu entwickeln.

Es gelten die unter (17) aufgeführten Empfehlungen.

(11) **M3** - Pflanzung einer Baumreihe, Anlage einer artenreichen Wiese

Der Pflanzabstand für die Baumreihe sollte 10 bis 12 m betragen.

Es sind kleinkronige Baumarten (Hochstamm) zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Die artenreiche Wiese ist extensiv zu pflegen.

Es gelten die unter (18) aufgeführten Empfehlungen.

(12) **M4** - Anlage einer artenreichen Wiese mit Solitärbäumen

Die Gehölzpflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Die artenreiche Wiese ist extensiv zu pflegen.

Es gelten die unter (17) aufgeführten Empfehlungen.

- (13) **M5** - Anlage einer artenreichen Wiese mit Feldgehölz und Solitärbäumen

Der Anteil Baum/Strauch soll 50/50 betragen.

Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,50 m, zwischen den Reihen 2,50 m.

Die Pflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Das Wachstum gewünschter, standortgerechter Arten ist zu fördern und zu entwickeln.

Es gelten die unter (17) aufgeführten Empfehlungen.

- (14) **M6** - Anlage von wegbegleitenden Baumreihen

Es sind kleinkronige Laubbäume (heimische Arten, Hochstamm) in einem Abstand von 10 bis 14 m zu pflanzen.

Die genauen Standorte und Pflanzabstände unter Berücksichtigung von Sichtachsen und Einfahrten etc. sind in einer detaillierten Ausführungsplanung festzulegen.

Die Pflanzungen sind für die nächsten 3 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Es gelten die unter (18) aufgeführten Empfehlungen.

- (15) **M7, M8** - Anlage von Heidenelken- u. Grasnelken-Trockenrasen

Der Heidenelken- und Grasnelkentrockenrasen mit einer Kräutereinmischung ist durch entsprechende Bodenvorbereitungsarbeiten, dem mechanischen Entfernen von Landreitgras und Sanddorn anzulegen.

Um einer Verbuschung entgegenzuwirken und die Ausbreitung von Hochstauden und konkurrenzstarken Gräsern zu verhindern, hat eine zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen.

Die Pflegearbeiten sind für die nächsten 5 Jahre durchzuführen.

- (16) **M9** - Anlage mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte - artenreiches Feucht- und Nassgrünland

Um einer Verbuschung entgegenzuwirken sind die Flächen max. zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Die Pflegearbeiten sind für die nächsten 5 Jahre durchzuführen.

Begründung

(17) **M1** - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke,

M2 - Anlage eines Kleinstgehölzes / Feldgehölzes im Böschungsbereich

M4 - Anlage einer artenreichen Wiese mit Solitärbäumen

M5 - Anlage einer artenreichen Wiese mit Feldgehölz

Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.
Folgende Arten sind für die Gehölzpflanzungen vorgegeben:

Bäume:

Ahorn	Acer spec.
Traubeneiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur L.
Hainbuche	Carpinus betulus L.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher / Hecken:

Hainbuche	Carpinus betulus L.
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weide	Salix spec.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum spec.
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa

(18) **M3** - Pflanzung einer Baumreihe, Anlage einer artenreichen Wiese,

M6 - Anlage von wegbegleitenden Baumreihen

Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume zu achten.

Folgende Bäume sind für die Baumreihen (kleinkronige Sorten) vorgegeben:

Hainbuche	Carpinus betulus L.
Winterlinde	Tilia cordata

Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt bleiben 424.365 Biotopwertpunkte, die außerhalb der Geltungsbereiche der einzelnen Änderungs- und Ergänzungsgebiete kompensiert werden müssen.

Der Privateigentümer der Änderungs- und Ergänzungsflächen ist gleichzeitig Eigentümer der externen Kompensationsflächen „Am Dachsberg“. Hierbei handelt es sich um Waldflächen, konkret um einen Reinbestand Pappel, der hinsichtlich seiner Vitalität bereits Schwächen aufweist.

Ziel der Maßnahmen ist es, durch einen Waldumbau den Reinbestand Pappel in einen Laub-Mischbestand, bestehend aus heimischen Baumarten zu entwickeln. Am Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird zudem ein Waldsaum angelegt.

Von den Kompensationsmaßnahmen betroffene Flurstücke:

Gemarkung Zschornowitz, Flur 1, Teilbereich des Flurstücks 448/22 (Landkreis Wittenberg)

Gemarkung Zschornowitz, Flur 2, Teilbereich des Flurstücks 183 (Landkreis Wittenberg)

Externe Kompensationsmaßnahme 1

Umwandlung Reinbestand Pappel in Laubmischwald:

Die für die externe Kompensationsmaßnahme 1 zur Verfügung stehenden Waldflächen auf dem „Dachsberg“ (westlich der B100) sind durch einen Reinbestand Pappel charakterisiert. Als Strauchschicht dominiert Rot- und Weißdorn, vereinzelt Brombeere und Sanddorn. Ein Waldsaum an der Ostseite fehlt. Hier sind die Gehölzbestände sehr lückig, als Krautschicht hat sich flächendeckend Landreitgras (*Calamagrostis*) ausgebildet. Die Altersstruktur der Pappeln nimmt Richtung Norden zu. Es sind bereits deutliche Vitalitätsschwächen erkennbar, insbesondere beim älteren Pappelbestand. An dieser Stelle ist ein Waldumbau im Sinne der Entwicklung von Natur und Landschaft absolut sinnvoll.

Der Waldumbau des reinen Pappelforstes in einen Mischbestand Laubholz, bestehend aus heimischen Arten, stellt die erste Maßnahme der externen Kompensation dar. Durch einen Schirmhieb im vorherrschendem Bestand wird der Bestockungsgrad auf 40% abgesenkt. Schwerpunkt bildet die Entnahme von geschädigten Pappeln. Die vitalsten Pappeln bleiben zunächst erhalten. Die Bestockungsdichte der Pappel wird zunächst auf 40 % reduziert, um zum einen die Bildung einer artenreichen Bodenvegetation (Kraut- und Strauchschicht) zuzulassen und zum anderen Platz für den zu pflanzenden Eichenaufwuchs (Traubeneiche) zu schaffen.

Kleinflächig erfolgen Rodungsarbeiten, um Schattlaubbaumarten (Linde, Hainbuche, Buche und Spitz- und Bergahorn) einzubringen.

Externe Kompensationsmaßnahme 2

Anlage eines Waldsaumes:

Die Ausbildung des Waldsaumes stellt die zweite Maßnahme der Kompensation dar. Ein Waldsaum bietet vielfältige Lebensräume, besitzt eine hohe Biodiversität und somit einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Hierbei werden im vorliegenden Fall die vorhandenen lückigen Pappelbestände auf einer Streifenbreite von ca. 10 m gerodet. Vereinzelt werden durch die lückigen Pappelbestände auch deutlich breitere Streifen entstehen. Somit wird eine inhomogene Waldrandlinie erzeugt.

Der Waldsaum ist aus nachfolgenden Arten aufzubauen:

Strauchschicht:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crateagus leavigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

Folgende Baumarten sind einzubauen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Ulmus minor	-	Feldulme

Zum Schutz des Waldsaumes durch Überpflügen der Krautschicht und Schutz vor Wildverbiss ist der Waldsaum einzuzäunen (Wildschutzzaun).

Die Flächen sind entsprechend zu pflegen. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind grundsätzlich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme (Waldumbau/Anlage eines Waldsaumes) werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

Alle Maßnahmen sind im Umweltbericht festgeschrieben.

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege

1. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Gutspark des Rittergutes Neu-Pouch. Die Anlage ist gem. § 2 (2) DenkmalSchG LSA als Baudenkmal erfasst.

I.S.d. Umgebungsschutzes ist § 14 (1) Nr. 3 DenkmalSchG LSA zu beachten, wonach es „einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal durch Errichtung (...) oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern (...) will.“

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

2. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden.

Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befolgte Stelle durchgeführt werden.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

3. Wasserrecht:

Die Errichtung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, am und im Gewässer bedürfen gemäß § 36 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745) i.V.m. § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch

Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659) der Genehmigung des Landkreises als untere Wasserbehörde.

4. Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbaumaßnahmen in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-,

Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

5. Gesundheitswesen:

5.1 Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) in der Fassung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Weiterhin sind vor der Inbetriebnahme der Leitungen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen zu veranlassen. Eine Kopie der Untersuchungsergebnisse ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.

5.2 Auf die Einhaltung der Verordnung über die Qualität und die Bewirtschaftung der Badegewässer (Badegewässerverordnung) wird verwiesen.

6. Abfallbehörde:

6.1 Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

6.2 Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen bzw. verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei Baumaßnahmen ggf. anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen. Zur Abstimmung des konkreten Untersuchungsumfanges sollte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde vorgenommen werden.

6.3 Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßen-/Wegebaubau (innere Erschließung) ist folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

6.4 Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist Standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.

Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6.5 Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb der Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte und ohne unmittelbaren oder mittelbaren Grundwasserkontakt), zu Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Bei Grundwasserkontakt sind Materialien einzusetzen, die maximal der Zuordnungsklasse Z 0 des LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 entsprechen. Vorzugsweise sind jedoch Natur(-schotter-)materialien einzusetzen.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegung, Zufahrten) in Bereichen ohne Grundwasserkontakt vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

6.6 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S. 569) anzeigepflichtig ist.

Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Verordnung über das Anzeige- und Erlaubnisverfahren für Sammler, Beförderer, Händler und Makler von Abfällen (Anzeige- und Erlaubnisverordnung - AbfAEV) vom 05. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.

6.7 Betriebs-/Nutzungsphase: Restmüll/gemischte Siedlungsabfälle, Pappe/Papier, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sowie Verpackungsabfälle, soweit sie nicht über ein Duales System oder über die Rücknahmepflicht entsprechend der Verpackungsverordnung verwertet werden müssen, unterliegen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld einem Anschluss- und Benutzungszwang. Sie sind über den beauftragten Dritten zu entsorgen. Beauftragter Dritter ist die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH bzw. Tönsmeier Entsorgung Köthen GmbH (Altkreis Köthen). Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

6.8 Für die abfallrechtliche Überwachung ist gem. § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44 in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

7. Altlasten / Bodenschutz:

7.1 Im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist mit der Katasternummer 3854 eine wilde Müllablagerung registriert. Der Bereich befindet sich am Ende der Talgasse.

Er wird mit einer Fläche von 2.839 m², einer Sohle von 86 m und einer Ablagerungsoberkante von 90 m angegeben. Der Ablagerungsbereich befand sich hauptsächlich auf den Flurstücken 1546, 1544, 1426 und 1422 der Gemarkung Pouch, Flur 2.

Im Zuge der Arbeiten am Abschlussbetriebsplan wurde diese Teilfläche durch die LMBV beräumt. Entsprechend der Unterlagen der LMBV und einer Begehung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 11.10.2017 kann die Fläche aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Untersuchungsergebnisse zu Bodenuntersuchungen nach der Beräumung liegen nicht vor. Bodenproben aus Ablagerungen eines benachbarten Ablagerungsbereich brachten jedoch einen erhöhten Arsengehalt (36mg/kg) hervor.

- 7.2 Bei organoleptischen (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).
- 7.3 Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. Nov. 2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 6. Nov. 2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 6. Nov. 1997 für Bauschutt.

LMBV

8. Ein Teil des Planbereiches befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Goitzsche der LMBV. Für den östlichen Teil des Plangebietes wurde am 11.07.2017 die Bergaufsicht beendet. Unabhängig davon befinden sich innerhalb des Plangebietes unverwahrte Filterbrunnen, die weiterhin unter Bergaufsicht stehen. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können.

Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Bergbaubetrieb oder dritte ergeben.

Vorhaben auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB). Dazu sind alle notwendigen Unterlagen dem LAGB durch den Bauherren zu übergeben.

Gleichzeitig sind die Unterlagen bei der LMBV mit einem ausreichenden Zeitraum von mindestens 10 Wochen vor Baubeginn einzureichen. Erst nach erfolgter Freigabe durch das LAGB kann eine Zustimmung der LMBV für das Vorhaben erteilt werden.

Darüber hinaus besteht für konkrete Baumaßnahmen eine Anmeldepflicht. Der Beginn und das Ende von Arbeiten im Bereich unter Bergaufsicht stehender Flächen sind der LMBV rechtzeitig vorher (mindestens 2 Wochen) schriftlich mitzuteilen (Fax-Nr.: 0341 / 2222 2300). Vor Baubeginn ist eine Fotodokumentation für die Beweissicherung sowie eine Befahrung zusammen mit dem LAGB und der LMBV durchzuführen.

Bei Inanspruchnahme der Betriebsflächen der LMBV durch konkrete Baumaßnahmen ist vor Baubeginn ein Schachtschein bei der LMBV mbH, Markscheiderei Mitteldeutschland, zu beantragen (Ansprechpartner Herr Lange, Tel.: 0341 / 2222 2241).

9. Derzeit finden noch Sanierungsmaßnahmen im Bereich der beiden Einschnitte unterhalb der Ortslage Pouch statt. Die Sanierungsarbeiten beinhalten die Böschungsabflachung und Teilverfüllung des kleineren Einschnittes sowie die Sicherung nicht verwahrter Filterbrunnen im Bereich der Einschnitte. Die Sanierungsmaßnahme Einschnitt Pouch ist nicht zu behindern.
10. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Filterbrunnenstandorte, welche noch nicht abschließend verwahrt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese im Radius von 10,0 m nicht überbaut werden dürfen. Zudem muss eine Zufahrt zur Verwahrung der Filterbrunnen mit schwerer Technik gewährleistet sein.
11. Das Plangebiet liegt teilweise auf locker gelagerter inhomogener Mischbodenkippe bzw. im Bereich des wieder angestützten gewachsenen Endböschungssystems Goitzsche. Es wird darauf verwiesen, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist.

Die Eigensetzungen der Kippen sind in Bezug auf die Liegezeiten im Wesentlichen abgeschlossen. Unabhängig davon sind Lastsetzungen bzw. flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche bei Veränderungen des Grundwasserregimes bzw. infolge konzentrierter Wasserinfiltration (z.B. durch Niederschlagsversickerung) nicht ausgeschlossen.

12. Grundsätzlich sind bei allen Baumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen im Böschungsbereich bzw. im unmittelbaren Hinterland die sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der für den unbelasteten Zustand (keine Bebauung) sanierten Uferböschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu bewerten.
13. Es liegt der Standsicherheitsnachweis Abschlussgutachten „Tagebaurestlöcher Döbern und Bärenhof, Restlochverbundsystem Goitzsche“ vom 23.09.2005 (BAUGEO) bei der LMBV vor. Dieser kann bei Bedarf in der Abteilung Geotechnik Mitteldeutschland eingesehen werden.
14. Bei Nutzungen in unmittelbarer Ufernähe sind der Schwankungsbereich des Seewasserspiegels und die Gewässerbegrenzung (maximale Wasserstandshöhe zuzüglich Wellenauflaufzone) zu beachten. Der mittlere Wasserstand des Großen Goitzschesees liegt bei +75,0 m NHN. Die maximale Wasserstandshöhe des Sees ist laut Planfeststellungsbeschluss mit +75,75 m NHN definiert. Mögliche Hochwasserereignisse (wie im Juni 2013) sind hierbei nicht berücksichtigt. Im Falle von Hochwasserereignissen kann auch ein höherer Wasserspiegel eintreten.
15. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Der aktuelle Grundwasserstand im Plangebiet liegt bereits im Niveau dauerhafter, klimatisch bedingter Grundwasserschwankungen.

16. Im Bereich des Plangebietes hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt.
Hiervon ausgenommen ist der ufernahe Bereich. Saisonal bedingte Schwankungsbreiten sind zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden können.
17. Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Die ca. 300 m bzw. 1 km entfernten im Grundwasserleiter 1.1 verfilterten zwei Grundwassermessstellen weisen pH-Werte um 6,5 und Sulfatkonzentration von 100 bzw. 400 mg/l auf.
Das Grundwasser in diesen beiden Grundwassermessstellen wird nach DIN 4030 als schwach betonangreifend (XA1) bewertet.

AZV Westliche Mulde

18. Es besteht die Möglichkeit, die das Plangebiet querende Schmutzwasserdruckrohrleitung PE-HD 90 durch den Erschließungsträger so umzuverlegen, dass die neue Trassierung grundsätzlich außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen verläuft. Die Umverlegung ist mit dem AZV abzustimmen. Der Einbau von 90°-Bögen ist unzulässig. Die Kosten der Umverlegung trägt der Erschließungsträger. Der neue Leitungsverlauf ist zu vermessen. Für die gesamte Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen ist eine dingliche Leitungssicherung zugunsten des AZV in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Der Bestandsplan ist dem AZV im .dxf-Format zu übergeben. Die Anlage ist unentgeltlich dem AZV zu übertragen. Vor Durchführung der Umverlegungsarbeiten bedarf es zudem dem Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen AZV Westliche Mulde und dem Erschließungsträger.
19. Die Fertigstellung der Entwässerungsanlagen ist dem AZV und dem Landkreis AnhaltBitterfeld anzuzeigen und bedarf einer gemeinsamen Bauabnahme. Die vom Erschließungsträger herzustellenden Anlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser des Ortsnetzes Pouch (Einleitstelle 2) sind dem AZV zu übertragen.

Sofern keine Anlagenübertragung der Einleitstelle 1 und der daran angeschlossenen Niederschlagsentwässerungsanlagen des Erschließungsgebietes erfolgt, wird der AZV einen Antrag auf Übertragung der wasserrechtlichen Erlaubnis an den Erschließungsträger beim Landkreis stellen.

MIDEWA

20. Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung innerhalb des Bebauungsgebietes wurden vom Erschließungsträger eigenständig hergestellt. Der Erschließungsträger ist somit eigenständig für die fach- und qualitätsgerechte Herstellung, Betreuung, Wartung und Instandhaltung aller innerhalb des Bebauungsgebietes notwendigen Anlagen zur Trinkwasserverteilung verantwortlich. Die Leistungsgrenze der MIDEWA GmbH wird entsprechend den ergänzenden Bedingungen der MIDEWA GmbH zur AVB WasserV unmittelbar vor dem Wasserzähler, welcher in einen Schacht im Bereich der Zufahrtsstraße (Flurstück 1553) eingebaut werden soll, endet. Der Erschließungsträger ist somit eigenständig für die Verteilung von Trinkwasser innerhalb des Erschließungsgebietes und die Einhaltung aller technischen und qualitativen Anforderungen zuständig. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die MIDEWA innerhalb des Bebauungsgebietes damit nicht versorgungspflichtig ist.

MITNETZ Gas

21. Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Auskunft hierzu ist unter der Service-Nr. 0341 / 120 7699 oder Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de zu erhalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

22. Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden.

Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Planung und Baudurchführung sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil1-4) einzuhalten. Können diese Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit der Deutsche Telekom Technik GmbH - zu Lasten des Bauherrn durchzuführen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls vom Bauherrn zu tragen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist von den bauausführenden Firmendarauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

MITNETZ Strom

23. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der MITNETZ Strom / enviaM.

Zu den Versorgungsanlagen der MITNETZ Strom / enviaM sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Generell ist die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der MITNETZ Strom / enviaM notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine andere Regelung Anwendung findet. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenanlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: MITNETZ Strom, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg.

24. Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen: MITNETZ Strom, Servicecenter Köthen, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen (Ansprechpartner: Frau Rose, Tel.: 03496 / 420 230).