

# Gemeinde Muldestausee

## Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ in Pouch

nach § 13b BauGB

### Begründung zur Satzung

#### Anlagen zur Begründung:

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Städtebaulicher Begleitplan
- 3 - Fachbeitrag Verkehrsbewertung der Fischergasse
- 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5 - Fachbeitrag zur regen- und schmutzwasserseitigen Erschließung

---

Der Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Pouch, südlich der Fischergasse, zwischen dem Goitzscheufer und der Wohnbebauung Ufer- und Fischergasse.

Der Planbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben in der Gemarkung Pouch durch die Flurstücke 1400, 1696, 1409, 1410 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1538, 1300, 1702, 1695 und 122/4 der Flur 2.

---

**Planungshoheit:** Gemeinde Muldestausee  
Neuwerk 3  
OT Pouch  
06774 Muldestausee

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

**Planungsstand:** Mai 2021

**Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Vorbemerkungen</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.        | Gesetzliche Grundlage .....  | 3         |
| 2.        | Landes- und Raumordnung .....  | 4         |
| <b>B</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....                                | <b>6</b>  |
| 1.        | Planungsanlass .....   | 6         |
| 2.        | Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....                                  | 6         |
| 3.        | Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....                      | 7         |
| 4.        | Flächennutzungsplanung .....   | 9         |
| 5.        | Verfahrensablauf .....   | 9         |
| 6.        | Umweltprüfung und Eingriffsregelung .....                                      | 10        |
| <b>C</b>  | <b>Beschreibung des Baugebietes</b> .....                                      | <b>12</b> |
| 1.        | Lage und Größe .....   | 12        |
| 2.        | Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen .....                          | 13        |
| 3.        | Kataster und Eigentum .....  | 13        |
| 4.        | Schutzgebiete .....  | 14        |
| 5.        | Denkmalschutz .....  | 14        |
| 6.        | Altlasten .....  | 14        |
| 7.        | Katastrophenschutz .....   | 14        |
| 8.        | Überschwemmungsgebiet .....  | 15        |
| 9.        | Hochwasserschutz .....   | 15        |
| <b>D</b>  | <b>Geplante bauliche Nutzung</b> .....   | <b>16</b> |
| 1.        | Planungsrechtliches Grundkonzept .....   | 16        |
| 2.        | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....                         | 17        |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) .....           | 17        |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO) ..... | 17        |
| 2.3       | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....                           | 18        |
| 2.4       | Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....                | 18        |
| 2.5       | Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....            | 19        |
| <b>E</b>  | <b>Bedarfsnachweis</b> .....   | <b>19</b> |
| 1.        | Bevölkerungsentwicklung .....  | 19        |
| 2.        | Flächenpotenzial .....   | 21        |
| <b>F</b>  | <b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....                                | <b>22</b> |
| 1.        | Verkehrerschließung .....  | 22        |
| 2.        | Trinkwasser .....  | 23        |
| 3.        | Löschwasser .....  | 24        |
| 4.        | Schmutzwasser .....  | 24        |
| 5.        | Niederschlagswasser .....  | 25        |
| 6.        | Elektroenergieversorgung .....   | 26        |
| 7.        | Gasleitungen .....   | 27        |
| 8.        | Telekommunikation .....  | 27        |
| 9.        | Abfall .....   | 28        |
| 10.       | Bergbau und Geologie .....   | 29        |
| <b>G</b>  | <b>Naturhaushalt</b> .....   | <b>31</b> |
| 1.        | Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....  | 31        |
| 2.        | Schutzgüter .....  | 31        |
| <b>H</b>  | <b>Entwicklung eines ökologischen Gleichgewichtes</b> .....                    | <b>33</b> |
| 1.        | Artenschutzrechtliche Belange .....  | 33        |
| 2.        | Maßnahmen zum Artenschutz .....  | 34        |
| 3.        | Waldumwandlung nach WaldG LSA .....  | 36        |
| <b>I</b>  | <b>Umweltschutz</b> .....  | <b>39</b> |
| <b>J</b>  | <b>Immissionsschutz</b> .....  | <b>42</b> |
| 1.        | Lärmimmission .....  | 42        |
| 2.        | Verkehrslärm .....   | 42        |
| 3.        | Freizeitlärm .....   | 43        |
| 4.        | Luftimmission .....  | 45        |
| <b>K</b>  | <b>Gewässerschutz</b> .....  | <b>46</b> |
| <b>L</b>  | <b>Bodenschutz</b> .....   | <b>46</b> |
| <b>M</b>  | <b>Zusammenfassung</b> .....   | <b>48</b> |

## A. Vorbemerkungen

### 1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

#### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013).

#### Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg,
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569),
- geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.3 VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465, 3505).
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

## 2. Landes- und Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018).
- Der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" wurde am 30.05.2018 beschlossen und am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt.
- Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“

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

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

- Grundsatz 9 REP A-B-W: Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden Gebiete an folgenden Flüssen festgelegt: 2. Mulde
- Grundsatz 10 REP A-B-W: Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.
- Grundsatz 11 REP A-B-W: In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- Grundsatz 12 REP A-B-W: In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden. (Grundsatz 13 REP A-B-W)  
Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind dahingehend zu ergänzen, dass die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen ausgeschlossen wird.

- Grundsatz 18 REP A-B-W: Die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen in der Region - Blaues Band - sollen gestärkt werden. Die Standorte sind in Beikarte 2 "Tourismus und Erholung" dargestellt.
- Grundsatz 20 REP A-B-W: Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:
  1. Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche
- Ziel 13 REP A-B-W: Überregional bedeutsamer Radwanderweg „Mulderadweg“
- Ziel 26 REP A-B-W: Standort für großflächige Freizeitanlagen „Halbinsel Pouch“
- Ziel 28 REP A-B-W: Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege Pouch – Landschaftspark Goitzsche

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für den Planbereich bestimmt:

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des sowohl in Grundsatz 142 Nr. 3 LEP 2010 als auch in Kapitel 5.5.2.5 Nr. 5 REP A-B-W als Ziel der Raumordnung festgelegten und in deren zeichnerischen bzw. kartographischen Darstellungen räumlich präzisierten Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche".

Die Ortschaft Pouch tangiert gemäß Ziffer 5.8.3 Z der überregional bedeutsame Radwanderweg „Mulderadweg“. Der Landschaftspark Goitzsche (Pouch) ist gemäß Ziffer 5.4.8.4 G ein regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege.

Der Gemeinde Muldestausee wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In einer weiteren Zielvorgabe (Grundsatz 26 des Landesentwicklungsplanes - LEP 2010) ist für das Vorhaben zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Für kleinere Gemeinden im Umland der Ballungstäde ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Entwicklungsachsen gebildet bzw. verstärkt ausgebaut werden. Diese Entwicklungsachsen beziehen sich hauptsächlich auf die Bedienung der Berufspendler vom Wohnort zum Arbeitsplatz.

Des Weiteren ist es für die Gemeinde Muldestausee in der Ortschaft Pouch wichtig der im Ort immer älter werdenden Bevölkerung Standorte für ein „durchmischtes“ erreichbares Wohnen anbieten zu können. Mit dem Planvorhaben sollen Möglichkeiten geschaffen werden die Neugestaltung eines Eigenheimes für junge Familien zu verwirklichen. Von Bedeutung wäre es auch, dass das Baugebiet den Bedürfnissen verschiedener Generationen gerecht werden könnte.

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung von einem neuen Baugebiet handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Wegebeziehungen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Hinblick darauf, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee neu aufgestellt wird und darin die öffentlichen und regionalen Belange sowie der Bedarf an Wohnbaufläche abgeklärt wird, stehen der Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Mittels des Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sollen die bauplanungsrechtlichen Belange zur Umnutzung einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche abgeglichen werden. Das Plangebiet soll nicht länger sich selbst überlassen sein, sondern es soll für eine Wohnnutzung bestimmt werden.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, für die sich derzeit im Außenbereich befindlichen brach liegenden Grünfläche. Diese soll sich im Sinn einer Flächenentwicklung als Wohnbaufläche etablieren.

Damit diese Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB angestrebt. Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden. Der Gesetzgeber geht in diesem besonderen Fall davon aus, dass der Eingriff in den Naturhaushalt grundsätzlich nicht erheblich ist. Allerdings entbindet dies nicht davon, dass hierfür eine Überprüfung, d. h. zuvor eine Ermittlung erheblicher Umweltbelange vorzunehmen ist.

Aufgrund dessen, dass sich im Plangebiet Renaturierungsflächen der LMBV mbH (Aufforstung von Eichen) befinden, wird der Eingriff im Bebauungsplan sensibel behandelt und Maßnahmen zum Erhalt, Bebauungsfreihaltung und Anpflanzungen getroffen.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen Einzelhäuser, hier Einfamilien- Wohnhaus errichtet werden. Demnach ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche zum Ort Pouch in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

### **2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17.154 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche ist für das Baugebiet mit 400 m<sup>2</sup> je Baugrundstück angegeben.

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Geltungsbereich, ca.           | 17.154 m <sup>2</sup>        |
| Straßenverkehrsflächen und Weg | - 5.482 m <sup>2</sup>       |
| Grünflächen                    | - 1.115 m <sup>2</sup>       |
| <u>Maßnahmeflächen</u>         | <u>- 2.069 m<sup>2</sup></u> |

Maßgebende Grundstücksfläche = 8.488 m<sup>2</sup>

Da somit schon die maßgebende Grundstücksfläche unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> liegt, ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

### **3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im Sinne des § 13a BauGB (1) S. 4 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

**zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter**

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ liegt außerhalb von Muldenstein und wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ in Pouch kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist somit gegeben.

**zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG**

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist gegeben.

## 4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der zu beplanende Bereich ist im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Grünfläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO wäre die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Muldestausee hat beschlossen den Flächennutzungsplan einer grundlegenden Neubearbeitung zu unterziehen. Nunmehr hat der Flächennutzungsplan folgenden Stand erreicht. Der Entwurf ist abgeschlossen und es wurde nach der frühzeitigen Beteiligung die formale Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind ausgewertet worden und sollen in der Sitzung des Gemeinderates im Juni 2021 dem öffentlichen Abwägungsprozess unterzogen werden.

Daraufhin soll im Juni 2021 der 2. Entwurf zum gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan beschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf den Flächennutzungsplan ein grundlegender Abstimmungsprozess zur gemeindlichen Entwicklung vorgenommen worden ist und dass der Flächennutzungsplan in Bälde abgeschlossen werden wird.

Für die Ortschaft Pouch wurde in diesem Zuge die Ausweisung der Plangebietsfläche als Wohnstandort eingearbeitet und in der Bilanzierung der Wohnflächen entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ erfüllt damit die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher wirtschaftlich ungenutzten Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht.

## 5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 05.11.2020 bis 08.12.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen insbesondere der unteren Immissionschutzbehörde, welche die Schutzwürdigkeit des Planungszieles zur Etablierung von Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes besonders herausstellte, wurde eine Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet WR => Allgemeines Wohngebiet WA) vorgenommen.

Es wurden Hinweise und Bedenken geäußert bezüglich temporärer Geräuschimmissionen, welche in Form von Freizeitlärm von der auf der Halbinsel Pouch von den dort jährlich stattfindenden Veranstaltungen herrühren. Diese sind nach Immissionsschutzrecht als seltene Ereignisse einzustufen. Deshalb erfolgte eine Anpassung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung der Fischergasse und der Ufergasse.

Die Änderungen wurden in den Entwurf mit Stand Dezember 2020 eingearbeitet.

Dieser überarbeitete, d.h. geänderte Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in zeitlich verkürzter Dauer vorgestellt. Dazu lagen die Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Muldestausee, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee Ortsteil Pouch zu jedermanns Einsicht vom 08. bis 23. April 2021 öffentlich aus.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die abschließende Abwägung vorgenommen, dabei wurden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt. Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten zur dauerhaften Möglichkeit der Einsichtnahme in das Internet einzustellen.

## **6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, soll eine derzeit im Außenbereich befindliche ruderale ungenutzte Grünfläche mit geordnetem Gehölzbestand zur Wohnnutzung bestimmt werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis maximal 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe in den Naturhaushalt nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## C Beschreibung des Baugebietes

### 1. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich westlich inmitten der Ortslage Pouch. Das Gebiet liegt unmittelbar am Rundwanderweg des Großen Goitzschesees. Mit einer Flächengröße von ca. 1,7 ha wird die Plangebietsfläche wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Wohnbebauung Ufergasse,
- Im Nordosten: Wohnbebauung der Fischergasse,
- Im Süden und Westen: Grünflächen zur Goitzsche.

Das Plangebiet ist aus dem ehemaligen Braunkohletagebau des Bitterfelder Bergbaureviers hervorgegangen und steht nicht mehr unter Bergaufsicht. Aus den vorhandenen Tagebaurestseen ist die Goitzsche als der größte See in der Region hervorgegangen.



Kartenauszug: Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Gemeinde Muldestausee, dass die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung von Geobasisdaten einschließt. [Geobasisdaten/Stand] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / [2017, A 18-264-2009-7].

## 2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte Fläche, bestehend aus teilweise ruderalem Mischgehölzen sowie einer Fläche mit Anpflanzungen von Eichenbäumen. Die Anpflanzung der Eichen ist im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen der LMBV GmbH als Aufforstungsfläche entstanden. Nunmehr hat sich der Eichenbestand auf dem Gelände etabliert.

Gewässer o.ä. sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Der öffentliche Rad-Rundweg der Goitzsche bildet die Grenze zwischen dem Vorhaben und der Grünfläche zum Goitzschufer bzw. des Goitzschesees hin.

Vom Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ ausgehend grenzen im Norden die Wohnbebauung der Ufergasse sowie Fischergasse bzw. die Ortslage von Pouch an sich an. Die derzeitigen Zuwegungen im Plangebiet zum Rad-Rundweg Goitzsche liegen aktuell auf privaten Grundstücken. Dies betrifft auch die Wendemöglichkeit für den Fahrverkehr der Fischergasse als einzig vorhandene Wendemöglichkeit.

Auf dem Flurstück 1696 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch befinden sich zwei Filterbrunnenstandorte, die bisher noch nicht verwahrt wurden. Beide Filterbrunnen stehen weiterhin unter Bergrecht.

Es sind die Grundwassermessstellen (GWM) GOI 784 und GOI 785 im Plangebiet vorhanden. Die GWM sind zwingend zu erhalten. Der ständige Zugang für Mess- und Wartungsaufgaben im Rahmen des montanhydrologischen Monitorings der LMBV ist zu gewährleisten. Ein Rückbau dieser Messstellen ist nicht vorgesehen.

Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 1409 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch ein Pumpwerk des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde ebenfalls auf einem privat gehörigen Grundstück.

## 3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben: Gemarkung: Pouch, Flur: 2

Flurstücke: 1400, 1696, 1409 und 1410

Teilflurstücke: 1695, 1538, 1300, 122/4 und 1702.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- Im Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

Die Flurstücke 1400, 1696, 1409, 1410 und Teilflurstücke 1695 und 1300 befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Die Teilflurstücke 1702,1538 und 122/4 befindet sich im kommunalen Eigentum.

#### **4. Schutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

#### **5. Denkmalschutz**

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind. Dafür ist die Fläche als ehemaliges Braunkohleabbaugebiet zu jung.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass Sie Kulturmerkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) in der zurzeit gültigen Fassung zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flugplatz 1, 06366 Köthen (Anhalt), Tel.-Nr.: 03493/341 631) anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

#### **6. Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

#### **7. Katastrophenschutz**

Die untere Brand- und Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld teilt in der Stellungnahme mit, dass die betreffende Fläche anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft wurde.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden. Grundsätzlich hat eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht zu erfolgen.

## **8. Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet in Pouch grenzt ca. 100 m im Südwesten an den Ufersaum des Goitzschesees an. Im Falle eines Hochwassers mit HQ 100 würde der Goitzschensee nicht über seine Ufer treten. Im Falle eines Hochwassers HQ 200 würde der Goitzschensee im erheblichen Maß über sein Ufer treten und Teile in den Uferzonen herum überfluten. HQ 200 bedeutet, dass das Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also ein Extremereignis, welches alle 200 Jahre zugerechnet wird, ist.

Das Plangebiet „Wohnen Fischergasse“ wäre dann aufgrund seiner topographischen Lage im Fall eine HQ 200 von den Überflutungen südwestlich der Fischergasse betroffen und ist somit in einem Gebiet mit signifikanten Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 S. 1 WHG. Diese Angaben sind den Ausführungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft entnommen worden (Hochwassergefahrenkarte).

Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich – Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz). Bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, einem Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem), ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen können die Grundstücke im Planbereich daher überschwemmt werden. Die Forderungen der §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Für Überschwemmungsgebiete sind die Bestimmungen der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) zu beachten.

Sollte eine Löschwasserentnahmestelle in/an der Goitzsche errichtet werden, so bedarf dies gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

## **9. Hochwasserschutz**

Die Fläche des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und § 78b Hochwasserschutzgesetz II. Das bedeutet, dass bei einem Versagen oder einer Überlastung von Hochwasserschutzanlagen bei Extremhochwässern eine Hochwassergefährdung besteht.

Als vorkehrende Hochwasserschutzmaßnahme werden im Plangebiet Keller ausgeschlossen. Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

Gemäß dem Grundsatz 13 im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sollen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Vorteileinrichtungen) errichtet werden.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33) zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee).

## **D Geplante bauliche Nutzung**

### **1. Planungsrechtliches Grundkonzept**

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ in Pouch sollen die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung von einer gehölzreichen Grünfläche zu Wohnbaufläche abgeglichen werden. Das Plangebiet soll nicht länger sich selbst überlassen sein, sondern urban genutzt werden. Damit diese Fläche sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsverfahren nach § 13b BauGB angestrebt. Dieses Verfahren kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es ein Angebot für eine Wohnnutzung im Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass ein Standort für Wohnen entwickelt werden soll. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Mit der ländlichen Siedlungsstruktur sollen ausschließlich Eigenheimbauer aller Generationen angesprochen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen aber auch Zufahrts- und Zugangswege geordnet und für die Nutzung durch die Öffentlichkeit neu geregelt werden:

- Zufahrt und Wendemöglichkeit über das Flurstück 1410 zum Plangebiet
- Anbindung der Ufergasse an den Goitzsche-Rundweg (Teilflurstück 1538)
- Zufahrt von der Ufergasse über Flurstück 1400 zum nördlichen Baugrundstück.

Mit dem Projekt sollen weiterhin kommunale Klimaziele verfolgt werden. Es werden sehr große Baugrundstücke entwickelt in welchen in sehr großem Umfang Grünflächen ausgewiesen werden. Es werden ganz bewusst Klimaschneisen als Entstehungsort für eine Kaltluftentwicklung vorgesehen. Es werden Grünflächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind. Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Eichenbestandes und der festgelegten Grünfläche liegt die Bebauung der Einfamilienhäuser nicht direkt an dem öffentlichen Rad-Rundweg.

## **2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

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

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde sowie der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können sonstige, nicht störende Gewerbetriebe zugelassen werden. Reine Wohngebiete sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Insgesamt gesehen ist das sehr stringent allerdings für dieses sensible Gebiet nahe der Goitzsche auch so gewollt.

Mit dieser Festsetzung werden zugleich verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches das Plangebiet nicht hergibt.

Ein wesentlicher Grundsatz für das Plangebiet ist es, dass In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Vorteileinrichtungen) errichtet werden sollen (Grundsatz 13 REP A-B-W).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

### Grundfläche

Der Maßbestimmungsfaktor wird durch eine maximal bebaubare Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Größe der Grundfläche umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Die räumliche Lage und Anordnung der Bebauung ist teilweise auf dem Baugrundstück festgelegt.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der in seiner Gesamtheit von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Baugebiet wird die Bebaubarkeit für die Baugrundstücke, welche bis auf eine Ausnahme von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße erschlossen werden, mit der Festlegung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) geregelt.

Für eine städtebauliche Ordnung wurde für potenziell 6 mögliche Baugrundstücke eine Baugrenze festgesetzt, um die Lage der Hauptgebäude klar zu definieren. Ein „Hin-und-her-Springen“ der Gebäudeanordnung wird unterbunden.

Für das Baugrundstück, welches von der Ufergasse erschlossen werden soll, sowie 3 weitere Grundstücke ist eine Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> ohne Bindung an eine Baugrenze zu beachten. Hiermit kann auf die naturräumlichen Gegebenheiten sowie auf die bewegte Topographie individuell eingegangen werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet II als Höchstmaß. Die Festsetzung der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass trotz des Grünbestandes der Blick auf die Goitzsche aus der oberen Etage möglich ist.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“ in Pouch wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Das können auch zwei selbstständige Wohneinheiten sein, die baulich voneinander getrennt sind. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

## **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

### Bauweise und Einzelhäuser

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Prinzipiell können gemäß § 22 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Im Bebauungsplan wird nur eine offene Bauweise festgesetzt, da dies vom Vorhabenträger so gewollt ist. Somit sind die Errichtungen von Doppelhäusern und Hausgruppen ausgeschlossen.

## **2.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden in einem Teilbereich die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

## 2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Es sind im gesamten Baugebiet 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

## E Bedarfsnachweis

### 1. Bevölkerungsentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiter zu entwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010). Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legender Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Gemeinde Muldestausee hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen:

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung

| Stichtag   | Bevölkerung<br>(nach dem Zensus<br>09.05.2011) | Zuzüge | Fortzüge |
|------------|--|--------|----------|
| 31.12.2020 | 11.721   | k.A.   | k.A.     |
| 31.12.2019 | 11.558   | 406    | 416      |
| 31.12.2018 | 11.631   | 478    | 402      |
| 31.12.2017 | 11.611   | 446    | 524      |

|            |        |     |     |
|------------|--------|-----|-----|
| 31.12.2016 | 11.743 | 458 | 570 |
| 31.12.2015 | 11.899 | 630 | 512 |
| 31.12.2014 | 11.828 | 483 | 503 |
| 31.12.2013 | 11.904 | 474 | 440 |
| 31.12.2012 | 11.966 | 451 | 444 |
| 31.12.2011 | 12.043 | 443 | 456 |

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Von 2019 zu 2020 konnte die Gemeinde Muldestausee einen Bevölkerungszuwachs von 1,4 % verzeichnen. Es sind, so wie auch 2018, deutlich mehr Menschen nach Muldestausee gekommen als weggezogen sind.

Allgemein sind die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Es gibt über die Jahre ein stetiges Geburtendefizit von - 0,6% (2012) und - 1,1% (2017). Die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen sind die Abwanderungen Jugendlicher (Bildungswanderung) sowie den Einwohnern über 65 Jahren zu nennen.

Tabelle: Übersicht der Einwohner des Ortsteils Pouch

| Stichtag   | Einwohner | Zuzüge | Fortzüge |
|------------|-----------|--------|----------|
| 31.12.2020 | 1.592     | 105    | 62       |
| 31.12.2019 | 1.547     | 79     | 67       |
| 31.12.2018 | 1.539     | 61     | 58       |
| 31.12.2017 | 1.534     | 57     | 65       |
| 31.12.2016 | 1.553     | 40     | 58       |
| 31.12.2015 | 1.581     | 82     | 67       |
| 31.12.2014 | 1.565     | 80     | 52       |
| 31.12.2013 | 1.551     | 58     | 60       |
| 31.12.2012 | 1.558     | 53     | 67       |
| 31.12.2011 | 1.583     | 50     | 86       |
| 31.12.2010 | 1.619     | 54     | 56       |

Quelle: Gemeinde Muldestausee, Einwohnermeldeamt vom April 2021

Die Einwohnerzahl hat von 2010 bis 2020 um ca. 1,7 % abgenommen. In den letzten 4 Jahren hat der Ortsteil einen kleinen stetigen Zuzug zu verzeichnen. Der Wunsch ein Eigenheim am Goitzsche See oder einen bezahlbaren Wohnraum zu haben ist in Pouch sehr gewachsen. Durch die städtebauliche Entwicklung in Pouch konnte dies realisiert werden.

Aber auch wie in Friedersdorf oder Muldenstein fehlt es in Pouch an Einrichtungen für betreutes Wohnen. Die Altersgruppe wandert ab, weil Pflegeeinrichtungen vorrangig außerhalb des Gemeindegebietes vorhanden sind.

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Das Ziel der Gemeinde Muldestausee ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzuhalten und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Unter anderem kann durch ein ausgewogenes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Muldestausee die Zielstellung bekundet, dass inmitten der Ortslage Pouch ein neues Wohngebiet angeboten werden soll. Mit der geplanten Ausweisung von maximal 10 Wohneinheiten in Pouch sind keine negativen Folgen für die zentralen Orte zu erwarten. Es erfolgt eine behutsame Ortsabrundung mit Augenmaß.

Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, welcher gerade erarbeitet wird, wurde das Plangebiet als Wohngebiet berücksichtigt.

## 2. Flächenpotenzial

Flächenpotenziale bestehen, wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee aufgeführt, in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes. Für den Ortsteil Pouch sind folgende Wohnflächenpotenziale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden:

- ⇒ Bebauungsplan „Heidehof“ (derzeit noch 10 Grundstücke vorhanden, allerdings hat die Gemeinde keinen Zugriff darauf, um die Vermarktung voranzutreiben; hier spielen ungünstige eigentumsrechtliche Befindlichkeiten negative Voraussetzungen für eine zügige Realisierung)

### Baulücken

Insgesamt gibt es in Pouch 27 Baulücken. Nach derzeitigem Kenntnisstand (2. Entwurf des FNP) können davon 30 % angerechnet werden. Das heißt, dass 8 Baulücken derzeit angerechnet werden können, da die Qualität der Baustrukturen am Wohnstandort durch vorhandene Durchgrünung und großzügige Wohngrundstücke bestimmt wird.

### Leerstand

Zum Stand 01/2020 sind 12 Leerstände von Wohnhäusern zu verzeichnen. Davon sind 2 Ruinen und nicht bewohn- bzw. sanierbar.

In Pouch stehen demnach vorrangig Baulücken und Leerstände zur Verfügung. Ca. 30 Anfragen wurden innerhalb des gesamten Gemeindegebietes in den letzten 10 Monaten gestellt. Am häufigsten werden die Ortslagen Pouch und Mühlbeck angefragt. Zu erklären ist dies aufgrund der Lage zwischen den 2 größten Seen der Gemeinde der als Wohnort bevorzugt wird.

Aktuell befinden sich 3 weitere Bebauungspläne im Verfahren in Pouch:

- Bebauungsplan „Schlossgarten“.
- Bebauungsplan „Wohnen Fischergasse“,
- Bebauungsplan „Wohnen am Tannenweg“

Bereits während der Planungsphase für die Bebauungspläne, auch der in Rede stehende, gibt es zahlreiche Anfragen nach entsprechendem Bauland in diesen Gebieten. Aufgrund dessen, dass die Bebauungspläne noch keine Rechtskraft erlangt haben werden die Anfragen nicht registriert.

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

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

### **1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist durch die private Verkehrsfläche „Fischergasse“ und die kommunale Verkehrsfläche „Ufergasse“ grundsätzlich sichergestellt. Auf den Flurstücken 1410 sowie den Teilflurstücken 1702, 1300 und 122/4 der Flur 2 in Pouch wird mit der Planung eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge aller Art geschaffen. Hierfür sollen öffentlich-rechtliche Absicherungen abgestimmt werden.

Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro Ladde eine Verkehrsbewertung der Fischergasse erstellt. Mit dem geplanten Vorhaben zum Neubau von Wohnhäusern kann von einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Anwohner ausgegangen werden. Dennoch wurde seitens des Ingenieurbüros Ladde als Ergebnis der Verkehrsbewertung festgestellt, dass negative Auswirkungen mit einem geringen, vermehrten Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten sind.

Die innere Erschließung für das Baugebiet erfolgt über eine 5,5 m breite, neu zu errichtender Straße mit Wendehammer. Der Wendehammer wird so ausgebaut, dass er eine Wende-möglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorsieht. Die neu einzu-richtenden Zufahrten müssen nach den Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

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

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

Werden im Zusammenhang mit der Erschließung- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist dies gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung (StVO) mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Muldestausee abzustimmen.

Hinweise vom Bauordnungsrecht des Landkreis Anhalt-Wittenberg zu den Zufahrten:  
Gemäß § 5 Abs. 1 BauO LSA ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

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

## **2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Pouch erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung hat auch weiterhin über das öffentliche Netz zu erfolgen. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 100 erfolgen.

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

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW- Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

### **3. Löschwasser**

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden(!).

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Grundsatz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Im Zuge der Hydrantenprüfung am 30.10.2018 konnten und am 29.10.2018 konnten am UFH 8183 (Höhe Ufergasse 1 e) 36 m<sup>3</sup>/h Wasser bei einem Druckabfall von 4,0 bar auf 1,5 bar entnommen werden. Der Hydrant ist in der Planzeichnung nachrichtlich (außerhalb des Geltungsbereiches) eingezeichnet.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Dies ersetzt nicht die grundsätzliche Anforderung an die Löschwasserversorgung eines Bebauungsplangebietes (Grundsatz) im erforderlichen Löschbereich von 300 m nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich der Goitzschensee. Sollte eine Löschwasserentnahmestelle in/an der Goitzsche errichtet werden, so bedarf dies gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

### **4. Schmutzwasser**

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

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz ist für den Standort sicherzustellen. Die Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich über das öffentliche Netz möglich. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband westliche Mulde abzustimmen.

Der AbwasserZweckVerband Westliche Mulde weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass wie in der Planzeichnung ersichtlich ist sich auf dem Flurstück 1409 eine Abwasserpumpstation des AZV befindet.

Von dieser Pumpstation quert eine Abwasserdruckrohrleitung DN 100 das Flurstück 1696. Für diesen Teil der Leitung ist je ein 3 m breiter Schutzstreifen ab Leitungsmitte vorzusehen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Innerhalb des vorhandenen Rundwanderweg Goitzsche befindet sich eine weitere Abwasserdruckrohrleitung DN 150. Der Weg liegt innerhalb des Planungsgebietes, wird aber bautechnisch nicht verändert, so dass derzeit keine Konflikte erkennbar sind.

Der AZV Westliche Mulde weist weiterhin darauf hin, dass im Zuge der Planung des Wendekreises und der verkehrstechnischen Anbindung an die vorhandene Verkehrsfläche in der Ufergasse zu berücksichtigen ist, dass die zwei Abwasserpumpstationen des AZV beidseitig der Einfahrt jederzeit zugänglich sein müssen. Der Straßenausbau ist so zu dimensionieren, dass die notwendigen Wartungsfahrzeuge (LKW, Saugwagen) zu beiden Pumpstationen hin- und zurückfahren können, ohne die Nebenflächen zu beschädigen. Parkplätze sind in diesem Bereich nicht auszuweisen.

Sofern die Erschließungsstraße nicht öffentlich gewidmet wird oder Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geplant werden, ist eine dingliche Leitungssicherung für die gesicherte Abwasserentsorgung zwingend erforderlich. Die dingliche Sicherung der Leitungstrasse hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

## **5. Niederschlagswasser**

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich innerhalb des Plangebietes versickern. Eine Vernässung der zu nutzenden Flächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser dort weitgehend versickern kann.

Damit werden natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate wird erhöht.

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

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist im Rahmen der Erschließungsplanung sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen. Mit Hinweis des AZV Westliche Mulde bedarf die Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage (Hanggraben) einer Änderung des bestehenden Wasserrechtes. Die notwendigen Unterlagen sind dann mit dem AZV mit der Erschließungsplanung zu übergeben.

## 6. Elektroenergieversorgung

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

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

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

Zuständiges Servicecenter: MITNETZ STROM, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen, Tel.: 03496 420-230

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

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

## 7. Gasleitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Gasversorgung durch die MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH ab der Straße „Fischergasse 9“ gesichert werden.

## 8. Telekommunikation

Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Zur Versorgung des Grundstücks gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist von den Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Baudermin der Bauherren zu gewährleisten, bitten wir um rechtzeitige Beauftragung, möglichst 6 Monate vor Baubeginn. Den Auftrag zum Netzausbau erhalten wir Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland.

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## 9. Abfall

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

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

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV) geregelt.
- Weiterhin wird bzgl. der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

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

## 10. Bergbau und Geologie

### Bergbau

Gemäß § 69 Abs. 2 Bundesberggesetz (BbergG) ist die Bergaufsicht im Planbereich beendet. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass sich in diesem Gebiet noch ehemalige Filterbrunnenstandorte befinden können, die noch nicht abschließend verwahrt wurden und somit als Punktquellen unter Bergaufsicht stehen.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet ein Randgebiet des ehemaligen Tagebaus Goitzsche ist wurde vorab geprüft, ob das Plangebiet noch unter Bergaufsicht steht. Die LMBV mbH wurde im Februar 2020 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (EA-039-2020). Folgende Hinweise wurden für das Plangebiet gegeben:

- Das angefragte Plangebiet liegt am Rand des ehemaligen Tagebaus Goitzsche. Die Bergaufsicht für diesen Bereich wurde bereits im Jahr 2007 beendet. Die Sanierung ist jedoch in diesem Bereich noch nicht vollständig abgeschlossen.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Filterbrunnenstandorte (Br37060/78 und Br37101/78, siehe Anlage), die bisher noch nicht bzw. mit Kiessand verwahrt wurden. Beide Filterbrunnen stehen weiterhin unter Bergrecht. Die Filterbrunnenstandorte sind i.d.R. an der Oberfläche nicht mehr sichtbar.

Diese Standorte müssen noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt bzw. mit Geogitterbelegung gesichert werden. Den Standorten ist eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Eine Nutzung der Standorte vor Abschluss der Verwahrarbeiten wird untersagt. Der Filterbrunnenrückbau ist ab dem Jahr 2022 vorgesehen.

- Es ist der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Das Plangebiet liegt genau auf dem Randböschungssystem des Restloches Döbern, es handelt sich um eine überschobene Böschung.
- Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen.

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Ggf. ist ein Sachverständiger für Böschungen hinzuzuziehen.

- Wir weisen darauf hin, dass rund um den Großen Goitzschensee ein Streifen von Bebauungen freizuhalten ist, dessen Breite vom z. Z. bestehenden Uferweg bestimmt wird. Alle baulichen Maßnahmen im Bereich zwischen Uferweg und Wasserlinie bedürfen einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einschließlich einer Untersuchung der Böschungsstandsicherheit.
- In der Altlastendatenbank der LMBV ist die Altlastenverdachtsfläche „DB1135X - Deponie entlang OL Pouch“ (Landesnr.: 15082241003852) im Bereich des Plangebietes erfasst.

Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen. Die wilden Ablagerungen (50 m<sup>2</sup> Hausmüll und Bauschutt) wurden 1992 vor der Anstützung der Böschung beräumt. Die genannten Abfälle haben nur geringe Umweltrelevanz. Es gibt derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass von der Deponie Kontaminationen des Untergrundes erfolgten. Aufgrund dieser Fakten wurde der Standort aus dem Altlastenverdacht entlassen.

- Es sind die Grundwassermessstellen (GWM) GOI 784 und GOI 785 im Plangebiet vorhanden.

Die GWM sind zwingend zu erhalten. Der ständige Zugang für Mess- und Wartungsaufgaben im Rahmen des montanhydrologischen Monitorings der LMBV ist zu gewährleisten. Ein Rückbau dieser Messstellen ist nicht vorgesehen. Die im Risswerk außerdem dargestellte Alt-GVVM P303/67 ist nicht mehr vorhanden (Vor-Ort-Begehung seitens der LMBV am 09.03.2020).

- Das Vorhaben befindet sich außerdem im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die Grundwasserstände bewegen sich bereits im klimatisch bedingten Schwankungsbereich.

- Es ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Unter mittleren stationären Strömungsverhältnissen liegt im Baubereich ein flurferner Grundwasserflurabstand 2 m unter Geländeoberkante (GOK) vor.

Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt.

In Phasen hoher Grundwasserneubildung ist mit flurnahen Grundwasserständen < 2 m unter GOK zu rechnen. Für eventuell geplante Bebauungen werden objektkonkrete Baugrundgutachten zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

- Es ist mit saurem Grundwasser und Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Daher weisen wir darauf hin, dass der Sachverhalt des Wasserchemismus bei der Bauausführung zu beachten ist.

## Geologie

In der fachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im gekippten Böschungsbereich vor Bebauung Baugrunduntersuchungen unbedingt erforderlich sind. Eine Einschätzung der Böschungsstandsicherheit muss durch einen Gutachter erfolgen.

## **G Naturhaushalt**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatschG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

### **1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

### **2. Schutzgüter**

#### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig bis stark schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen.

Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind. Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

### Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

### Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

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

In der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zum städtebaulichen Konzept wurden Gehölzanpflanzungen und weitere Grünbereiche im Baugebiet nicht vernachlässigt. Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen zu den angrenzenden Grünbereichen gegeben sein. Somit können Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **H Entwicklung eines ökologischen Gleichgewichtes**

### **1. Artenschutzrechtliche Belange**

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ von einem sachverständigen Fachgutachter ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Darin wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom September 2020 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ in Pouch.

## 2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist eine derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte, ruderale Grün- und Gehölzfläche. Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche, dem krautigen Bewuchs mit vermehrtem Bestand an Gehölzen können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der verdichteten Gehölzvegetation ist potentiell das Vorkommen von Brutvögeln möglich. Gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG die Vermeidung des Tötungsverbot vorrangig. Das Tötungsverbot muss vermieden und gemindert werden. Aufgrund dessen werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz gegeben:

**A 1** - Der im Baufeld vorhandene Höhlenbaum (Weide – Salix) soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

⇒ Aufgrund der Bedeutung des höhlenreichen Altbaumes als potenzielle Lebensstätte von Vögeln ist dieser nach Möglichkeit zu erhalten.

**A 2** - Bei erforderlichen Schnittmaßnahmen oder Abgang der Weide muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, d.h. einer fachlichen Begleitung durch einen Sachverständigen, auf eventuelle Nutzung als Lebensstätte durch höhlenbewohnende Tierarten kontrolliert werden. Im Falle von Artenvorkommen streng geschützter Arten ist der weitere Umgang mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

**A 3** – Im Falle des Abgangs des Höhlenbaumes, d.h. des Weidenbaumes, sind zur Kompensation an Gehölzen oder an Gebäuden mindestens 4 Höhlenbrüterkästen in mindestens 2 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Anbringung der Kästen hat so zu erfolgen, dass ein freier Anflug für Vögel möglich ist.

Habitatrequisiten:

- Baumaterial aus Holz und/ oder Holzbeton
- Einflugöffnungen für Singvögel in der Größe zwischen Blaumeise und Star
- mindestens 1 Staren-Brutkasten
- katzen- und mardersichere Ausführung

⇒ Die Kompensationsmaßnahme A 3 tritt nur dann ein, wenn der Erhalt des Höhlenbaumes vorhabenbedingt nicht umsetzbar oder nicht zumutbar ist oder der Baumzustand abgängig ist. Das Anbringen und die Nutzung der Nistkästen sollen den Verlust der Ruhe- und Reproduktionsstätten von Höhlenbrütern ersetzen.

**A 4** - Nach einer Baufeldfreimachung ist, sofern die Baufläche für einen Zeitraum von mehr als einer Vegetationsperiode offen liegt, eine ökologische Baubegleitung, d.h. die fachliche Begleitung durch einen Sachverständigen, zu veranlassen.

⇒ Mit dieser Maßnahme sollen im Vorfeld von Erdarbeiten Tötungstatbestände vermieden werden. Durch eine ökologische Baubegleitung sollen sich evtl. ansiedelnde Individuen anderer besonders geschützter Artengruppen wie z.B. Reptilien, Wildbienen und weitere Insektenarten oder Kleinsäuger aufgezeigt werden, um entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu eruieren, sodass Tötungen auszuschließen sind.

**A 5** - Die Gehölzflächen des Eichenbestandes (M1) mit einer Flächengröße von ca. 2.000 m<sup>2</sup> soll Pflegemaßnahmen unterzogen werden. Dazu sind diese auszulichten und strukturell aufzuwerten. Es sind so viele Bäume zu entnehmen und einheimische Straucharten so anzupflanzen, dass eine parkartige, ungeordnete Folge verschiedenartig dimensionierte Gebüschgruppen entsteht. (vgl. Pflanzliste)

Im Bestand bereits vorhandene Sträucher, insbesondere am Rand des Geltungsbereiches entlang des Radrundweges sollen erhalten bleiben. Hier sollen weitere Anpflanzungen von Gebüsch einen gestuften Waldsaum nachbilden.

⇒ Aufgrund dessen dass der Bestand an jungen Traubeneichen artenschutzrechtlich als bedeutungslos eingestuft wird, soll dieser in der Kombination mit ohnehin erforderlichen Baumpflegemaßnahmen zur Entwicklung der Bäume ausgelichtet und mit heimischen Straucharten für die Tierwelt aufgewertet werden.

**A 6** - Auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> sind einheimische, beerentragende Straucharten in Gebüschformationen oder als Heckenstruktur anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung um das Flurstück 1409 ist bei der Auswahl der Gehölze auf Tiefwurzler zu verzichten.

⇒ Es wird empfohlen, dass Sträucher vorrangig Vogelnährgehölze in dichten struktureichen und zusammenhängende Pflanzgruppen von mindestens 30 m<sup>2</sup> Flächengröße anzupflanzen. (vgl. Pflanzliste) Diese sollen dauerhaft nicht in Form geschnitten oder auf Stock gesetzt werden, sondern vorrangig dem Artenschutz von Vögeln als Nahrungsgrundlage und/ oder Versteck dienen.

**A 7** - Je Baugrundstück ist ein Obstgehölz (hochstämmig, regionaler Herkunft) anzupflanzen.

⇒ Weiterhin wird empfohlen, dass zusätzlich beerentragende Sträucher an der waldzugewandten Seite der Grundstücke gepflanzt werden, welche saumartig an den Eichenbestand angrenzen. Die Auswahl der Straucharten und Sorten kann sich nach den gärtnerischen und ästhetischen Zwecken des jeweiligen Grundstückseigentümers richten; allerdings dient die Anpflanzung vorrangig dem Artenschutz von Vögeln als Nahrungsgrundlage und/ oder Versteck. Somit können Vogelnährgehölze auf jedem Grundstück angeboten und gesichert werden.

**A 8** - Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche sind auf insgesamt 300 m<sup>2</sup> beerentragende Sträucher an der waldzugewandten Seite der Grundstücke zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, welche saumartig an den Eichenbestand angrenzen.

⇒ Die Auswahl der Straucharten und Sorten kann sich nach den gärtnerischen und ästhetischen Zwecken des jeweiligen Grundstückseigentümers richten; allerdings dient die Anpflanzung vorrangig dem Artenschutz von Vögeln als Nahrungsgrundlage und/ oder Versteck. Somit können Vogelnährgehölze auf jedem Grundstück angeboten und gesichert werden.

### **3. Waldumwandlung nach WaldG LSA**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen Fischergasse“ befinden sich Renaturierungsmaßnahmen als Aufforstungsflächen der LMBV GmbH. Nach Auffassung der Landesforstbehörde ist diese Anpflanzung nach Landeswaldgesetz als Wald einzustufen.

Im Bebauungsplan selbst bleibt der Eichenbestand weitgehend bestehen und wird zum Erhalt festgesetzt. Der Eichenbestand ist in privatem Besitz und bleibt auch bei den künftigen Baugrundstücken in privatem Eigentum. Somit ist dem Eichenwald die eigentliche Nutzung für Freizeit und Erholung im öffentlichen Raum dauerhaft entzogen.

Nach Auffassung der unteren Forstbehörde ist durch die Aufteilung (Parzellierung) des Waldes im Hinblick auf eine Zuordnung zu einzelnen Baugrundstücken der Forstbestand dann als private Gehölzfläche anzusehen, der in seinem Bestand erhalten bleibt. Somit muss eine Waldumwandlung nach WaldG LSA erfolgen.

Gemäß § 8 Abs. 3 WaldG LSA ist der Verlust der Waldfläche im eigentlichen Sinne in Form von Ersatzaufforstungen, Maßnahmen zum Schutz zum Schutz der verbleibenden Bestände oder andere landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen.

### Flächenbilanz

Der Eichenbestand umfasst eine Fläche von 1.975 m<sup>2</sup> (Reinbestand Traubeneiche – Quercus petraea), welcher mit Realisierung des Vorhabens umgewandelt werden muss. Aufgrund des Bestandes heimischer Arten soll der Ersatz (Umwandlung) hier im Verhältnis 1:2 erfolgen.

Für die Planung werden 1.975 m<sup>2</sup> Waldfläche in Anspruch genommen. Bei einer Ersatzpflanzung in einem Verhältnis 1:2 entspricht diese eine Flächengröße von 3.950 m<sup>2</sup>.

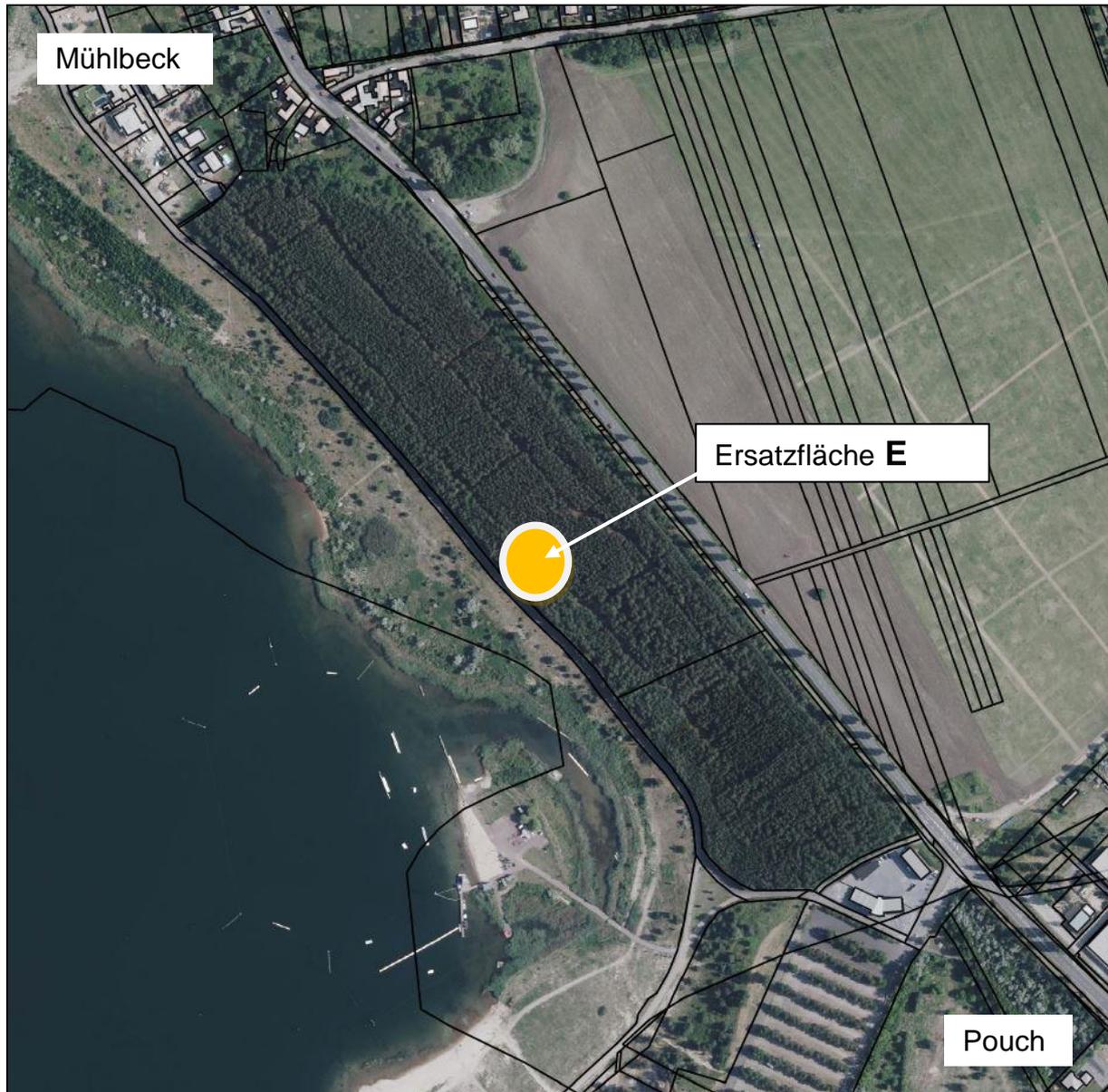
⇒ Es ist eine Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche von insgesamt 3.950 m<sup>2</sup> erforderlich.

### Ersatzfläche (E)

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es eine Waldfläche mit Reinbestand an Gemeinen Kiefern (Pinus sylvestris). Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme, welche als Ersatzfläche mit der unteren Forstbehörde abgestimmt worden ist, liegt zwischen den Ortschaften Mühlbeck und Pouch westlich der Bundesstraße B 100.

Im Liegenschaftskataster wird die Gesamtfläche folgendermaßen beschrieben: Gemarkung Mühlbeck, Flur 2, Flurstück 580.



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

### Ersatzmaßnahmen

In dem insgesamt 11 ha großen Waldbestand wurde auf einer kleineren Fläche ein Bodenbrand festgestellt indem der Baumbestand stark geschädigt ist. Die Kiefern sind bis zu einer Höhe von 1 – 1,5 m dem Brand ausgesetzt gewesen; der Kampf der Bäume gegen eindringende Schädlinge ist mit Flutung der Einbohrlöcher mit Harz deutlich zu erkennen. Ebenso zeichnet sich deutlich ab, dass die andauernde Trockenheit die Harzproduktion nicht hinreichend hat greifen lassen.

So ist u.a. der Borkenkäfer als gefährlichster Schädling in der Forstwirtschaft „eingezogen“ ist. Durch den Waldbrand wurden viele Kiefern in der Vitalität zerstört oder anfällig geschwächt. Mit der unteren Forstbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde nach einer Ortsbegehung folgendes abgestimmt:

- Fällung der Kiefern, die in der Vitalität durch den Bodenbrand geschädigt sind,
- Entfernung von Totholz
- Fällung der Kiefern, die von Borkenkäfern befallen sind.

Im Zuge der Auslichtung und Fällung des geschädigten Kiefernbestandes auf einer Fläche von 3.950 m<sup>2</sup> sollen die Waldflächen aufgewertet werden. Es sollen flächige Laubbauminseln zur Aufwertung und Stärkung der Resistenz des Waldbestandes gepflanzt werden. Die gruppenweisen Neuanpflanzungen sind wirksam vor Wildverbiss zu schützen.

Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Feldahorn (*Acer campestre*),  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Stieleiche sollten vereinzelt an lichtdurchflutete Standorte angepflanzt werden.

Mit der Ersatzmaßnahme soll die Monokultur durchbrochen werden und der Forstbestand als Erholungswald entlang des Radrundweges der Goitzsche und der angrenzenden örtlichen Bebauung wieder vollständig nutzbar sein.

Weiterhin können als Waldsaum zwischen Radrundweg der Goitzsche und dem Kiefernwald Pflanzungen mit Sträuchern, 2-reihig, vorgenommen werden. Hierzu sollen Sträucher angepflanzt werden, die u.a. als Nahrungshabitat für Vögel dienen.

Straucharten: Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hunds-Rose (*Rosa Canina*),

Die mit der unteren Forstbehörde abgestimmten und erläuterten Ersatzmaßnahmen (Aufwertung des Kiefernbestandes mit Laubbäumen und/oder Strauchanpflanzungen am Waldsaum) müssen insgesamt eine Fläche von 3.950 m<sup>2</sup> ergeben.

Die Ersatzmaßnahme erfolgt auf dem Flurstück 580 der Flur 2 der Gemarkung Mühlbeck. Unter Abstimmungen mit der Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wird ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (§ 8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) bei der Unteren Naturschutz- und Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eingereicht.

Die Genehmigung auf Waldumwandlung ist in einem Zeitraum von 2 Jahren nach erteilter Genehmigung umzusetzen.

Die mit der Realisierung des geplanten Vorhabens einhergehende Wandlung von Waldflächen in Gehölzflächen kann mit der geplanten Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von insgesamt 3.950 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

## I Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Positive Zusammenhänge zwischen Wohnen und Erholung bietet der im Baugebiet zu erhaltende Eichenbestand sowie die Grünflächen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

### Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung wird bisher unversiegelter Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden Beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>. Das Maß der Versiegelung wird auf das nötigste beschränkt. Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

### Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

### Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft. Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff werden das Landschaftsbild sowie die Sichtbeziehungen verändert. Als sensibler Übergang bleiben wesentliche Gehölzanzpflanzungen erhalten und vor zukünftigen Bebauungen freigehalten.

## J Immissionsschutz

### 1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 08.04.2019 (BGBl. I S. 432), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

| Gebietscharakter            | Orientierungswert tags in dB (A) | Orientierungswert nachts in dB (A) |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55                               | 40/45*                             |

\* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.  
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

### 2. Verkehrslärm

Durch die Herstellung der gemischten Verkehrsfläche einschließlich Wendehammer zur Erschließung der neu entstehenden Grundstücke wird es einen Abzweig von der Fischergasse in das Plangebiet geben.

Für die Erschließung des Plangebietes zwischen Fischergasse, Ufergasse und dem Goitzsche-Rundweg wurde eine Verkehrsbewertung durch das Ingenieurbüro Ladde erarbeitet (Anlage 3 der Begründung).

Durch den nutzungsbedingten, aufkommenden Pkw-Verkehr wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung im Wende- und Zufahrtsbereich der Fischergasse kommen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da der Einfahrtsbereich zur Fischergasse und zur angrenzenden Bebauung der Umgebung bereits angefahren wird.

### 3. Freizeitlärm

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass auf der Halbinsel Pouch jährlich mehrere Groß-Veranstaltungen stattfinden. Somit sind evtl. höhere Lärmimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Räumen zu verzeichnen.

Je nach Veranstaltungsart und deren Charakteristik werden diese nach Prüfung durch die zuständige untere Immissionsschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gegebenenfalls als „Seltene Ereignisse“ eingestuft. Für die „Seltene Ereignisse“ gelten Immissionsrichtwerte, welche die „normalen“ Richtwerte gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie (Punkt 4.1, Allgemeine Wohngebiete) an maximal 14 Tagen im Jahr übersteigen dürfen:

→ in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten (Stand 06.03.2015)

|   |           |
|---|-----------|
| tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit                                | 55 dB (A) |
| tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und<br>an Sonn- und Feiertagen | 50 dB (A) |
| nachts  | 40 dB (A) |

In der Freizeitlärmrichtlinie sind Sonderfallbeurteilungen bei selten stattfindenden Veranstaltungen vorgesehen. Eine Sonderfallbeurteilung tritt ein, wenn bei Veranstaltungen im Freien und/oder Zelten die Immissionsrichtwerte mitunter trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen nicht eingehalten werden können.

Es wird dann nach Standortgebundenheit, Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit unterschieden. Nach den genannten definierten Sonderfällen können Veranstaltungen von der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld nach Maßgabe der Freizeitlärmrichtlinie zugelassen werden.

Die in der Freizeitlärmrichtlinie benannten Nebenbestimmungen sind als festzulegende Maßnahmen bei Veranstaltung einzuhalten.

Auf Grund des Sachstandes und der Tatsache, dass auf der Halbinsel Pouch (Agora) mehrmals im Jahr Veranstaltungen stattfinden, fand am 19.11.2019 im Umweltamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Fachtagung statt. Inhalt war die Klärung und letztendlich die Feststellung der rechtliche Einordnung der Vergabe der sogenannten „Seltene Ereignisse“ gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm bei nicht genehmigungsbedürftigen (Freizeit-) Anlagen gemäß § 22 BImSchG.

Es wurde erörtert, unter welchen Kriterien einer Veranstaltung die Vergabe sogenannter „Seltener Ereignisse“ zugestanden werden kann. Auch die maximale Anzahl der erhöhten Immissionswerte wurde diskutiert. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

1. *Der Veranstaltungsraum Goitzsche wird in 2 Standorte unterteilt, die jeweils ihren Einwirkungsbereich haben:*
  - a. *Stadthafenbereich inkl. Spargelwiesen sowie der Bereich um die Bernsteinvilla.*
  - b. *Halbinsel Pouch inkl. Wakeboardanlage sowie der Uferbereich in Mühlbeck.*

*Jeder Standort hat zur Vergabe von höheren Immissionswerten der sogenannten „Seltene Ereignisse“ max. 14 Tage zur Verfügung. Bei Veranstaltungen, wie bspw. dem Sputnik Spring Break, sind beide Wirkbereiche der Standorte betroffen. Demnach gehen diese Tage auch zu Lasten beider Standorte. Im konkreten Einzelfall wird der Gemeinde nach Einschätzung des Landkreises mitgeteilt, welcher Wirkbereich oder ob beide Wirkbereiche betroffen wären. Der Landkreis wird eine Übersicht erstellen aus der ersichtlich wird, welche Veranstaltungen an welchen Standorten und auf welchen Wirkbereichen Einfluss haben und wieviel Tage zur Vergabe der Seltene Ereignisse noch zur Verfügung stehen.*

2. *Veranstaltungen an den unter Punkt 1. a-b genannten Standorten, sind dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Beginn) anzuzeigen. Dieser Anzeige sind mindestens folgende Informationen beizufügen:*
  - *Art der Veranstaltung (Volksfest, Konzert, Tanz-/Techno-Veranstaltung etc.; wie viele Besucher sind geplant),*
  - *Standort der Veranstaltung,*
  - *Zeitraum der Veranstaltung (Datum von/bis, Uhrzeit von/bis),*
  - *Programmablauf der Veranstaltung,*
  - *Aufbau des Veranstaltungsgeländes (Lageplan mit Aufbau der Bühne sowie Lage und Anzahl der Beschallungsanlagen),*
  - *Einschätzung des Veranstalters zu Lärmemissionen und /-immissionen, ggf. schon Vorlage eines Lärmschutzkonzeptes.*

*Wird nach erster Prüfung festgestellt, dass am Wochenende vor und nach der angezeigten Veranstaltung schon Veranstaltungen geplant sind, die erhöhte Immissionswerte für „Seltene Ereignisse“ in Anspruch nehmen, ist diese nicht genehmigungsfähig i. S. d. Vergabe höherer Immissionswerte.*

3. *Handelt es sich um eine Anlage i. S. d. BImSchG und sind nach erster Einschätzung des Landkreises durch die Veranstaltung höhere als die „normalen“ Geräuschemissionen zu erwarten, wird eine Ergänzung der Veranstaltungsanzeige in Form eines Lärmschutzkonzeptes gefordert. Dies kann bspw. in Form einer gutachtlichen Untersuchung vorgelegt werden. Im Lärmschutzkonzept ist primär darauf einzugehen, inwieweit die Betreiberpflichten nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG umgesetzt werden.*

*Im zweiten Schritt sollte dann auf die Kriterien der LAI-Freizeitlärmrichtlinie gem. Pkt. 4.4 ff. eingegangen werden. Insbesondere ist hierbei die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Geräuschemissionen, detailliert und nachvollziehbar zu begründen. Erst nach Prüfung und Bewertung des vorliegenden Lärmschutzkonzeptes kann über die Zulässigkeit der Veranstaltung entschieden werden.*

4. *Handelt es sich nicht um eine Anlage i. S. d. BImSchG, ist Näheres über das Ordnungsrecht der zuständigen Gemeinde zu regeln.*
5. *Ist bei Veranstaltungen, die nicht in den Geltungsbereich des BImSchG fallen (vgl. Punkt 4.), absehbar, dass das Immissionsniveau in einem Bereich liegen wird, bei dem die normalen Immissionswerte nicht einhaltbar sind, sollten diese ebenfalls durch ein Lärmschutzkonzept (in Anlehnung an Punkt 3. / Absatz 2) ergänzt werden. Der zuständigen Gemeinde steht es dabei frei, beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld / Untere Immissionsschutzbehörde eine fachliche Einschätzung und Beurteilung der Veranstaltung zu erbeten. Überwachungspflichten des Landkreises gem. Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Immi-ZustVO vom 8.10.15) ergeben sich dadurch jedoch nicht.*
6. *Werden für Veranstaltungen außerhalb des Geltungsbereichs des BImSchG erhöhte Immissionswerte zugestanden (vgl. Punkt 5.), sind auch diese dem Gesamtkontingent der „Seltenen Ereignisse“ der Standorte unter Punkt 1. zuzuschreiben.*

In der Fischergasse befindet sich ein Messpunkt, welcher zu Überwachungszwecken der sogenannten „Seltenen Ereignisse“ zu den jeweiligen Zeitpunkten herangezogen wird. In den vergangenen Jahren wurden bei diesem Messpunkt mehrfach unter bestimmten Witterungsbedingungen Überschreitungen des Richtwerts von 55 db (A) festgestellt. Insofern ist die Zumutbarkeit im Bereich der Fischergasse ausgereizt.

Die potenzielle Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Fischergasse“ in Pouch rückt näher an die Veranstaltungsflächen ausgehend der Halbinsel Pouch heran. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es zu Überschreitungen des Richtwertes im Nachtzeitraum bei „Seltenen Ereignissen“ kommt.

#### **4. Luftimmission**

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

## K Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers als auch seine Einleitung in ein Oberflächengewässer wie bspw. die Goitzsche ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Für Wohngrundstücke gilt dies nur, soweit Niederschlagswasser von Hofflächen durch unterirdische Versickerungsanlagen (Schächte, Rigolen) in das Grundwasser eingeleitet wird (vgl. § 69 Abs. 1 WG LSA). Die Erlaubnispflicht stützt sich auf § 8 in Verbindung mit §§ 9 und 12 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) Die Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## L Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenzutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt für das Plangebiet folgende Hinweise:

„In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. Kinderspielflächen (entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten.“

„Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).

Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.

Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul, Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren“.

## **M Zusammenfassung**

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Pouch soll eine Wohnflächenentwicklung in Arrondierung zum Siedlungskern von Pouch vorgenommen werden.

Mit dem Bebauungsplan steht die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine allgemeine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird. Die Baugrundstücke werden äußerst großzügig dimensioniert. Dem Naturraum wird sehr viel Raum zum Fortbestand gegeben.

Es wird großer Wert auf den Erhalt und die Entwicklung von Flora und Fauna gelegt. Es werden explizit vielfältige und differenzierte Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt.

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch den Bestand der angrenzenden Verkehrsflächen „Fischergasse“ und „Ufergasse“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen verkehrsrechtliche Konflikte gelöst werden und die Zugänglichkeit zum Goitzscherundweg wieder hergestellt werden. Die Fischergasse soll erstmalig einen öffentlich-rechtlich gesicherten Wendekreis für den Fahrverkehr erhalten, der zuvor lediglich privatrechtlich geduldet worden ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Anbindungen an den Goitzsche-Rundweg geordnet und geregelt. Somit wird die fußläufige Anbindung an den Goitzsche-Rundweg von der Ufergasse und Fischergasse für die Bevölkerung öffentlich-rechtlich eingeräumt.