

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan „Schlossgarten“ in Pouch

nach § 13a BauGB

Begründung zur Satzung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Schlossgarten“ der Gemeinde Muldestausee in der Ortschaft Pouch wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich inmitten der Ortslage Pouch. Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B 100 (Poucher Hauptstraße) an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Pouch, Flur: 2

Flurstücke: 1519, 1563, 1562, 1739, tlw. 1553, 1231, 1518, 1227, 1516, 1228
und 184/4

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Planungsstand: Juni 2021

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 - Lage in der Ortschaft
- Anlage 2 - Hochwassergefahrenkarte - HQ 100
- Anlage 3 - Hochwassergefahrenkarte - HQ 200
- Anlage 4 - Baumkartierung
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6 – Geländeschnitt - Prinzipschnitt
- Anlage 7 - Freiraum / Gestaltungsplan
- Anlage 8 - Denkmalpflegerische Zielplanung

Entwurfsverfasser Bauleitplanung:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Verfasser Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Sven Reuter Frei Räume
Garten- und Landschaftsarchitekt
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch

Verfasser Denkmalpflegerische Zielplanung

bankert & menn
Landschafts_Architektur_Planung
Große Gosenstraße 15
06114 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Gesetzliche Grundlage.....	4
1.2	Landes- und Raumordnung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Planungsanlass.....	7
2.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
2.3	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	8
2.3	Flächennutzungsplanung	10
2.4	Bevölkerungsentwicklung.....	10
2.5	Verfahrensablauf.....	12
2.6	Änderungsinhalt zum 2. Entwurf	13
2.7	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	13
3.	Beschreibung des Baugebietes	15
3.1	Lage und Größe.....	15
3.2	Historie und vorangegangene Nutzung	15
3.3	Gegenwärtige Nutzung	16
3.4	Kataster und Eigentum.....	16
3.5	Schutzgebiete	17
3.6	Denkmalschutz	17
3.7	Altlasten	19
3.8	Katastrophenschutz	19
3.9	Hochwasserschutz.....	19
4.	Geplante bauliche Nutzung	20
4.1	Planungsrechtliches Grundkonzept.....	20
4.2	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen	20
5.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	25
5.1	Verkehrerschließung	25
5.2	Trinkwasser	26
5.3	Schmutzwasser.....	27
5.4	Löschwasser	28
5.5	Niederschlagswasser	28
5.6	Elektroenergieversorgung	29
5.7	Gasleitungen.....	30
5.8	Telekommunikation	30
5.9	Leitungsauskunft.....	31
5.10	Abfallentsorgung	31
6.	Naturhaushalt	33
6.1	Eingriffsregelung	34
6.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	34
6.3	Schutzgüter.....	34
7	Artenschutz	36
7.1	Artenschutzrechtliche Belange.....	36
7.2	Hinweise zum Artenschutz	37
8	Umweltschutz	38
9	Immissionsschutz	40
9.1	Lärmimmission.....	40
9.2	Verkehrslärm	41
9.3	Luftimmission.....	42
10	Gewässerschutz	42
11	Bodenschutz	43
12	Zusammenfassung	44

1. Vorbemerkung

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Verordnung des 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. 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,
- Naturschutzgebiet 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 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. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012,
- WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

1.2 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“

Mit Inkrafttreten des REP A-B-W 2018 wurde der REP A-B-W vom 07.10.2005 im Zuständigkeitsbereich der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgehoben.

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.

Im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W) sind für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

- 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: Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche
- Überregional bedeutsamer Radwanderweg „Mulderadweg“ (Ziel 13 REP A-B-W)
- Standort für großflächige Freizeitanlagen „Halbinsel Pouch“ (Ziel 26 REP A-B-W)
- Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege „Pouch – Landschaftspark Goitzsche“ (Ziel 28 REP A-B-W)

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landes-planerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

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.

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung von einem neuen Baugebiet und eine Umnutzung eines Bestandgebäudes (Schloss) handelt, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Wegebeziehungen erschlossen werden kann, kann dem Vorhaben planerisch zugestimmt werden.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Poucher Schlosses mit Parkanlage sowie die Nachverdichtung durch ein weiteres Baufeld für ein Mehrfamilienhaus sollen bauplanerische Möglichkeiten geschaffen werden das Schloss sinnvoll zu nutzen und zu entwickeln.

Der zu beplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde überarbeitet derzeit den Flächennutzungsplan und hat den Stand der Planungsphase des Entwurfs erreicht. In diesem Zusammenhang muss der Bebauungsplan in seiner Flächenausweisung neu diskutiert werden und im zukünftigen Flächennutzungsplan in der Darstellung in Einklang gebracht werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist das Anliegen das Schloss von Pouch für Wohnbebauung nutzbar zu machen, auf dem Gelände ein Mehrfamilienhaus zu errichten, die Parkanlage mit dem touristischen Ausflugsziel des Roten Turmes und dessen Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit zu entwickeln.

Das Schloss hat in seiner langjährigen Existenz und Geschichte ein Alleinstellungsmerkmal so wie es dieses in Pouch nicht noch einmal gibt. Ziel ist es, die neuen Nutzungsanforderungen bestmöglich in den historischen Bestand zu integrieren und gleichzeitig den seit vielen Jahren für die Öffentlichkeit unzugänglichen Park als grüne Oase in Annäherung an das historische Vorbild wieder neu erlebbar zu gestalten.

Die Parkanlage soll in großen Teilen der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan hat unter anderem auch die Aufgabe die Zuordnung zwischen öffentlichem und privatem Bereich zu klären. Die öffentliche Zuwegung zum Roten Turm von Pouch soll auch weiterhin ohne Einschränkungen ermöglicht sein. Auf Grundlage der Bebauungsplanung sollen im Anschluss Freiraumkonzeptionen erarbeitet werden worin dann auch die Wegebeziehungen im Park detailliert geplant werden sollen.

Vor allem aber ist der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachnutzung des vorhandenen Schlosses im Ort Pouch zu entwickeln, welches schon immer für „Wohnen“ genutzt wurde.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf der einen zur Baureife ertüchtigten Fläche ein Mehrfamilienhaus mit bis je zu 8 Wohnungen (WA 2) errichtet werden kann. In dem derzeit leerstehenden Schloss (WA 1) sollen ebenfalls bis zu 8 Wohnungen errichtet werden. Insgesamt sollen bis zu 16 Wohneinheiten entstehen.

Planungsrechtlich geht es im Inhalt des Bebauungsplanes um die Entwicklung einer Wohnnutzung für das Schloss sowie auch für ein Mehrfamilienhaus als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um eine Wohnnutzung ein.

Des Weiteren wird die planungsrechtliche Möglichkeit für eine notwendige Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes festgelegt.

Für den Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt, sodass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann demnach abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher Umweltbelange.

Planungsrechtlich bedeutsam ist folgender Aspekt. Der Bebauungsplan überdeckt vollständig den vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan „Goitzscheufer“ aus dem Jahr 2011. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Schlossgarten“ löst mit Erlangung ihrer Rechtskraft das `darunterliegende`, alte Planungsrecht vollständig ab.

Um eine Realisierung der Angebotsplanung vornehmen zu können, ist eine Neuformulierung des Bebauungsplanrechts für den Bereich des Schlosses und der Parkanlage erforderlich. Bis auf die Nutzung der Zuwegung zum Roten Turm und des Roten Turmes als kulturelle Einrichtung ist das Schloss sowie auch die Parkanlage derzeit nicht zugänglich, sich selbst überlassen und vollumfänglich ungenutzt.

2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.463 m². Die maximale Größe der zulässigen Grundfläche ist mit 600 m² (WA 2) und 800 m² (WA 1 – Bestandsgebäude) festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Anzahl von Baugrundstücken und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 4 BauGB liegt (Baufeld WA 1 = 800 m² und Baufeld WA 2 = 600 m²).

→ Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

2.3 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (1) Satz 4 und Satz 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 (UVP) 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 Anlg. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Schlossgarten“ 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).

→ Mit dem Bebauungsplan „Schlossgarten“ 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 „Schlossgarten“ 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 § 13a 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 „Schlossgarten“ 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 § 13a BauGB ist somit gegeben.

2.3 Flächennutzungsplanung

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

Der zu beplanende Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist im bisherigen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Pouch aus dem Jahr 2012 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde überarbeitet derzeit den Flächennutzungsplan. Nunmehr hat der Flächennutzungsplan den Stand der Planungsphase des Entwurfs erreicht. Der Bebauungsplan „Schlossgarten“ muss im zukünftigen Flächennutzungsplan in der Darstellung mit seiner neuen städtebaulichen Zielrichtung in Einklang gebracht werden.

Der Bebauungsplan „Schlossgarten“ in Pouch erfüllt mit der Flächenausweisung die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung des zurzeit leerstehenden Gebäudes (Schloss) beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes in keiner Weise. Im Gegenteil – derzeit wird ausschließlich der Rote Turm touristisch genutzt und ist öffentlich begehbar.

Die private Parkanlage ist seit Jahren verschlossen und wird nicht gepflegt. Durch den Bebauungsplan werden die Verantwortungsbereiche neu gegliedert und die Nutzungen planerisch festgelegt.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, d.h. 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 ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende 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.

Im Folgenden werden die Einwohnerentwicklungen des Ortsteils Pouch und der Gemeinde Muldestausee, gemäß den Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Muldestausee dargelegt. Des Weiteren sind Migrationsbewegungen, d.h. die Zuzüge und Fortzüge im Vergleich dargestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist von 2010 bis 2020 um ca. 4,45 % in der Gemeinde Muldestausee gesunken. Das ist gegenüber dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum noch relativ moderat. Für den Ortsteil Pouch ist ein Rückgang der Bevölkerungsentwicklung von lediglich 1,69 % zu verzeichnen. Die Gründe sind sicherlich in der guten sozialen Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung als auch in der naturräumlichen Lage zu suchen.

Tabelle:

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee und des Ortsteils Pouch

Stichtag	Einwohner Gemeinde Muldestausee	Einwohner Pouch	Zuzüge	Fortzüge
31.12.2020	11.721	1.592	105	62
31.12.2019	11.681	1.547	79	67
31.12.2018	11.745	1.539	61	58
31.12.2017	11.726	1.534	57	65
31.12.2016	11.873	1.553	40	58
31.12.2015	12.034	1.581	82	67
31.12.2014	11.952	1.565	80	52
31.12.2013	12.015	1.551	58	60
31.12.2012	12.081	1.558	53	67
31.12.2011	12.151	1.583	50	86
31.12.2010	12.242	1.619	54	56

(Quelle Einwohnermeldeamt Muldestausee)

Für die Ortschaft Pouch ist die Ausdehnung in den Landschaftsraum auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der Landbrücke zwischen dem Muldestausee und dem Großen Goitzschensee nahezu ausgeschlossen. Deshalb wird vorzugsweise auf eine Verdichtung im Sinne einer Innenentwicklung orientiert. Freie Bauplätze sind nur begrenzt denkbar.

Die vermeintlichen Potenziale wie z. B. der rechtskräftige Bebauungsplan „Heidehof“ leiden an den komplizierten Eigentumsverhältnissen sowie der vorliegenden Struktur des Baugebietes. Hinzukommt, dass neue Baugebiete vorwiegend im Sinne einer Einfamilienhaussiedlung entwickelt werden. Hingegen stehen Mehrfamilienhäuser wie sie für den Mietwohnungsbau prädestiniert sind kaum zur Verfügung.

Mietwohnungen sind vorwiegend für die ältere Bevölkerung interessant. Das Instandhalten von Haus, Hof und Garten ist für viele ältere Menschen nicht mehr leistbar. Da die Bevölkerungsentwicklung in der Tendenz einen immer größeren Anteil an älteren Mitbürgern aufweist, ist es naheliegend, dass auch der Mietwohnungsbau in der städtebaulichen Entwicklung der Ortschaften berücksichtigt wird.

Zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan gilt es festzustellen, dass dieser keine Neuauflage ist, sondern einen vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan überlagert. Die in dem bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Bauvorhaben sind nahezu identisch mit den im hier vorliegenden Bebauungsplan.

Das heißt im Umkehrschluss, dass sich an der ausgewiesenen Flächenbilanz an Baufläche keine Änderungen abzeichnen lassen, da diese adäquat in der Flächenbilanz enthalten sind. Man bedenke, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Goitzscheufer“ keine 10 Jahre alt ist und von einer aktuellen Planung auszugehen ist.

Einzig die Art der Gebietsfestsetzung (anstelle Mischgebiet nunmehr Allgemeines Wohngebiet) ist dem Umstand geschuldet, dass sich in den alten Gemäuern des Poucher Schlosses keine Mischnutzung oder gewerbliche Nutzung etablieren lässt. Dieses Unterfangen ist in den vergangenen 10 Jahren nicht geglückt, sodass zwangsläufig andere investive Zielstellungen verfolgt werden müssen, um dem Verfall des Schlosses Einhalt zu gebieten.

Mit der Instandsetzung des Poucher Schlosses mit Etablierung von Mietwohnraum würde die „Schrottimobilie“ aus dem Leerstandskataster der Gemeinde Muldestausee entfallen.

Das zweite Baufeld in dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan entspricht der Zielstellung einer Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes und ist schlichtweg erforderlich um die aufwendige Instandsetzung des Poucher Schlosses im Rahmen einer Mischkalkulation finanzierbar zu gestalten.

2.5 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 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf wurden Anregungen und Bedenken insbesondere durch die untere Denkmalschutzbehörde, das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, der unteren Raumordnungsbehörde und von besorgten Bürgern gegenüber dem Artenschutz und Baumschutz vorgetragen.

Aufgrund der gegebenen Anregungen und Bedenken ist eine Überarbeitung des 1. Entwurfs vorgenommen wurden. Der 2. Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vorgestellt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee zur Möglichkeit für jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Nach Eingang aller Stellungnahmen, d.h. sowohl zum 1. als auch zum 2. Entwurf seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Öffentlichkeit soll dann in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Abwägung vorgenommen werden. Dabei sollen die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und ggf. in das Plandokument eingestellt werden.

Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen werden dann nach der Tagung des Gemeinderates von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensmerkmale und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

2.6 Änderungsinhalt zum 2. Entwurf

Auf Grund der Kritik aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie aus der Öffentlichkeit wurden Änderungen getroffen hinsichtlich der Festsetzungen für eine denkmalschutzgerechte Parkgestaltung und der Platzierung von PKW-Stellplätzen. Des Weiteren wurde der Erhalt von Solitärbäumen, die für den Park prägend sind, nach denkmalpflegerischen Aspekten angepasst.

Hierzu wurde eine denkmalpflegerische Zielplanung in Auftrag gegeben, welche durch das Landschaftsbüro bankert & menn aus Halle erarbeitet worden ist. Diese Dokumentation ist als Anlage 8 und mit dem zugehörigen Gestaltungsplan im Sinne eines städtebaulichen Begleitplanes als Anlage 7 der Begründung beigefügt worden.

Aus der Stellungnahme der unteren Raumordnungsbehörde ging hervor, dass unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee ein Bedarfsnachweis zu erbringen ist.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee in Bearbeitung (Stand 2. Entwurf). In dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans müssen bei der Darstellung des Flächenpotenzials für Wohnbebauung die Neuausweisungen des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ als Potenzialfläche berücksichtigt werden.

Nach Abstimmung mit der unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises am 20.10.2020 ist dennoch eine Darlegung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldestausee und insbesondere des Ortsteiles Pouch für die letzten 4 – 5 Jahre erforderlich um die Notwendigkeit der Nutzung des Schlosses und die Flächenausweisungen nachzuvollziehen.

2.7 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (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 der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² 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).

3. Beschreibung des Baugebietes

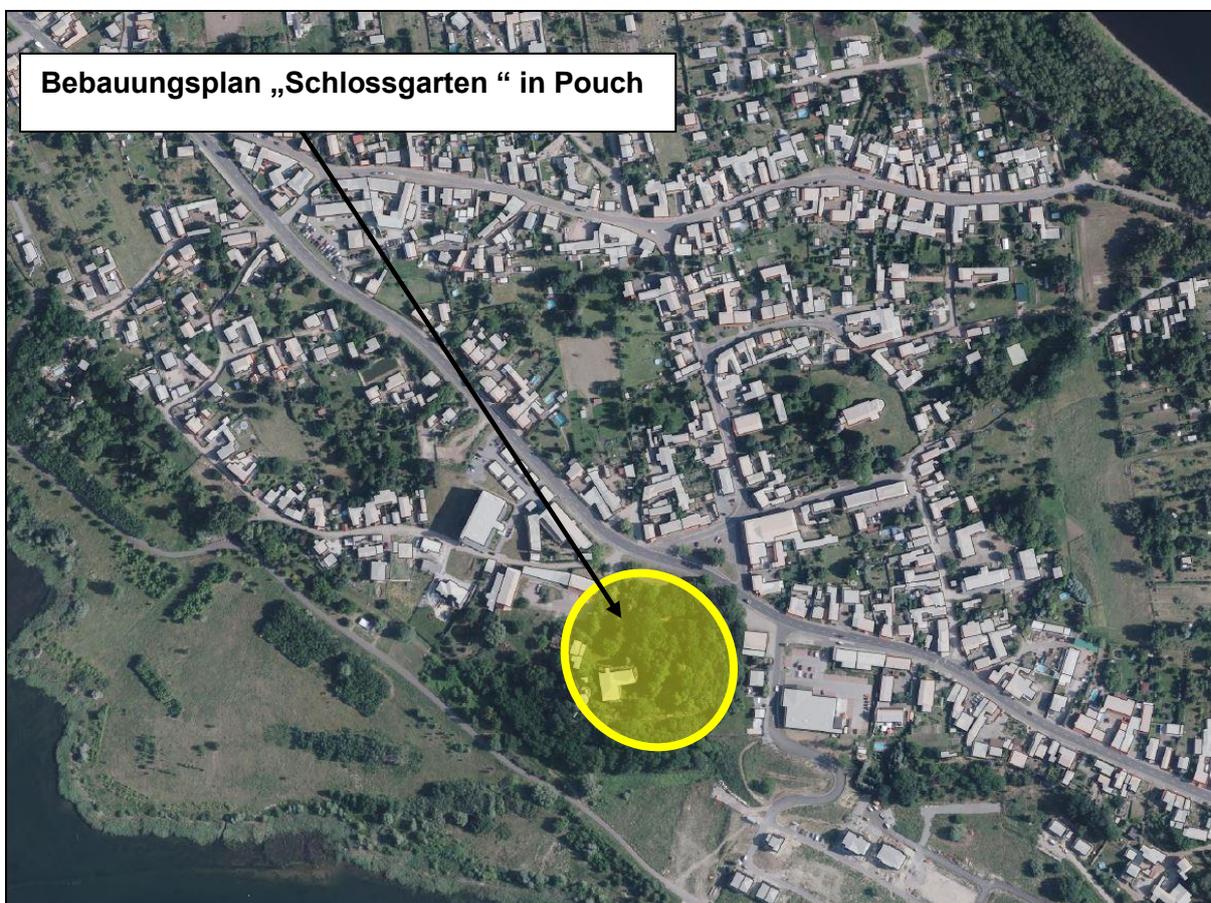
3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich westlich inmitten der Ortslage Pouch. Das Gebiet liegt unmittelbar am Rundwanderweg des Großen Goitzschesees.

Mit einer Flächengröße von ca. 1,4 ha wird die Plangebietsfläche im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Bundesstraße B 100 (Poucher Hauptstraße) im Norden,
- Vorhandene Bebauung und Einkaufsmarkt im Osten,
- Plangebiet für Ferienhäuser „Seeterrassen“ im Süden,
- Grünfläche zur Goitzsche und Wohnhof zur Fischergasse im Westen.

Abbildung: Lage im Ort



Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7].
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LvermGeo LSA.

3.2 Historie und vorangegangene Nutzung

Das Plangebiet liegt auf dem östlichen Hochufer der Mulde. Das Poucher Schloss ist ein zweiflügeliger, rechtwinkliger Bau mit Mansarddach, einem hohen Kellergeschoss und wurde im Stil der Romanik neu errichtet. An der Ostseite befindet sich ein rechteckiger verputzter Turm mit spitzbogigen Fenstern. Westlich davon steht frei der Rote Turm. Der Rote Turm ist ein Backsteinrundturm mit Kegelspitze aus dem Mittelalter.

Nach urkundlichen Erwähnungen geht die Geschichte des Schlosses bis etwa 981 zurück. Im 13. auf das 14. Jahrhundert wurden die beiden Türme (Schlossturm, Roter Turm) errichtet.

Der Landschaftspark welcher das Schloss und den Roten Turm umgibt wurde im 18. Jahrhundert angelegt. Besitzer waren von 1552 bis 1945 die Grafen von Solms. Ab 1945 diente das Gebäude als Alten- und Pflegeheim. 1990 wurde das Heim geschlossen. Im Jahre 2007 wechselte das Schloss den Besitzer, der eine Akademie für Wissenschaftler und Unternehmen mit einer gemeinsamen Basis für neue industrielle Messaufgaben und Fortbildung errichten wollte.

Dafür sollte das Gebäude saniert werden, was allerdings nicht zur Ausführung gelangte. Im Jahr 2018 wurde das Schloss weiterverkauft zum Zweck der Wohnraumentwicklung.¹

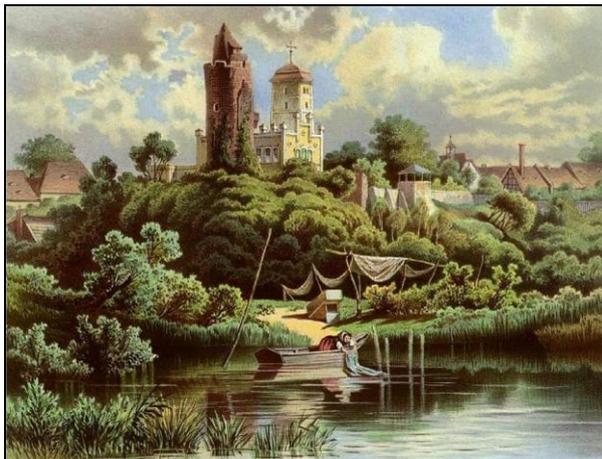


Bild: Schloss Pouch und Roter Turm, um 1860

Quelle: www.burgenwelt.org

3.3 Gegenwärtige Nutzung

Bereits seit 2002 steht das Schlossgebäude leer. Der vorhandene Eiskeller, der sich freistehend im Parkgelände befindet und vormals als unterirdischer Lagerraum diente, ist ebenfalls ungenutzt. Dieser Planbereich, d.h. Schloss und Parkanlage ist durch einen Zaun abgegrenzt.

Der Rote Turm ist eine öffentliche Einrichtung in Trägerschaft der Gemeinde Muldestausee und dient seit vielen Jahren als Aussichtspunkt mit einem phantastischen Ausblick sowie Besichtigungsobjekt. Der Rote Turm ist zweifelsfrei ein touristischer Anziehungspunkt inmitten von Pouch, welcher liebevoll durch einen Förderverein unterhalten und betrieben wird.

3.4 Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 1519, 1563, 1562, 1739, 1231, 1518, 1227, 1516, 1228, 184/4 und dem Teilflurstück 1553 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch.

Die Flurstücke 1519, 1518 und 1227 befinden sich derzeit vollumfänglich im Privateigentum.

Die Flurstücke 1563, 1562, 1739, 1231, 1516, 1228, 184/4 und das Teilflurstück 1553 befinden sich vollumfänglich im Kommunaleigentum.

¹ <http://www.rottenplaces.de/main/schloss-pouch-12830/>

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 VermGeoG befugte Stelle durchgeführt werden.
- Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ein Vermessungspunkt (Festpunkt) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Es handelt sich hier um den Lagefestpunkt 4340-0-2210, auf dem Boden des Rundganges, der auf dem Dach des „Roten Turmes“ verläuft. Dieser Festpunkt besitzt eine Schutzfläche mit einem Radius von 2 m zentrisch um den Punkt, die nicht bebaut werden darf.

Vermutlich ist dieser Vermessungspunkt nicht direkt gefährdet. Jedoch wird schon in diesem Planungsstadium aufgrund der Wichtigkeit auf den Festpunkt hinweisen, so dass in dessen Umgebung keine Arbeiten auf dem Boden des Dachrundganges oder ähnliches geplant werden.

Sollte es durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, dass der Festpunkt gefährdet wird, ist rechtzeitig zu informieren, per E-Mail:

Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de

Des Weiteren wird auf das Instrument der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 – 84) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinweisen. Die Umlegung dient der Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten. Bebaute und unbebaute Grundstücke werden in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Ebenso ist es in diesen Gebieten zulässig, im Rahmen einer vereinfachten Umlegung nach § 80 ff. BauGB eine ordnungsgemäße Bebauung herbeizuführen und baurechtswidrige Zustände zu beseitigen, in dem benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht bzw. einseitig zugeteilt werden.

3.5 Schutzgebiete

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

3.6 Denkmalschutz

Das Rittergut Pouch ist als Sachgesamtheit einschließlich der dazugehörigen Parkanlage (Teildenkmal) entsprechend § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA als Baudenkmal erfasst.

Das Schloss untersteht gemäß Denkmalrecht dem Ensembleschutz und ist ein archäologisches Kulturdenkmal mit obertätig sichtbaren Strukturen eines Bodendenkmals: Talrandberg Schloss. Inbegriffen ist unter dem Ensemble ebenfalls der Schlosspark. Veränderungen sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erteilt zum Planvorhaben eine fachliche Stellungnahme. Das Landesamt weist darauf hin, dass sich im Plangebiet archäologische Kulturmerkmale befinden (Befestigungen: Ur- und Frühgeschichte, Neuzeit; Siedlung: Neuzeit Fundstellen: Bronzezeit Mittelalter).

Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens (darunter altsteinzeitliche und mittelalterliche Fundstellen; Siedlungen: Bronzezeit, Mittelalter; Grabhügel Körperbestattung: Bronzezeit; Befestigung: Mittelalter).

Die Fundstellen im Vorhabenbereich besitzen, wie nachstehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Auffallend ist im Betrachtungsraum insbesondere die Häufung von altsteinzeitlichen Fundstellen. Die Hinterlassenschaften dieser nomadischen Existenzen sind aufgrund ihres hohen Alters, der nur wenige fassbare Spuren hinterlassenden Lebensform und späterer eiszeitlicher Ablagerungen äußerst selten, im Betrachtungsraum aber bereits mehrfach bekannt geworden; das öffentliche Interesse ist gegeben.

Eine erneute Besiedlung ist in der Bronzezeit nachweisbar. Es stammen Funde direkt aus dem Schlossgarten, weitere Siedlungen und Bestattungen wurden im unmittelbaren Umfeld dokumentiert. Daher steht die Vermutung im Raum, dass das Schloss-areal bereits in der Bronzezeit besiedelt (und womöglich auch befestigt) worden ist.

Die schriftliche Geschichte des Schlosses geht bis etwa 981 zurück, wo es erste urkundliche Erwähnungen gibt. 1114 erbaute man das Burgward, im 13./14. Jahrhundert wurden die beiden Türme — darunter auch der bekannte „Rote Turm“ — errichtet. Besitzer waren nach jetzigem Kenntnisstand von 1552 bis 1945 die Grafen von Solms, die direkte verwandtschaftliche Beziehungen zu den Herzögen von Anhalt-Bernburg und Anhalt-Dessau hatten.

Um 1800 legte man den Landschaftspark an. Abgesehen hiervon ist die Forschung aufgrund des Mangels an schriftlichen Quellen auch für die vermeintlich historischen Zeiten des Mittelalters und der frühen Neuzeit auf archäologische Bodenfunde angewiesen, denen vor allem eine hohe regionalhistorische Relevanz zukommt.

So konnten bereits 2001 im Zuge der Verlegung einer Schmutzwasserleitung archäologische Funde und Befunde dokumentiert werden, die auf eine ältere Befestigungsanlage als Vorgänger der heutigen Schlossanlage hinweisen.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen zudem aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

Generell wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

3.7 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).

3.8 Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

3.9 Hochwasserschutz

In der als Anlage 2 und 3 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarte sind die Überschwemmungsbereiche der umliegenden Gewässer auszugsweise (HQ 100 und HQ 200, Stand 10.06.2020) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich der Goitzsche. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt etliche Höhenmeter oberhalb des Ufersaums des Großen Goitzschesees. Es liegt auf einem Bergsporn, sodass eine Überschwemmung in Falle eines Hochwassers mit HQ 100 ausgeschlossen werden kann. Auch im Falle eines Hochwassers mit HQ 200 (Anlage 3) würde der Goitzschensee zwar in erheblichem Maß über seine Ufer treten und große Teile in den Uferzonen herum überfluten, aber das Plangebiet „Schlossgarten“ ist auf Grund seiner topographischen Lage von den potenziellen Überflutungen nicht betroffen.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Der Bebauungsplan „Schlossgarten“ in Pouch überdeckt für seinen Planbereich mit der Entwicklungsabsicht einen Teil des Plangebietes aus dem vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan „Goitzscheufer“ aus dem Jahr 2011. Die neue Planung löst mit Erlangung der Rechtskraft die bisherige Bauleitplanung vollständig ab.

Um eine Realisierung der Planungsziele für das Areal des „Schlossgartens“ vornehmen zu können, ist eine Neuformulierung des Bauplanungsrechts für den Bereich des Schlosses und dessen Parkanlage erforderlich.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der Fläche als Standort zum Wohnen, Nutzung der Parkanlage für die Öffentlichkeit und im privaten Bereich, dem touristischen Ausflugsziel des Roten Turmes sowie eine Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes müssen neue Festsetzungen für die Entwicklung des Planungsrecht getroffen werden.

Es werden im Bebauungsplan zwei Baufelder für Wohnzwecke ausgewiesen. Das Baufeld WA 1 betrifft das Schloss. Hier ist die Instandsetzung des ehemaligen Schlosses zu einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Das Gebäude ist im Bestand in seinem äußeren Erscheinungsbild, d.h. in seiner Kubatur weitgehend zu erhalten. Das Baufeld WA 2 soll dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Tiefgarage dienen. Für eine erste Ideen- und Gestaltungsfindung wurde ein studentischer Architektenwettbewerb initiiert.

Es ist ein großes Anliegen, dass mit der Entwicklung der Parkanlage auch die Nutzung der Parkanlage für die Öffentlichkeit mit freier Zugänglichkeit ermöglicht wird. Der Rote Turm verbleibt auch weiterhin als touristisches Ausflugsziel und bleibt in der Trägerschaft der Gemeinde.

Hierzu ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der Freiflächen von Bedeutung. Es sollen die privaten Flächen gegenüber den öffentlichen Flächen klar definiert werden. So soll der Park zu einem großen Teil wieder von der Gemeinde Muldestausee übernommen werden und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

4.2 Begründung wesentlicher planungsrechtlicher 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).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)

Die Baufelder im Plangebiet „Schlossgarten“ werden ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Gemeinde sowie der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung für die beiden Baufelder 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.

Das Schloss wird durch die geplante Nutzung wieder nutzbar gemacht sowie der Schlosspark in private und öffentliche Bereiche getrennt. Eine Reine Wohnform wurde seitens der Gemeinde als zu stringent eingestuft, deshalb wurde die Festlegung zur Gebietsausweisung innerhalb der Plandiskussion geändert.

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Teilflächen der Flurstück 1553, 1231 und 1519 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Einrichtungen bzw. Anlagen der Feuerwehr ausgewiesen.

Mit der Ausweisung ist die Möglichkeit gegeben eine Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes zu realisieren.

So ist geplant, dass das Feuerwehrgebäude erweitert wird, um die Unterbringung eines Leiterwagens zu gewährleisten, welcher dringend benötigt wird. Flächen für Gemeinbedarf stellen laut Baunutzungsverordnung kein Baugebiet im gewohnten Sinn dar. Deshalb werden hier auch keine Baugrenze oder anderweitige bauliche Festsetzungen getroffen. Es gilt das generelle Einfügungsgebot zu beachten.

Teilbereiche der Flurstücke 1228, 1227, und 1518 sowie das Flurstück 1516 (Roter Turm) werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Mit der Flächenausweisung und Wegeführung sind vor allem für eine klare fußläufige Erschließung neue Möglichkeiten der Zuwegung gegeben, sodass Turmbesucher direkt über die Poucher Hauptstraße über den öffentlichen Weg zum Ausflugsziel gelangen.

Die Zuwegung über den Goitzscherundwanderweg ist selbstverständlich auch weiterhin möglich. Hierzu sind in gewohnter Weise die Pfade auf den Bergsporn zu erklimmen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO))

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl und das Höchstmaß der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teilflächen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die der festgesetzten Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Die Fläche soll auf ein möglichstes Minimum versiegelt werden um den naturräumlichen Charakter und deren Ursprungs innerhalb und auch angrenzend dem Plangebiet zu wahren.

Es wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig mit dem sensiblen Gebiet des Schlossparkes umzugehen.

Größe der Grundfläche

Für die zukünftige Bebauung wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, sondern alternativ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgelegt.

Die Grundfläche (GR) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Grundsätzlich sind die Grundflächen von Terrassen oder Balkonen oder Hausvorgänge zur Grundfläche anzurechnen.

Die vorliegend bestimmte Größe der Grundfläche ist im WA 1 auf 800 m² festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweils potenziellen Baufeld. Für das WA 1 sollen die wesentlichen Abmaße des Schlosses erhalten bleiben. Mit der festgelegten Baulinie entlang der Nordfassade sind Vorbauten oder Anbauten für den vorderen Bereich, d.h. im Eingangportal, nicht zulässig.

Damit soll dieser Bestand gewürdigt werden. Generell sind Anbauten, Balkone oder andere bauliche Maßnahmen im entsprechenden Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Da es im Planbereich kein Baugebiet innerhalb des Schlossgartens gibt in dem Baugrenzen die mögliche Bebauung reglementieren, wurde für das Baufeld des potenziell möglichen Neubaus eine bebaubare Grundfläche von 600 m² (WA 2) festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die nähere Umgebung bietet für die Umnutzung des Schlosses kein Maß als Bestimmungsfaktor bezüglich der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Es ist ein Solitärbau ohne Anklang an die Bebauung in der näheren Umgebung mit vorwiegend Einfamilienhäusern und Nebengelassen. Das Schloss ist ein Ensemble mit den Wirtschaftsgebäuden (auf dem Nachbargrundstück) und als solches auch zu betrachten. Es soll eine Verträglichkeit mit dem umgebenden Landschaftsraum erzielt werden. Dies geschieht durch die Zahl der Vollgeschosse in Form von 4 Vollgeschossen im WA 1. Die Höhe des Schlosses mit dem Turm soll nicht verändert werden.

Für die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses wird im WA 2 die Zahl der Vollgeschosse auf 3 als Höchstmaß festgesetzt – zum einen um eine gewisse Baumasse kontrapunktisch dem Schloss entgegenzusetzen, zum anderen aber auch, um deutlich in der Geschossigkeit gegenüber dem Schloss mit dem wuchtigen Turmbau zurückzutreten. Staffelgeschosse sind - auch wenn sie eine kleinere Grundfläche aufweisen – im Plangebiet nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen mittels Eintrags in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Im Plangebiet wurden die Geländehöhen aus dem Vermessungsplan übernommen. Als Geländehöhe wird die Bezugshöhe von 100 m ü NHN angenommen.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt für das Baufeld WA 2 des potenziellen Mehrfamilienhauses 10 m, um drei Geschosse einschließlich Dach realisieren zu können. Mit der Oberkante ist der höchste Punkt am Gebäude gemeint wie die Attika oder der Dachfirst. Auch hier ist der ausschlaggebende Punkt für diese Festsetzung, dass ein neues Mehrfamilienhaus sich in der Höhenabwicklung der baulichen Höhe des vorhandenen Schlosses unterzuordnen hat. Die Dominanz der Wirkung der baulichen Höhe soll ausschließlich dem Schloss vorbehalten sein.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im WA 1 und WA 2 werden Baugrenzen festgesetzt, die das Maß der baulichen Nutzung festlegen.

Eine Nutzung außerhalb der Baugrenzen gibt es nicht. Die Nebenanlagen sind ebenfalls grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (Ausnahmen nur mit Denkmalrechtlicher Zustimmung.)

Stellplätze und Nebenanlagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Im Bebauungsplan erfolgt dazu eine Einschränkung. Die Anordnung von privaten Stellplätzen sowie deren erforderlichen Zuwegung sind nur bis zu einer Anzahl von 5 PkW- Stellplätzen im Bereich der ausgewiesenen, privaten Grünfläche (Parkanlage) zwischen Grundstückszufahrt und WA 1 nach vollzogener Abstimmung zur exakten Platzierung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Innerhalb der als private Parkanlage ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Feuerwehrezufahren, Zuwegungen zu den maximal 5 PkW- Stellplätzen, Mülltonnenstandorte, Wegen, Sitzplätzen oder Terrassen, Anlagen der Parkgestaltung nur nach vollzogener Abstimmung zur exakten Platzierung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Im WA 2 sind die privaten Stellplätze ausschließlich nur über eine private Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus (Kellergeschoss) möglich.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen privaten Stellplätze sind im Rahmen der konkreten Objektplanung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Im Plangebiet sind öffentliche Stellplätze geplant, die der Bewirtschaftung der Gemeinde unterstehen und hauptsächlich für Touristen und den Einwohnern des Ortes zur Nutzung der Parkanlage sowie des Roten Turmes dienen sollen.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

Die Parkanlage wird in einen öffentlichen und privaten Bereich getrennt. Diese Trennung soll keinen Einfluss auf die Gesamtwirkung der Parkgestaltung haben.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der Pflanzen- und Tierwelt. Im Zuge der Planung soll das Landschaftsbild nicht verschlechtert werden. Ökologisch wertvolle Strukturen sollen erhalten und neu geschaffen werden.

M 1 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

M 2 - Die als „öffentliche“ und „private“ Parkanlagen festgesetzten Flächen sind als Parkanlage zu erhalten und zu pflegen.

M 3 - Innerhalb der als Parkanlage ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Wegen mit wassergebundener oder sandgeschlämmter Decke, Sitzplätze sowie Anlagen zur Parkgestaltung in freier Gestaltung zulässig.

Auf der Planzeichnung wurde ein genereller Hinweis vermerkt, dass der Umgang mit den denkmalkonstituierenden Gehölzstrukturen entsprechend Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig ist.

Mit den Grünordnerischen Festsetzungen werden landschaftsgestalterische Aspekte bedient sowie ökologische und wertvolle Strukturen geschaffen, die dem Standort angepasst sind.

→ 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.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage einer jeglichen Bebauung ist die gesicherte verkehrliche Erschließung sowie die ordnungsgemäße Erschließung, sofern diese benötigt werden, der Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle abzugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5.1 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 100 (Poucher Hauptstraße) erschlossen. Die Bundesstraße B 100 stellt eine geeignete öffentliche Erschließung für das Plangebiet dar.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über private und öffentliche Zuwegungen. Im Plangebiet ist vorgesehen, dass die Zufahrt zum Schloss (WA 1) von der Bundesstraße B 100 über öffentliche und private Zuwegung erfolgt. Die Zufahrt zum Baufeld des potenziellen Mehrfamilienhauses (WA 2) ist über den öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Somit ist auch für dieses Baufeld eine verbindliche Vorgabe getroffen worden, welche zugleich auch ein ungestörtes Wohnen ermöglicht. Die Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Verkehrswegen müssen verkehrsrechtlich geregelt werden wie z.B. über Sperranlagen, Schranken und/oder Warnhinweisen. Die Anliegerwege werden nur als Zuwegung ausgewiesen, um den Charakter der Wohnanlage zu unterstreichen.

Bisher kann der touristische Ausflugspunkt des Roten Turmes über die Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Feuerwehr oder ausgehend vom Goitzsche-Rundweg besucht werden. Durch die Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes würde diese Anbindung nicht mehr möglich werden.

Deshalb soll die öffentliche Anbindung zum Roten Turm neu orientiert werden. Über eine Zuwegung ausgehend vom Kreuzungsbereich Poucher Hauptstraße / Fischer-gasse können Besucher, welche vom öffentlichen Parkplatz kommen, den Turm erreichen.

Die untere Straßenbehörde hat in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass aufgrund der Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Zuwegungen die Sperranlagen, Schranken usw. gewaltfrei für die Feuerwehr offenbar sind.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Planung mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen.

Es ist angedacht, dass die Zuwegung zum Roten Turm mit einer Breite von 3 m angelegt wird. Mit einer weiteren, seitlichen Befestigung z.B. mittels Rasengittersteinen könnte der Gehweg auf insgesamt 6 m erweitert werden, damit im Bedarfsfall eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge den Roten Turm gewährleistet wird und der Turm angefahren werden kann.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf - sei es für die Feuerwehr oder für den Roten Turm - werden weitere Zuwegungen realisiert werden. Diese müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und bleiben der nachfolgenden Erschließungs- und Gestaltungsplanung überlassen.

Für die Erschließung des Gebiets soll die bestehende Zufahrt direkt von der B 100 nördlich des Plangebietes genutzt werden.

Da für die Zeit der Bauphase mit einer regelmäßigen Nutzung durch Baufahrzeuge gerechnet werden muss, ist während dieses Zeitraumes eine Kennzeichnung als Baustellenzufahrt im Verlauf der Bundesstraße einzurichten. Die dafür erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist rechtzeitig vor beabsichtigten Baubeginn bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Muldestausee zu beantragen. Dem Antrag ist ein Verkehrszeichenplan/Lageplan beizufügen.

Sofern die B 100 von den Baumaßnahmen betroffen ist, sind Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt) zu führen. Abstimmungen hinsichtlich der verkehrsregelnden Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets (Hinweisbeschilderung etc.) obliegen dem örtlichen Straßenverkehrsamt der Gemeinde Muldestausee.

5.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Pouch erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 80 mit Endhydrant. Somit wird die Wasserversorgung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Flämig mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

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.

Die MIDEWA GmbH teilt als Träger öffentlicher Belange mit, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Trinkwasserleitung DN 80 mit Endhydrant befindet. Diese ist vor Beschädigungen und Überbauung zu schützen. Im Jahr 2015 wurde der bestehende Trinkwasserhausanschluss Neu Pouch 2 (Schloss) stillgelegt und an der Hauptleitung abgestellt.

Eine Inbetriebnahme der Anschlussleitung bedarf aufgrund der langen Standzeit einer Hygienefreigabe, gleiches gilt, wenn die bestehende Trinkwasserleitung als Ausgangspunkt für eine innere Erschließung genutzt wird. Die genaue Lage der Hausanschlussleitung ist nicht dokumentiert.

Für die Herstellung neuer Anschlussleitungen oder die Änderung bestehender Anschlussleitungen gilt, dass bei Überschreitung einer Anschlusslänge von 15 m im privaten Bereich der Anschlussnehmer an der Grundstücksgrenze zu seinen Lasten einen Zäblerschacht zu errichten hat.

Die Midewa GmbH macht darauf aufmerksam, dass in Pouch bei normalem Abnahmeverhalten ein mittlerer Versorgungsdruck von ca. 3 bar ansteht. Das Wasserversorgungsunternehmen ist verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine Deckung des üblichen Bedarfs erforderlich ist. Sollte ein höherer Wasserdruck benötigt werden, wird empfohlen den Einbau einer Druckerhöhungsstation in die Hausinstallation der geplanten Gebäude entsprechend den gültigen DVGWE-Richtlinien, um auch den Bewohnern der obersten Geschosse Trinkwasser mit einem Zufriedenstellenden Versorgungsdruck bereitstellen zu können.

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.

5.3 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 für den Standort sind sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch den Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ abwasserseitig erschlossen werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers wurde hinsichtlich der Mengen und Parameter mit dem zuständigen Abwasserzweckverband (AZV Westliche Mulde) abgestimmt. Wie der AZV Westliche Mulde in der Stellungnahme mitteilt, erfolgt die Entsorgung des Abwassers im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. sowie ein bestehender Schmutzwasserhausanschluss DN 150 auf dem Grundstück zur Verfügung.

Da das Grundstück bereits über einen Schmutzwasserhausanschluss verfügt, bedarf es nur der Herstellung einer Grundstücksentwässerungsanlage durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee.

Sollte ein zusätzlicher Abwasserhausanschluss an die Verbandsanlage notwendig sein, ist dieser zu beantragen.

5.4 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. Aufgrund der Festlegung von maximal 4 Vollgeschossen im WA 1 beträgt der Grundschatz für das Plangebiet mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die MIDEWA GmbH teilt mit, dass sich unmittelbar in der Umgebung eine Entnahme von Löschwasser im Brandfall durch die Leistungsfähigkeit der Druckerhöhungsstation in der Ortslage Pouch erfahrungsgemäß auf 35 m³/h begrenzt ist. Dies ist zur Absicherung des Grundschatzes nicht ausreichend. Zur Absicherung wird der Löschwasserteich in der Poucher Hauptstraße (zwischen den Hausnummern 37 und 37 A) mit herangezogen.

5.5 Niederschlagswasser

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. 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 sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

Die untere Wasserbehörde gibt zur Versickerung folgenden Hinweis:

„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).“

Der AZV Westliche Mulde weist in der Stellungnahme darauf hin, dass eine Regenwasserentsorgung über den Regenwasserkanal in der B 100 nur begrenzt möglich ist. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu entsorgen.

Sollte das nachweislich nicht möglich sein, sollte die Ableitung in den südlich gelegenen Hanggraben favorisiert werden. Da das Grundstück bereits über einen Schmutzwasseranschluss verfügt, bedarf es nur der Herstellung einer Grundstücksentwässerungsanlage durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee.

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.

5.6 Grundwasser

Wie die untere Wasserschutzbehörde in der Stellungnahme mitteilt liegt der Grundwasserflurabstand bei > 10 m. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

5.7 Elektroenergieversorgung

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes befinden sich Energieversorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Die MITNETZ Strom teilt mit, dass die Versorgungsleitungen festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten sind. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 m (d. h. 2,0 m zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten. Auf Grund der bestehenden Kabellage im Bereich der geplanten, privaten Parkfläche werden die Pflanzstandorte der westlichen Baumreihe kritisch gesehen.

Bei ausreichend bemessenen Wurzelschutzmaßnahmen wird einem Pflanzabstand zwischen 2,5 m bis 1,0 m grundsätzlich zugestimmt. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Umverlegung des vorhandenen Niederspannungskabels erforderlich.

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.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen

5.8 Gasleitungen

Die Gasversorgung kann grundsätzlich durch die MITNETZ_{GAS} mbH gesichert werden. Im Näherungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Die gastechnische Erschließung ist somit grundsätzlich möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierzu ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Kontakt mit dem Netzanschlussvertrieb der MITNETZ_{GAS} mbH aufzunehmen.

5.9 Telekommunikation

Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Plangebiet. Unmittelbar betroffen ist eine Hauszuführung vom Schloss.

Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Eine Versorgung der Wohnanlage mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

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 Plangebietem 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.

5.10 Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

5.11 Abfallentsorgung

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.

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

Zum geplanten Vorhaben gab die untere Abfallbehörde des Landkreises Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen der geplanten Wohnbebauung:

1. Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

3. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt und folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <http://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 bisherigen LAGA M 20.
4. Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o.a.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge O.ä.) 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.

5. Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welche nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.

Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6. 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 (z.B. unterhalb der Bodenplatte), 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.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
8. Weiterhin wird 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.
9. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

5.12 Geologie und Bergbau

In der fachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass vor Bebauung Baugrunduntersuchungen unbedingt erforderlich sind.

Die LMBV mbH wurde im September 2020 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (EA-163-2020). Folgende Hinweise wurden für das Plangebiet gegeben:

- Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen der LMBV. Das Vorhaben befindet sich außerhalb einer berg- und eigentumsrechtlichen Verantwortung der LMBV.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche Sachsen-Anhalt und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Zur Abklärung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse werden objektkonkrete Baugrunduntersuchungen an den geplanten Standorten empfohlen.
- Das Betrachtungsgebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Im weiteren Umfeld der angefragten Fläche wurde jedoch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, bei der Bauausführung zu beachten ist.

6. 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.

6.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne zur Nachverdichtung und der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im eigentlichen Sinne nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (1) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Zur Erfassung des Baumbestandes der Parkanlage mit teilweise beeindruckend alten und auch heimischen Solitärbäumen wurde eine Baumkartierung durchgeführt. Diese Kartierung bildet die Grundlage für die weitere Gestaltung des Parkraumes, welche allerdings nicht dem hier in Rede stehenden Planungsrecht unterliegt.

Die Neugestaltung des Schlossparks wird durch einen Landschaftsarchitekten begleitet, welcher die entsprechenden Gestaltungskriterien wie Sichtachsen, Blickbeziehungen und Freiräume entsprechend beurteilt und zur Ausführung abstimmen wird.

Die durch das Bauplanungsrecht verursachten Eingriffe in den Baumbestand, d.h. die Ausweisung eines neuen Baufeldes sowie die privaten Zuwegungen zu den Baufeldern, sind sehr gering.

In die Gestaltung des Schlossparks soll durch den Bebauungsplan weitgehend nicht eingegriffen werden. Die Bedeutung des Parks als Lebensraum und für den Biotopverbund ist zwingend zu erhalten. Im Planbereich sollen sich auch weiterhin viele Vernetzungselemente entwickeln und die biologische Vielfalt ermöglicht werden.

6.2 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.

6.3 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 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

Die Parkgestaltung soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch den Neubau gehen vereinzelt Grünbereiche verloren, die sich in andere Stelle innerhalb des Parkes wieder entwickeln und durchdacht bepflanzt werden. Wichtige Vernetzungsstrukturen für Flora und Fauna sollen innerhalb im Plangebiet sowie zu den angrenzenden Grünbereichen gegeben sein. Somit können die 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.

7 Artenschutz

7.1 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 abzarbeiten. 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 „Schlossgarten“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es 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 Juni 2020 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ in Pouch.

7.2 Hinweise zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist im naturschutzrechtlichen Sinn derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte, ruderale Parkfläche mit teils sehr altem Baumbestand, welche sich in den letzten 20 Jahren weitgehend ungestört vom menschlichen Wirken entwickeln konnte.

Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche mit dem krautigen Bewuchs, mit Bestand an Gehölzen sowie auch Freiflächen könnten mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Gehölz- und Baumbestandes ist das Vorkommen von Brutvögeln gegeben.

Da in das Parkgelände und die Gestaltung des Parks durch die Bauleitplanung weitgehend NICHT eingegriffen wird, werden bezüglich des Artenschutzes lediglich entsprechende Hinweise für die weitere Parkgestaltung gegeben:

1. Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
2. Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung gegenüber der Naturschutzbehörde vorzulegen.
3. Bei der Planung von Gebäudesanierungen und/oder Erweiterungen ist durch einen fachkundigen Sachverständigen auf Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Bei vorhandenem Besatz ist die Untere Naturschutz-behörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zur weiteren Vorgehensweise zu kontaktieren.
4. Im Dachstuhl des Schlossturmes und im Keller des Schlosses ist je ein Quartier für Gebäude bewohnende Fledermäuse herzustellen. Über die Herstellung der Quartiere ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich eine Abstimmung zu führen.

8 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 die zu erhaltene Parkanlage, die durch ihre historische Prägung nicht zerstört und verändert werden soll.

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.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird nur ein geringer Anteil an den bisher versiegelten Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden sehr gering beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung der Grundfläche (GF).
- 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.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

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 offen stehen. 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 Grundflächenzahl.

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 wieder-um 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 der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung kleinflächig Grünstrukturen verloren.

Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen teilweise neu gestaltet werden. Mit der Planung wird ein ortbildprägender Gebäudebestand gesichert bzw. einer neuen Nutzung zugeführt und potenziell ein neues Mehrfamilienhaus errichtet. Weiterhin soll der Schlosspark der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

9 Immissionsschutz

9.1 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 vom 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	45/40*

* 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.

9.2 Verkehrslärm

Durch die Anbindung des neu geplanten, öffentlichen Parkplatzes sowie auch der Zuwegungen zum Roten Turm als auch zum Schloss wird es im Kreuzungsbereich der Fischergasse / Poucher Hauptstraße eine erhebliche Änderung der Verkehrserschließung geben. Hinzu kommt, dass die Wohnungen, die im Baufeld 2 entstehen können, ausschließlich über die Zuwegung des öffentlichen Parkplatzes eine verkehrstechnische Anbindung zur potenziellen Tiefgarage erhalten werden.

Durch den nutzungsbedingten, aufkommenden Pkw-Verkehr wird es zu einer zusätzlichen Frequentierung in den Einfahrtbereichen zu den Baufeldern und dem öffentlichen Parkplatz kommen.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da der Einfahrtbereich zur Fischergasse und zur angrenzenden Bebauung der Umgebung bereits angefahren wird. Der geplante öffentliche Parkplatz wird unmittelbar entlang der Poucher Hauptstraße angeordnet, sodass sich hier die Verkehrslärmbelastung ohnehin überlagern wird.

9.3 Freizeitlärm

Durch die Nähe des Plangebietes zur Halbinsel Pouch weist die untere Immissionschutzbehörde darauf hin, dass es je nach Veranstaltungsart /-charakteristik an maximal 14 Tagen im Jahr bei sogenannten seltenen Ereignissen zu erhöhten Geräuschimmissionen im Bereich der neu auszuweisenden WA-Baugebiete kommen kann.

Es gelten dann Immissionsrichtwerte, die die „normalen“ Richtwerte gem. LAI-Freizeitlärmrichtlinie Pkt. 4.1 an maximal 14 Tagen im Jahr übersteigen dürfen (im Tagzeitraum 6-22 Uhr auf max. 70 dB(A), im Nachtzeitraum ab 22 Uhr bis 6 Uhr auf maximal 55 dB(A)).

9.4 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 – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

10 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 das Grund- oder ein Oberflächengewässer sind 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 WHG. Die Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11 Bodenschutz

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

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

Das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für die in Rede stehenden Grundstücke sind im Altastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind für die Grundstücke derzeit nicht bekannt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist bei der weiteren Planung Folgendes zu beachten:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).
2. 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.
3. 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.
4. 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)“.
5. 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.

6. Entsprechend § 1(1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. 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.

12 Zusammenfassung

Es ist ein beständiges Entwicklungsziel der Gemeinde Muldestausee Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und entsprechend dem Leitbild zu entwickeln. Für die Ortschaft Pouch soll eine Wohnflächenentwicklung im Ensemble des Poucher Schlosses vorgenommen werden. Zur Entwicklung und Wegeausbau des Roten Turmes, welcher ein touristisches Ausflugsziel darstellt, werden neue Zuwegungen geschaffen.

Nach vielen Jahren des Leerstandes soll das Poucher Schloss wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Das Nutzungskonzept sieht den Ausbau von Wohnungen vor, sodass nachhaltig der Bestand der alten Bausubstanz gesichert werden soll.

Mit dem Bebauungsplan steht zugleich die Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sensible Nachverdichtung im Bestandsbereich des Poucher Schlosses zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereit zu stellen und zu sichern. Die Festsetzung eines Baufeldes ist sehr stringent vorgenommen worden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Parkanlage zu großen Teilen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Es wird genügend Spielraum für eine Neugestaltung des Parkkonzeptes eröffnet.

Des Weiteren wird die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes festgelegt. Mit der Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird das planungsrechtliche Angebot unterbreitet, dass das bestehende Feuerwehrgebäude zugunsten eines Anbaus erweitert wird um die Unterbringung eines Leiterfahrzeuges zu gewährleisten. Weiterhin können die Freiräume um das Feuerwehrgebäude neu gestaltet werden, sodass beispielsweise die Kameraden die Einsatzfahrzeuge parken können.

Insgesamt soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung in Form einer Wieder-nutzbarmachung des leerstehenden Schlosses sowie eine sensible Nachverdichtung zugunsten von Wohnraum erfolgen. Das Plangebiet soll zugleich stehen für eine dauerhafte Erhaltung der Parkstrukturen, Nutzung der direkten Wegeverbindung zum Roten Turm sowie dessen touristische Nutzung und Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes.

Durch den innerörtlichen Bestand an Infrastruktur ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.