

# **Gemeinde Muldestausee**

## **Bebauungsplan „Neue Straße“ in Pouch**

nach § 13a BauGB

## **Begründung zur Satzung**

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

---

Der Bebauungsplan „Neue Straße“ in der Ortschaft Pouch wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im nördlichen Bereich inmitten der geschlossenen Ortslage von Pouch. Im Süden grenzt die Poucher Hauptstraße - Bundesstraße B 100 an. Das Plangebiet erstreckt sich im Winkel von der Poucher Hauptstraße in Richtung Neue Straße.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Pouch, Flur: 2

Flurstücke: 57/4, 163/2, 163/4, 163/5, 161/3, 161/2, 161/1, 161/8, 161/10,  
161/4, 161/9, 161/7, 1493

Teilflächen: 163/9, 163/10, 57/5

---

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

**Planungsstand:** Oktober 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Gesetzliche Grundlage.....                                      | 4         |
| 1.2 Landes- und Raumordnung.....                                    | 5         |
| <b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Planungsanlass.....   | 7         |
| 2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....                   | 7         |
| 2.3 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....       | 8         |
| 2.3 Flächennutzungsplanung .....                                    | 9         |
| 2.4 Verfahrensablauf.....   | 10        |
| 2.5 Änderungsinhalt zum 2. Entwurf.....                             | 11        |
| 2.6 Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....                        | 11        |
| <b>3. Beschreibung des Baugebietes.....</b>                         | <b>12</b> |
| 3.1 Lage und Größe.....   | 12        |
| 3.2 Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen.....            | 12        |
| 3.3 Kataster und Eigentum.....                                      | 13        |
| 3.4 Schutzgebiete .....   | 13        |
| 3.6 Denkmalschutz .....   | 13        |
| 3.7 Altlasten .....   | 14        |
| 3.8 Katastrophenschutz .....  | 14        |
| 3.9 Hochwasserschutz.....   | 14        |
| <b>4. Geplante bauliche Nutzung.....</b>                            | <b>15</b> |
| 4.1 Planungsrechtliches Grundkonzept.....                           | 15        |
| 4.2 Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen ..... | 15        |
| <b>5. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....</b>                   | <b>18</b> |
| 5.1 Verkehrserschließung .....                                      | 18        |
| 5.2 Stadttechnische Erschließung.....                               | 19        |
| 5.3 Trinkwasser.....  | 19        |
| 5.4 Schmutzwasser.....  | 20        |
| 5.5 Löschwasser .....   | 21        |
| 5.6 Niederschlagswasser .....                                       | 22        |
| 5.7 Elektroenergieversorgung .....                                  | 23        |
| 5.8 Gasleitungen.....   | 23        |
| 5.9 Telekommunikation .....   | 23        |
| 5.10 Leitungsauskunft .....   | 24        |
| 5.11 Abfallentsorgung .....   | 24        |
| <b>6 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB .....</b>          | <b>25</b> |
| <b>7. Naturhaushalt .....</b>                                       | <b>29</b> |
| 7.1 Eingriffsregelung .....   | 30        |
| 7.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....                            | 30        |
| 7.3 Schutzgüter.....  | 30        |
| <b>8 Artenschutz.....</b>   | <b>32</b> |
| 8.1 Artenschutzrechtliche Belange .....                             | 32        |
| 8.2 Maßnahmen zum Artenschutz.....                                  | 33        |
| <b>9 Umweltschutz.....</b>  | <b>33</b> |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>10 Immissionsschutz.....</b> | <b>36</b> |
| 10.1 Lärmimmission.....         | 36        |
| 10.2 Verkehrslärm.....          | 37        |
| 10.3 Luftimmission .....        | 38        |
| 10.4 Geruchsimmission.....      | 38        |
| <b>11 Gewässerschutz .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>12 Bodenschutz.....</b>      | <b>39</b> |
| <b>13 Zusammenfassung.....</b>  | <b>40</b> |

## Anlagen zur Begründung

Anlage 1 - Lage in der Ortschaft

Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)

Anlage 3 - Hochwassergefahrenkarte - HQ 100

Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),
- 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).

Zeichnerische 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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),
- BlmSchV – Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BlmSchV - 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,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG-LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - § 8 in Verbindung mit §§ 9, 11 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 1391).

## 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 landesplanerischer 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 Wiedernutzbarmachung (wirtschaftliche Revitalisierung) eines ehemaligen Betriebsstandortes 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 städtebauliche Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Betriebsgeländes der SiGeBa (Signal-Geräte-Bau) für Fernmeldetechnik durch die Entwicklung eines Wohngebietes für verschiedene Wohnformen (z.B. Eigentums- oder Sozialwohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser) sollen bauplanerische Möglichkeiten geschaffen werden die Fläche zu revitalisieren, 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

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Neue Straße“ in Pouch soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nutzung von Wohnbauflächen bzw. deren Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage schaffen. Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen zwischen der Neue Straße und Bundesstraße B 100 in Angriff zu nehmen.

Auf der Plangebietsfläche war vor etlichen Jahren der Betrieb SiGeBa (Signal-Geräte-Bau) für Fernmeldetechnik ansässig. Die Betriebsgebäude wurden schon vor langem abgebrochen jedoch ohne Tiefenenttrümmerung. Nunmehr ist diese Fläche sich selbst überlassen und soll wieder nutzbar gemacht werden.

Um eine innerörtliche Nutzbarmachung der Brachflächen im Sinn einer Verdichtung des Gemeindegebiets zu ermöglichen, wird aus den Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit dem Planverfahren ist es beabsichtigt, dass auf der zur Baureife ertüchtigten Fläche verschiedene Wohnformen (z. B. Eigentums- oder Sozialwohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser) für Wohnungen angeboten und errichtet werden. Planungsrechtlich geht es im Inhalt des Bebauungsplanes um die Entwicklung einer Wohnnutzung für das gesamte Areal als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um eine Wohnnutzung ein.

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 oder einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.

### 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 „Neue Straße“ 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 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Allein die Größe des Geltungsbereiches liegt weit unter dem Bemessungswert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.900 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist im WA 2 und 4 mit 0,4 festgelegt. Im WA 1 und WA 3 werden Grundflächen von 350 m<sup>2</sup> (WA1) und 450 m<sup>2</sup> (WA 3) empfohlen.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Geltungsbereich, ca.                             | 5.900 m <sup>2</sup>   |
| Straßenverkehrsflächen und Stellplätze           | - 1.560 m <sup>2</sup> |
| <u>Grünflächen</u>                               | - 25 m <sup>2</sup>    |
| Maßgebende Grundstücksfläche                     | = 4.315 m <sup>2</sup> |
| Zulässige Grundfläche 0,4 * 4.315 m <sup>2</sup> | = 1.726 m <sup>2</sup> |

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 = 350 m<sup>2</sup> und Baufeld WA 3 = 450 m<sup>2</sup>).

→ 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:

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- 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 UVPG-pflichtigen Vorhaben

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

→ Mit dem Bebauungsplan „Neue Straße“ 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 „Neue Straße“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura2000, FFH- Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Neue Straße“ 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 BlmSchG

Nach § 50 Satz 1 BlmSchG 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 Verkehrswände, 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 „Neue Straße“ 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.

Der Flächennutzungsplan wurde von Seiten der Gemeinde grundlegend überarbeitet und für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Die Beschlussfassung zur Feststellung des Flächennutzungsplanes ist in öffentlicher Tagung des Gemeinderates im April 2022 gefasst worden. Derzeit erfolgt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

In der Planfassung des festgestellten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee ist der Planbereich teilweise als Wohnbau- und teilweise als Mischbaufläche dargestellt worden. Der Bebauungsplan kann somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

## 2.4 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 wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden 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 Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in Form von Hinweisen weitestgehend von der unteren Altlast- und Bodenschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Abfallrecht.

Von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost (LSBB) wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Oktober 2021 nicht zugestimmt. Der beabsichtigten Anbindung des Plangebietes an die B 100 wurde aufgrund der Nähe zur Einmündung der Feldstraße nicht zugestimmt. Es wurde damit begründet, dass die Erkennbarkeit und die Übersichtlichkeit nicht gegeben ist und die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigt wird.

Aufgrund der gegebenen Bedenken zur Erschließung ist eine Überarbeitung des Entwurfs vorgenommen worden. Der 2. Entwurf wird 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 einsehbar.

Nach Auswertung aller eingegangener Stellungnahmen von Seiten der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie auch Stellungnahmen aus der Beteiligung der 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 von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planaufbereitung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensmerke 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.

## 2.5 Änderungsinhalt zum 2. Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost wurde der Entwurf (Planzeichnung Teil A) überarbeitet und in Form einer Variantenuntersuchung mit der Landesstraßenbaubehörde abgestimmt. Die Landesstraßenbaubehörde stimmt der Einmündung an der B 100 / Feldstraße für ein Grundstück (WA 3) zu. Weitere Erschließungen erfolgen über die Neue Straße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form einer Blockumfahrung, damit auch größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge entsprechende Bewegungs-räume haben und eine problemlose Wendemöglichkeit erhalten.

In Folge der Abstimmung mit dem Vorhabenträger konnten mit den Änderungen die Grünflächen im Bebauungsplan neu überdacht und geordnet werden. Auf den Teilflurstücken 161/3, 163/9 und 163/10 werden Grünflächen zur privaten Nutzung festgesetzt. Diese Teile flächen werden nicht bebaut.

Im Teilgebiet WA 4 wird im Zuge der 2. Änderung auf die Festlegung einer Grundflächenzahl verzichtet. Hingegen erfolgt die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche von 750 m<sup>2</sup> für alle baulichen Anlagen. Damit werden für diese Baufläche eine recht flexible bauliche Nutzung und ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen. Die Platzierung der potenziellen Wohngebäude kann soweit frei erfolgen, soweit die Anforderungen, die sich aus der Bauordnung des Landes ergeben, eingehalten werden. Es sind im WA 4 nunmehr Doppelhäuser und / oder Hausgruppen zulässig.

⇒ Mit diesen Änderungsinhalten wurde ein 2. Entwurf erarbeitet.

## 2.6 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 Flächenanspruchnahme 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 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

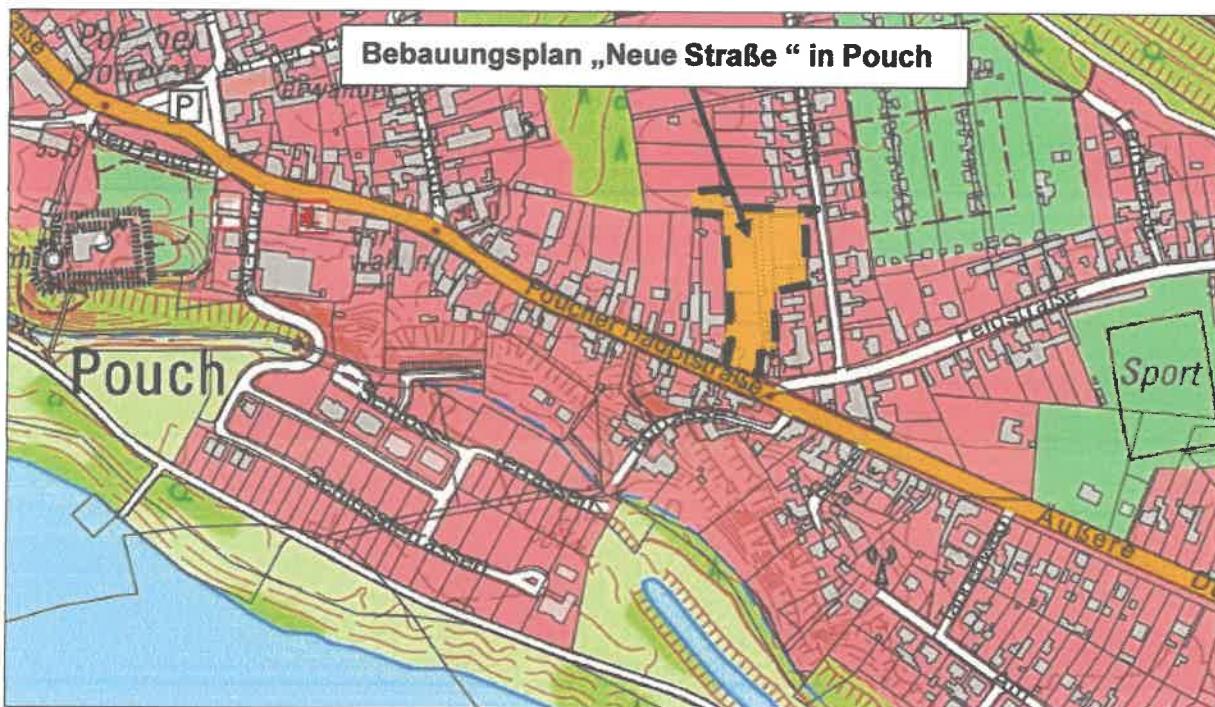
### 3. Beschreibung des Baugebietes

#### 3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Muldestausee und dem Großen Goitzschesee in der Ortslage Pouch. Das Gebiet schließt direkt an die Poucher Hauptstraße (Bundesstraße B 100) an und erstreckt sich in Richtung Neue Straße. Mit einer Flächengröße von ca. 5.900 m<sup>2</sup> wird die Plangebietsfläche im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Bundesstraße B 100 (Poucher Hauptstraße) im Süden,
- Vorhandene Wohnbebauung im Osten, Westen und Norden.

Abbildung: Lage im Ort



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

#### 3.2 Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist derzeit eine innerörtliche, wirtschaftliche Brachfläche. Es ist vollständig durch die vormalige, intensive Nutzung als Produktionsstätte vorgeprägt. Nunmehr ist die Fläche sich selbst überlassen. In den vergangenen Jahren haben sich ruderal Vegetationen etabliert. In den Randbereichen konnten sich einzelne Gehölze entwickeln.

Auf der Plangebietsfläche war vor etlichen Jahren der Betrieb SiGeBa (Signal-Geräte-Bau) für Fernmeldetechnik ansässig. Sämtliche Betriebsgebäude wurden abgebrochen ohne jedoch eine Tiefenenttrümmerung vorzunehmen. Die Bodenfundamente, Platten und befestigten Hofanlagen sind noch vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerörtlich der Ortschaft Pouch. Im Norden, Westen und Osten grenzen direkt die Wohnbebauung mit Nebengelassen und Gärten von Pouch an.

Abbildung: Darstellung versiegelter Flächen



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

### 3.3 Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 57/4, 163/2, 163/4, 163/5, 161/3, 161/2, 161/1, 161/8, 161/10, 161/4, 161/9, 161/7, 1493 und der Teilflurstücke 163/9, 57/5 und 163/10 der Flur 2 in der Gemarkung Pouch.

Die Flurstücke sowie Teilflurstücke im Geltungsbereich befinden sich derzeit vollumfänglich im Privateigentum.

### 3.4 Schutzgebiete

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

### 3.5 Denkmalschutz

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind.

Aufgrund der Vornutzung als Betrieb für Fernmeldetechnik ist die Befundung von archäologischen Kulturdenkmale kaum erwarten.

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

### **3.6 Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§2, §3 BodSchAG 2002).

### **3.7 Katastrophenschutz**

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

Aus der Stellungnahme des Katastrophenschutzes des Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist zu entnehmen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel. 03493 51350 über den Sachverhalt zu informieren. Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

### **3.8 Hochwasserschutz**

In der als Anlage 3 der Begründung beigefügten Hochwassergefahrenkarte ist der Überschwemmungsbereich der umliegenden Gewässer auszugsweise HQ 100 Stand 20.10.2021) dargestellt. Dies betrifft ausschließlich den Bereich des im Norden angrenzenden Muldestausee und im Süden der Große Goitzschesee. Andere Gewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt etliche Höhenmeter oberhalb des Ufersaums der angrenzenden Seen, sodass eine Überschwemmung in Falle eines Hochwassers mit HQ 100 ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet „Neue Straße“ ist auf Grund seiner topographischen Lage von potenziellen Überflutungen nicht betroffen.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

### 4.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von verschiedenen Wohnformen (z.B. Eigentums- oder Sozialwohnungen, Reihen- oder Einfamilienhäuser) in Pouch geschaffen werden. Für die Entwicklung des Planungsrechtes und Wiedernutzbarmachung des Standortes müssen Festsetzungen getroffen werden.

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbauung. Der Standort soll für Wohnen entwickelt werden. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude sowie untergeordnete bzw. begleitende Nutzungen allgemein zulässig.

Mit der Planung wird eine innerörtliche Nutzbarmachung der brach gefallenen Flächen einer ehemaligen Produktionsstätte im Sinn einer Nachverdichtung des Gemeindegebiets ermöglicht. Um eine innerörtliche Nutzbarmachung der Brachflächen im Sinn einer Verdichtung des Gemeindegebiets zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### 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).

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 23 gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

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

Die Baufelder im Plangebiet „Neue Straße“ werden ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

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

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

Im Rahmen des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes war vorgesehen gewesen, dass im Baufeld an der Poucher Hauptstraße (WA 3) auch solche Nutzungen wie Arzt- und Spezialpraxen, Logopädie, Ergotherapeuten, Tierarzt, u.dgl.ä. zugelassen werden. Diese Ausweisung wurde vom Landesverwaltungsamt im Rahmen der Beteiligung beanstandet.

Die Zulässigkeiten dieser Nutzungsarten werden in § 13 BauNVO in den einzelnen Baugebieten geregelt. So sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) Räumlichkeiten für diese Nutzungen vom Grundsatz her allgemein zulässig und sollen nicht separat als zulässige Nutzung aufgeführt werden. Die Errichtung eines Ärztehauses ohne Wohnungen wäre allerdings nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

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

#### Grundfläche

Für Teilgebiete WA 1, WA 3 und WA 4 wurde für die jeweiligen Baugrundstücke als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, sondern es ist die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) als Höchstmaß festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Wohngebäude, Nebengelasse, Stellplätze, Zuwegungen, usw.).

Die vorliegend festgesetzte Größe der Grundfläche ist im WA 1 mit 350 m<sup>2</sup>, im WA 3 mit 550 m<sup>2</sup> und im WA 4 mit 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Art der Festsetzung erlaubt eine flexiblere Handhabung der Platzierung der Wohngebäude. So könnte man bspw. im Bauantrag nach BauO LSA über die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auch eine Grenzbebauung realisieren.

Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst dabei die Summe aller baulichen Anlagen auf dem potenziellen Baugrundstück. Mit dieser Festsetzung wird die Größe des durch die Anlagen überbaubaren Flächenanteils des Baugrundstückes bestimmt. Dabei werden innerhalb dieses Höchstwertes die Anzahl der baulichen Anlagen und deren räumliche Lage und Anordnung auf dem Baugrundstück nicht festgelegt.

#### Grundflächenzahl

Im WA 2 ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) die in § 17 BauNVO geregelte Orientierung zur Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4 angegeben. Die festgesetzte GRZ bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf die Hauptanlage der baulichen Nutzung.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 und WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I.

Im WA 3 und WA 4 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III.

Im WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse unzulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen, um eine Verträglichkeit und Einfügung in die innerörtliche Lage zu erzielen.

Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. (VGL. FICKERT / FIESELER (2008): *Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage § 20 Abs. 13 cc*). Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen im WA 3 und WA 4 soll die Wirkung eines 4. Geschosses vermieden werden. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass auf die angrenzende Bebauung keine „erdrückende“ Wirkung bzw. die Wirkung eines weiteren Obergeschosses entsteht.

#### Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Im WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes „Neue Straße“ sind Einzelhäuser zulässig. Im WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 4 sind sowohl als Doppelhäuser als auch Hausgruppen, d.h. Reihenhäuser zulässig. Diese Bauweisen werden aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung abgeleitet.

#### Überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze im WA 2 beinhalteten das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

#### Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Im WA 2 sind Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind volumfähiglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Im Baufeld WA 1 und WA 2 sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohngrundstück nachzuweisen.

Dieser Anspruch gilt dem Grunde nach auch für die Wohngebiete 3 und 4. Allerdings lässt der Gestaltungsspielraum an baulichen Nutzungen auch die Etablierung von Kleinwohnungen (wie 2- oder 3-Raum-Wohnungen) oder aber auch Ferienwohnungen zu. Es wäre völlig unverhältnismäßig für eine 2-Raum-Wohnung den Nachweis von 2 PkW-Abstellplätzen einzufordern.

Deshalb gilt für diese beiden Teilgebiete die Regelung, dass der entsprechend der Bauordnung Sachsen-Anhalt nachzuweisende und erforderliche Bedarf an PkW-Stellplätzen auf der jeweiligen (eigenen) Grundstücksfläche vorzusehen und zu realisieren ist. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung nach BauO LSA zu führen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Teilgebiet WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes „Neue Straße“ in Pouch wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf eine Wohneinheit begrenzt. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

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

## **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 werden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### Äußere Verkehrserschließung

Das Teilgebiet WA 3 wird durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 100 erschlossen. Die Poucher Hauptstraße stellt einen geeigneten Anbindepunkt für eine öffentliche Erschließung für das WA 3 dar. Schlussendlich wird die zuvor bereits vorhandene Grundstückszufahrt zum vormaligen Betriebsgelände reaktiviert.

Des Weiteren ist eine Erschließung über eine Reaktivierung der vormaligen rückwärtigen Zufahrt an der Neuen Straße angedacht. Somit werden die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 von der Neuen Straße erschlossen. Ein separater Wendekreis innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der inneren Verkehrsführung (Blockumfahrung) nicht notwendig.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Zuwegung von der Neuen Straße. Im Plangebiet ist vorgesehen, dass mit der neu geplanten Straße eine Blockumfahrung zur Neuen Straße gegeben ist. Es werden alle Teilgebiete bzw. Bauflächen über die öffentlichen, neu zu errichtenden Zuwegungen erschlossen.

### Ruhender Verkehr

Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 ist der erforderliche Bedarf an PkW-Stellplätzen ebenfalls auf der eigenen Grundstücksfläche zu realisieren.

## **5.2 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen, dass es durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an das bestehende Netz des Ortsteils Pouch angeschlossen werden kann. Das Plangebiet wurde vor einiger Zeit als Betrieb für Fernmeldetechnik genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich entsprechende Medienanschlüsse vorhanden waren, welche wieder aktiviert werden müssen oder ggf. neu herzustellen sind.

## **5.3 Trinkwasser**

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

Die Trinkwasserversorgung hat auch weiterhin über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW- Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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

Das Gesundheitswesen des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in der Stellungnahme darauf hin, dass die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwVO in der Fassung der Bekanntgabe vom 10. März 2016 BGB. | S. 459, zuletzt geändert durch Art. 1 V vom 22.09.2021 BGBl. | S. 4343) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN — Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten sind.

Darüber hinaus regelt die Trinkwasserverordnung die Anforderungen an die Verteilung (§ 17), die Anzeige- (§ 13) und Untersuchungspflichten (§ 14) des Betreibers der Anlage sowie die Überwachungspflichten der Gesundheitsämter (§§ 18 und 19). Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Folgende Aussagen wurden zur Trinkwasserversorgung gemacht:

Der Anschluss zur Trinkwasserversorgung kann an eine Trinkwasserleitung DN 200 GG erfolgen. Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes wurde bei der Planung und dem Bau der Druckerhöhungsstation am Ortseingang Pouch noch nicht berücksichtigt. Sollte im Zuge der Prüfung der Erschließungsplanung festgestellt werden, dass weitere Maßnahmen zur Netzverstärkung erforderlich werden, werden diese in Form eines Baukostenzuschusses anteilig an den Erschließungsträger weiterberechnet.

In Pouch steht bei normalem Abnahmeverhalten ein mittlerer Versorgungsdruck von 3,0 bar an. In Spitzenzeiten kann der Versorgungsdruck bis auf 25 bar absinken. Das Wasserversorgungsunternehmen ist verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine Deckung des üblichen Bedarfs erforderlich ist. In Pouch ist dies bei einer zweigeschossigen Bebauung grundsätzlich gegeben.

Sollte ein höherer Wasserdruck, z.B. für die Versorgung der 3-geschossigen Gebäude benötigt werden, empfehlen wir den Einbau einer Druckerhöhungsstation in die Hausinstallation der geplanten Gebäude entsprechend den geltigen DVGW-Richtlinien, um auch den Bewohnern der obersten Geschosse Trinkwasser mit einem zufriedenstellenden Versorgungsdruck bereitstellen zu können.

Entsprechend § 4 AVBWasserV und Punkt 3 der Ergänzenden Bedingungen des MIDEWA GmbH zu & 4 der AVBWasserV ist der Kunde für die fachgerechte Herstellung und Betreibung von Druckerhöhungsanlagen im Grundstück zuständig. Die AVBWasserV sowie die Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA können auf der Internetseite [www.midewa.de](http://www.midewa.de) eingesehen werden.

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

## 5.4 Schmutzwasser

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

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch den Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ abwasserseitig erschlossen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Abwasser Zweck Verband Westliche Mulde (AZV), als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Entsorgung des Plangebietes wurden Hinweise gegeben damit eine Entsorgung sichergestellt werden kann. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz in der Poucher Hauptstraße ist grundsätzlich möglich.

Für das ehemalige Grundstück Poucher Hauptstraße 11 wurde im Zuge der Kanalbaumaßnahme 2014 ein Schmutzwasserhausanschluss DN 150 hergestellt und berechnet. Dieser kann für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes genutzt werden.

Bedarf es eines zusätzlichen Anschlusses im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist der auf dem Grundstück befindliche Anschlusskanal für die Entwässerung des Baufeldes WA 3 zu nutzen. Eine Entwässerung in den Mischwasserkanal in der Neuen Straße ist nicht zulässig.

Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

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

## 5.5 Löschwasser

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

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

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da laut DVGW — Arbeitsblatt W 405 im Brandfall mit einem Restdruck von 1,5 bar versorgt werden müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.

Die Messergebnisse im Zuge der letzten Hydrantendruckprüfung in der Poucher Hauptstraße, der Neuen Straße und angrenzende Straßen wurden durch die MIDEWA mbH im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt.

Über die Druckerhöhungsstation können maximal 40 m<sup>3</sup>/h in das Ortsnetz eingespeist werden. Es ist bekannt, dass die MIDEWA GmbH keinerlei Garantie übernehmen muss, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

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

Hierzu wurde in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert, dass eine Zisterne mit ca. 96 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen in Pouch errichtet wird. Die Gemeinde hatte hierfür ein Grundstück für die Platzierung der Zisterne zugewiesen.

Der Verbau der Zisterne ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in ca. 280 m Entfernung an der Feldstraße (Grundstück Sportverein Pouch-Rösa) bereits realisiert worden, sodass eine direkte Zuwegung gegeben ist und die Feuerwehr im Bedarfsfall optimale Voraussetzungen zum Abfassen des Löschwassers hat.

Die Zisterne entspricht den Anforderungen der DIN 14230. Der konkrete Standort der Zisterne, des Sauganschlusses sowie der Bewegungsfläche der Feuerwehr sind im mit dem Fachbereich Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abgestimmt.

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## 5.6 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.

Der AZV Westliche Mulde weist darauf hin, dass das im Bebauungsgebiet anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen schadlos auf den Grundstücken zu entsorgen ist. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht bzw. nur stark begrenzt möglich.

Der in der Straße befindliche Niederschlagswasserkanal dient überwiegend der Straßenentwässerung. Sofern ein Anschluss erforderlich wird, behalt sich der Verband eine Begrenzung der Einleitmenge vor. Im Erschließungsgebiet sind ausreichend groß bemessene Regenrückhalteanlagen zu errichten.

Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband.

## 5.7 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann durch die MITNETZ<sub>STROM</sub> sichergestellt werden, da sich das Plangebiet an bereits baulich genutzte Flächen unmittelbar anschließt und das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung und Gewerbe) bedient.

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

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Die unterirdischen Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauung (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

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 durch die MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH gesichert werden. Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung zu erfragen.

## 5.9 Telekommunikation

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

Zur Information und Kenntnisnahme ist in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung 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 zweiadrigten 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, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit 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 Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

## **5.11 Abfallentsorgung**

Innerhalb des Plangebietes sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) dargestellt. Diese sind zwingend zu erschaffen um eine turnusmäßige Entsorgung durch die Anhalt Bitterfelder Kreiswerke GmbH zu gewährleisten.

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.

## 6 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

### Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Die untere Wasserbehörde weist aus wasserrechtlicher Sicht auf folgendes hin:

- Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.
- Grundsätzlich stellt die Versickerung von Regenwasser eine Gewässernutzung im Sinne des § 9 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.August 2021 (BGBl. I S. 3901) dar, welche nach § 8 einer Erlaubnis bedarf. Dabei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Wohngrundstücken anfällt, nach § 69 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.Juli 20020 (GVBl. LSA S. 372, 374) erlaubnisfrei; für Regenwasser von Hofflächen gilt dies nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

### Trinkwasser

Die Gesundheitsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist auf folgendes hin:

- „*Sollten Trinkwasserleitungen neu verlegt werden, wird auf die Einhaltung der Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwVO in der Fassung der Bekanntgabe vom 10. März 2016 BGB. | S. 459, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 22.09.2021 BGBl. | S. 4343) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN — Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) verwiesen.*
- *Darüber hinaus regelt die Trinkwasserverordnung die Anforderungen an die Verteilung (§ 17), die Anzeige- (§ 13) und Untersuchungspflichten (§ 14) des Betreibers der Anlage sowie die Überwachungspflichten der Gesundheitsämter (§§ 18 und 19).“*

### Grundwasser

Im Rahmen der Beteiligung hat die untere Wasserbehörde einen Hinweis zum Grundwasser gegeben:

*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.*

### Bodenschutz

Die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde weist in der Stellungnahme zur Umsetzung des Vorhabens auf Folgendes hin:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden Zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2,3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002).
- Auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (0 - 0,30 m) sind die in der Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen (entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten.

- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen sowie auch zurückzubauen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG 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.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitäts-sicherter 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 anzugeben. 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.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA in der derzeit gültigen Fassung 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. Diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen.

### Abfall

Zum Planvorhaben hat die untere Abfallbehörde folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7-Verwertung bzw. § 15 Beseitigung) des Gesetzes zur Förderung und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit gültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezuglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

- Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt, unter folgendem Link auf der Internet-präsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten>.

In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. % (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

Aufgrund der Nutzungshistorie besteht die Möglichkeit, dass bei erdeingreifenden Arbeiten auf den in den BPlan neu zu integrierenden Flächen Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden, die ggf. extern entsorgt werden müssen.

Organoletisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist daher zu separieren und zu beproben. Der abfallrechtliche Untersuchungsumfang für den anfallenden Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul, "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II - Technische Regeln für die Verwertung. Für verunreinigten Bauschutt gibt es das Pendant zu den Vorgaben im Abschnitt 1.4.

Falls der Erdaushub aufgrund nachgewiesenen, erhöhten Schadstoffgehalten (auch im Abgleich mit der BBodSchV vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde) nicht wieder eingebaut werden darf bzw. verunreinigter Bauschutt anfällt, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- Nach § 8 der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfallen (Gewerbeabfallverordnung — GewAbfV) vom 18.04.2017 (BGB. | S. 896), in der derzeit gültigen Fassung, sind die bei Neubaumaßnahmen 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.
- 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 bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens, hier Pkt. 14 Bauschutt", einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrVG anzeigenpflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (ADTAEV) vom 05.12.2013 (BGBI. | S. 4043), in der derzeit gültigen Fassung, geregelt.

- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 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.

### Geologie

Im Rahmen der Beteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt eine Stellungnahme abgegeben. Folgende Hinweise werden gegeben:

*„Für das Errichten von Neubebauungen wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.“*

Im Bereich des Plangebietes sind quartäre und tertiäre Lockergesteine (gemäß Lithofazieskarte-Quartär oberflächennah überwiegend Sand und Geschiebemergel) verbreitet. Der Grundwasserspiegel ist tiefer als 10 m unter Gelände zu erwarten. Eine temporäre Schichtwasserführung über bindigen Horizonten in Oberflächennähe kann nicht ausgeschlossen werden.

Falls vorgesehen ist, dass anfallende Regenwasser mittels Anlagen zu versickern, sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachgewiesen werden.

### Bergbau

Die LMBV hat die Unterlagen zum Planverfahren geprüft und gibt folgende Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist bereits abgeschlossen. Jahreszeitlich bedingte Schwankungen der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand 2-2 m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden bei dieser Aussage nicht berücksichtigt. Zur Abklärung der lokalen Grundwasserverhältnisse im Planbereich wird ein objektkonkretes Baugrundgutachten empfohlen.
- Der Planbereich wird nicht von einem Monitoring der LMBV mbH zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Jedoch wurde im Umfeld des Plangebietes sulfathaltiges und schwach saures Grundwasser dokumentiert. Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

### Luft- und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Beteiligung hat die obere Immissionsschutzbehörde den Hinweis gegeben, dass sich in der Poucher Hauptstraße 15 ein Cateringbetrieb befindet und es zu möglichen Geruchs- und Lärmimmissionen kommen kann.

### Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die untere Behörde für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass entsprechend § 6 Abs. 1 BauO LSA vor Außenwänden von Gebäuden und von Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, Abstandsf lächen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

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

Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. (§ 4 Abs. 2 BauO LSA)

### Vermessung

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

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

## **7. 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.

## 7.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungsplane zur Nachverdichtung und der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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).

Der Bebauungsplan „Neue Straße“ in Pouch hat eine maßgebende Grundfläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage der Entwicklung mit weitestgehend heimischen Gehölzen innerhalb der Plangebietsfläche wurde eine Schutzgutbetrachtung bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen. Im Plangebiet selbst können sich viele Vernetzungselemente entwickelt haben, die somit einen Artenaustausch ermöglichen.

## 7.2 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.

## 7.3 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 und 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 unersetztbar 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 Durchgangsmedium. 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.

## **8 Artenschutz**

### **8.1 Artenschutzrechtliche Belange**

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

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

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Straße“ 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 Oktober 2021 ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes „Neue Straße“ in Pouch.

## 8.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist im naturschutzrechtlichen Sinn derzeit eine wirtschaftlich ungenutzte, ruderale Fläche mit einem Landreitgrasdominanzbestand. Die Fläche konnte sich in der Zeit der wirtschaftlichen Nichtnutzung auch auf den versiegelten Flächen ungestört entwickeln.

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

**V 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.*

**V 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 vorzulegen.*

## 9 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.

Mit der Umsetzung der Planung sind in Bezug auf Immissionsbelastung infolge von Verkehrslärm sowie durch Staub oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und auf das Umfeld zu erwarten. Das Baugebiet wurde vor mehreren Jahren als Wohnstandort genutzt und wird als solches auch wieder entwickelt und genutzt.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

## Schutzgut Arten und Biotope

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 geschützten Biotope, Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Für den Eingriff in die Lebensräume der Tierwelt wurde zum Bebauungsplan begleitend ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Eingriffsspezifisch ergaben sich aus den bestehenden Habitatstrukturen mögliche Betroffenheiten von folgenden Arten- und Artengruppen:

- Vögel – Bestehen von Nist- und Brutstätten,
- Zauneidechse und Fledermäuse - Bestehen von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten.

Aufgrund der ungeeigneten Habitatstrukturen kann das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäuse und Amphibien ausgeschlossen werden. Eine eingeschränkte Betroffenheit der Artengruppe Vögel außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

## 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 vermehrbares Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

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

Das in Rede stehende Plangebiet ist durch vorrangegangene Nutzung mit Bestandsgebäuden (versiegelte Boden) flächig versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird nur ein geringer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt werden würde.

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

- Festsetzung einer Grundfläche und/Grundflächenzahl,
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen ist z.B. folgende Maßnahme möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen (Grundfläche)

Die versiegelten Flächen ehemaliger Gebäude im Plangebiet werden vollständig rückgebaut, alle Fundamente somit abgebrochen. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Nachverdichtung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

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

Eventuell vorhandener Mutterboden im Plangebiet ist entsprechend der geltenden Vorschriften fachgerecht zu sichern.

#### Schutzbau Wassert

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

Beim Schutzbau Wassert 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.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die häuslichen Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz des Ortsteils Pouch geleitet werden.

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 überbaubaren Grundfläche.

#### Schutzbau Luft und Klima

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

Auf Grund der Größe des Bebauungsplanes und der festgesetzten Überbauung wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Auch ausgehend von der lufthygienischen Situation werden nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen erwartet.

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 Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Das Plangebiet hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbereich aufzuweisen. Erholungsnutzungen entstehen lediglich bei Planumsetzung durch die privaten Hausgärten der Wohngebäude.

Durch die Neubebauungen infolge der Planumsetzung wird sich eine offene Bebauung in Pouch mit verschiedenen Wohnformen ausbilden.

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 Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung wertvolle Gehölzbestände verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Lärmimmission**

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901), 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 Schall-emissionen 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. BlmSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

## 10.2 Verkehrslärm

Mit der Herstellung der gemischten Verkehrsfläche als Durchgangsstraße von der Poucher Hauptstraße inmitten des zukünftigen Wohngebietes bis zur Neue Straße können die Baugrundstücke erschlossen werden, ohne die angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke verkehrlich zu beeinträchtigen.

Dennoch sei angemerkt, dass sich das Plangebiet an einer ausgebauten Straße befindet und das Gebiet bereits angefahren wird. Daher wird durch das Befahren der neu angelegten Straße innerhalb des Plangebietes eine Verlagerung der zu erwartenden Lärmbelastung zu erwarten sein.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Wegebeziehungen sowie der Einfahrtsbereich zur Neue Straße und zur angrenzenden Bebauung der Umgebung bereits angefahren werden.

Für das Baufeld WA 3 werden passive Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, um eine gesunde Wohnqualität zu sichern. Aus schalltechnischer Sicht ist empfehlenswert, dass:

- Ruheräume (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, etc.) auf der abgewandten Seite der Straße liegen oder
- Mit passivem Schallschutz versehen werden (schallschutzverbessernde Maßnahmen an Gebäuden, Einbau von Schallschutzfenstern, Dämmung von Außenwänden und Dächern)

### 10.3 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 Reinhal tung 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 BlmSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

### 10.4 Geruchsimmission

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf mögliche Geruchsimmissionen ausgehend vom westlich gelegenen Grundstück Poucher Hauptstraße 15 hingewiesen. Hier befindet sich ein Cateringbetrieb (Steudel-Catering).

Der Abstandserlass von der Sachsen-Anhalt „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) nennt unter lfd. Nr. 226 für Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinenendienste, Catering-Betriebe) einen vorsorgeorientierten Mindestabstand von 100 Metern, der bei der Heranplanung eines WA-Gebietes aus Immissionsschutzgründen (Gerüche, Schall) gewährleistet werden sollte.

Auf Grund der deutlichen Unterschreitung dieses Abstandes können Konflikte nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Zuständig für die Belange des Immissionschutzes ist bei dieser Anlage die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld).

Das in Rede gestellte Catering-Unternehmen arbeitet weitgehend in geschlossenen Räumen. Es handelt sich bei dem Gewerbegrundstück um eine sehr kompakte Bebauung. Das Unternehmen bietet eine Bewirtung bzw. Ausgestaltung von Festlichkeiten mit Gala-Buffets, Kongressen und Events jeglicher Art außerhalb des Unternehmenssitzes an.

Im Rückschluss ist festzustellen, dass keine Bewirtung vor Ort mit entsprechenden Emissionen (Gästelärm, Fahrzeugverkehr, etc.) vorzufinden ist. Aufgrund der kompakten, eingehausten Emittenten in der Bebauung und dem zwischengelagerten Wohngrundstück Poucher Hauptstraße 13 wirken die örtlichen Gegebenheiten einer Immissionsausbreitung weitgehend entgegen.

Wie in der Verordnung zum Ausdruck gebracht wird, sollte ein Mindestabstand vorsorgeorientiert gewährleistet werden. Daher wird nicht von einer Nutzungs-einschränkung ausgegangen.

## 11 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 Plangebiets 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 durch die Verkehrsflächen entstehenden Regenwassers ist genehmigungspflichtig. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß 8 § Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 9, 11 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 1391) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## 12 Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbar 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.

Dies erfolgt mit der Planung, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Vornutzung keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

## 13 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung, d.h. eine Revitalisierung eines Altstandortes sowie Nachverdichtung eines innergemeindlichen Raumes von Flächen in Pouch zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbau-land notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan soll eine innerörtliche Nutzbarmachung der brach gefallenen Konversionsflächen im Sinn einer Verdichtung des Gemeindegebietes ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, dass auf dem Gelände entlang der Poucher Hauptstraße eine Wohnbebauung in Richtung Neue Straße entsteht, die verschiedene Wohnformen anbietet (z.B. Mehrfamilienhaus mit Eigentums- oder Sozialwohnungen, Reihen- und/oder Einfamilienhäuser).

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte Wohnnutzung festgesetzt werden. Durch den innerörtlichen Bestand an Infrastruktur sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeiten gegeben.