

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I, Planungsgegenstand	
1 Einleitung	4
Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Historische Entwicklung	5
2.3 Lage, Verflechtung	6
2.4 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung	6
2.5 Bestehende Verkehrssituation	6
2.6 Bestandssituation technische Infrastruktur	6
2.7 Altlastensituation	7
2.8 Natürliche Grundlagen	7
3. Übergeordnete Vorgaben	7
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	7
3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)	7
3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld	7
3.4 Flächennutzungsplan	8
Teil II, Planinhalt	
4. Planungsziele	8
4.1 Verkehrskonzept	9
4.2 Grün- und Freiflächenkonzept	9
5. Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen	12
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3 Flächen für Stellplätze	13

5.4	Verkehr	13
5.5	Versorgungsflächen und -leitungen	14
5.6	Freiflächen	14
5.7	Örtliche Bauvorschriften	15
5.8	Umweltbelange	15
5.8.1	Altlasten	15
5.8.2	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	15
6.	Umweltbericht	16
6.1	Beschreibung des Planvorhabens	16
6.1.1	Art und Umfang der Planung	16
6.1.2	Darstellung der Festsetzungen	16
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
6.2.1	Schutzgut Mensch	17
6.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
6.2.3	Schutzgut Boden	18
6.2.4	Schutzgut Wasser	18
6.2.5	Schutzgut Klima und Luft	18
6.2.6	Schutzgut Landschaft	18
6.2.7	Schutzgut Kultur	19
6.2.8	Schutzgut Sachgüter	19
6.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkun- gen	19
6.4	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	19
6.5	Zusammenfassung	20
	Teil III, Tabellen	21
	Flächenbilanz 2. Änderung des Bebauungsplanes „Goitzscheufer-Teilbereich“	21
	Teil IV, Verfahren	22
	Teil V, Rechtsgrundlagen	23

Teil VI, Quellenverzeichnis	24
--	----

Anhang

Textliche Festsetzungen	25
-------------------------------	----

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

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

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

Der Planbereich überlagert weite Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Goitzscheufer“.

Veranlassung und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

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

In einem ersten Schritt soll mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden.

Ferner werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zu Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstücke T.a. 1733, T.a. 1417, T.a. 1416, 1732, 1421, 1422, T.a. 1413, T.a. 1412, T.a. 1411, T.a. 1419, 1420, 1439, 1426, 1546, T.a. 1544, T.a. 1430, 1427, T.a. 1428

Gemarkung Döbern, Flur 1, Flurstücke 507, 503, 502, 504, 501, 508

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha.

2.2 Historische Entwicklung

Mit dem Aufschluss des Tagebaus Goitzsche im Jahre 1949 begann eine massive Umformung ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in weiten Teilen durch die Wiesen- und Auenlandschaft der Mulde geprägt waren. Im gesamten Areal des Tagebaus wurden mehrere Dörfer, Straßen und auch die Mulde verlegt. Die verbleibenden Orte wurden zu Orten am Tagebau.

1991 endete der Braunkohleabbau, es folgte die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Nach Flutung des Tagebaurestloches wurde eine Endwasserhöhe von 75 m NHN erreicht.

Eines der Ziele war es, das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus zu entwickeln. Die Anrainer-Gemeinden berücksichtigten dies in den Flächennutzungsplänen mit entsprechenden Ausweisungen.

2.3 Lage, Verflechtung

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

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

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

2.4 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung

Im Bereich der 2. Änderung wurden bisher keine Maßnahmen umgesetzt, eine Bebauung existiert nicht.

2.5 Bestehende Verkehrssituation

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

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

Der Uferweg entlang der Goitzsche verläuft durch das Gebiet der 2. Änderung und bindet es so in das überörtliche Radwegenetz ein.

2.6 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

Die Möglichkeiten zur Entsorgung / Ableitung des Schmutzwassers müssen mit dem AZV Westliche Mulde abgestimmt werden.

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

Trinkwasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung und Telekommunikation müssen mit den jeweiligen Anbietern abgestimmt werden.

Für die Löschwasserversorgung kann auf die vorhandene Löschwasserentnahmestelle an der Goitzsche zurückgegriffen werden.

2.7 Altlastensituation

Am Ende der Talgasse ist eine Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, markiert.

2.8 Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen sind im Kapitel 6. der Begründung zusammengestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

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

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

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Sowohl der bestehende als auch der sich in der Aufstellung befindenden Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg führt die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung auf.

3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld

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

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

3.4 Flächennutzungsplan

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

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

Ferner verläuft ein Hauptwanderweg / überregionaler Radweg durch das Plangebiet.

Das Plangebiet ist als Altbergbaugesamt, schadengefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Am Ende der Talgasse ist eine Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, markiert.

Teil II, Planinhalt

4. Planungsziele

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

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

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

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

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

4.1 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Zufahrtstraße erschlossen, die auf Höhe der Feuerwehr bzw. des Einkaufsmarktes in die Dübener Straße (B 100/183, Innerorts) mündet.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

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

Die Straßen sind für Richtungsverkehr bzw. als Einbahnstraßen ausgelegt.

Der vorhandene Uferweg wird über die Ausweisung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ gesichert. Eine öffentliche Widmung soll erfolgen.

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

Fußgänger

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

Von der Talgasse aus erfolgt, von der angrenzenden Wendeanlage aus, ebenfalls eine direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Uferweg.

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

4.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet wird derzeit für Erschließungsmaßnahmen überformt.

Der Ursprungsplan einschließlich seines Grün- und Freiflächenkonzeptes wurde bisher nicht umgesetzt. Daher wird vorgeschlagen, für den aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung vorzunehmen.

Mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist auch der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festzulegen.

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

Innerhalb dieser Flächen ist das Anlegen von Fußwegen zulässig, diese dürfen jedoch nur in teilversiegelter Bauweise ausgeführt werden.

Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind mit folgenden Zweckbestimmungen / Überlagerungen versehen:

- Zweckbestimmung Badestrand
- überlagert mit einer Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Absetzbecken / Einleitstelle für Niederschlagswasser, naturnah
- Stellfläche Trailer, saisonale Nutzung, teilversiegelter Bauweise
- Stellplätze Pkw, Garagen: teilversiegelter Bauweise, Dachbegrünung der Garagen

Ein Teil der Hangflächen wird als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Ebenso wird der westliche Uferbereich zwischen Uferweg und Goitzsche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Im Rahmen des Vorentwurfes kann noch keine detaillierte Betrachtung der Eingriffe erfolgen. Mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist auch der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festzulegen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Einzelnen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

SO 1, Ferienwohnungen, Hotel

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

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

SO 2, Ferienwohnungen

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

SO 3, SO 4, Ferienhäuser

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

SO 5, Strandbar/Bistro/Café

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

Eine Wohnnutzung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal ist nicht vorgesehen.

SO 6, Infrastruktur Marina

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

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird grundsätzlich über die festgesetzte Geschossigkeit definiert.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

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

5.3 Flächen für Stellplätze (Trailer und Pkw) sowie Garagen

Im Bereich der Grünflächen sind Flächen für Stellplätze (Trailer und Pkw) sowie Garagen ausgewiesen. Die Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise herzustellen, die Garagen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

5.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über eine Zufahrtstraße erschlossen, die auf Höhe der Feuerwehr bzw. des Einkaufsmarktes in die B 100/183 (Innerorts) mündet.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

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

Die Straßen sind für Richtungsverkehr bzw. als Einbahnstraßen ausgelegt.

Der vorhandene Uferweg wird über die Ausweisung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ gesichert. Eine öffentliche Widmung soll erfolgen.

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

gungsfahrzeugen und Trailern möglich ist (Zufahrt Uferweg / Anleger).

Fußgänger

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

Von der Talgasse aus erfolgt, von der angrenzenden Wendeanlage aus, ebenfalls eine direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Uferweg.

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

5.5 Versorgungsflächen und -leitungen

Medienversorgung

Die Möglichkeiten zur Medienversorgung (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) sind mit den Anbietern abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung kann auf die vorhandene Löschwasserentnahmestelle an der Goitzsche zurückgegriffen werden.

Abwasserbeseitigung

Die Möglichkeiten zur Entsorgung / Ableitung des Schmutzwassers müssen mit dem AZV Westliche Mulde abgestimmt werden.

Für die Niederschlagsentwässerung existiert keine öffentliche Kanalisation. Die Entsorgung muss dezentral erfolgen.

Es wird ein Niederschlagswasser-Entsorgungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises erarbeitet, das die Versickerung vor Ort bzw. die Einleitung des Niederschlagswassers nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche vorsieht.

Die Regenwasserentsorgung ist damit gewährleistet.

5.6 Freiflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen

- zur Befestigung von Stellplätzen,

- zur Dachbegrünung von Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen,
- zur Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen,
- zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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

Trotzdem können die Eingriffsfolgen voraussichtlich nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Eine detaillierte Betrachtung der Eingriffe muss noch erfolgen.

Das Kompensationsdefizit wird dann über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch sein. Zulässig sind nur Hecken und Zäune. Damit soll einerseits gewährleistet werden, dass die privat genutzten Flächen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden können, andererseits aber Sichtbeziehungen zur Goitzsche gewahrt werden können und die zulässige Bauform der Einfriedung ein harmonisches Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet.

5.8 Umweltbelange

5.8.1 Altlasten

Der Flächennutzungsplan weist am Ende der Talgasse ist eine Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, aus.

5.8.2 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Goitzscheufers des Ortsteils Pouch ist im Flächennutzungsplan vollflächig als Sonderbaufläche S 3 ausgewiesen, wenn auch mit dem Zusatz „Innerhalb der Sonderbau-

fläche S 3 sind maximal 15 % der Gesamtfläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen.“ Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Gesamtfläche niedrig erscheint bedeutet eine solche Entwicklung doch eine weiträumige Überformung bestehender Strukturen.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan ist ein deutliches Bekenntnis zu einem solchen Prozess; betrachtet man den Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit ist zu erkennen, dass im Gegenzug Uferbereiche am Ost- bzw. Südrand der Goitzsche durch entsprechende Ausweisung von einer solchen Überformung ausgenommen sind (Grünflächen Sukzession, Waldflächen).

Die Nutzung des Ufers wird dem bestehenden Siedlungsgebiet zugeordnet, dafür werden siedlungsferne Bereiche von einer Nutzung ausgenommen.

Aufgrund der Lage am Fuße des Hanges unterhalb der Ortslage Pouch können Lärmtechnische Beeinträchtigungen, z.B. durch die B 100/183, ausgeschlossen werden.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung des Planvorhabens

6.1.1 Art und Umfang der Planung

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

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

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

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) für die Teilbereiche liegt bei 0,2 - 0,4.

Als Bauhöhen werden ein bis maximal drei Geschosse zugelassen.

Der Bereiche der 2. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,9 ha.

6.1.2 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO mit differenzierten Zweckbestimmungen,

- Schwerpunkt Fremdenbeherbergung,
- Maß der baulichen Nutzung: Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse,
 - Verkehrsflächen,
 - Grünflächen,
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Kapitel 5 sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Braunkohletagebau maßgeblich in seiner heutigen Ausgestaltung geprägt worden.

Nach Flutung des Tagebaurestloches entstand die Goitzsche, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft.

Das Ufer des Ortsteils Pouch wurde in den Folgejahren trotz rechtskräftigem Bebauungsplan nicht entwickelt.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Die touristische Nutzung im Bereich der 2. Änderung beschränkt sich bisher auf den Uferweg als Fahrrad- und Wanderroute mit überörtlicher Bedeutung.

Eine Nutzung der Flächen i.S.d. geltenden Bauleitplanung mit Schwerpunkt „Fremdenbeherbergung“ wurde nicht umgesetzt.

Dies soll sich mit der 2. Änderung ändern. Neben Hotel, Ferienwohnungen und -häusern wird mit der Gastronomie zwischen Uferweg und Goitzsche sowie dem Badeplatz das Angebot für Tourismus und Naherholung erweitert.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der möglichen zukünftigen Nutzung wird sich der Effekt auf Tier- und Pflanzenwelt verstärken.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden im Geltungsbereich sind in weiten Teilen durch den Bergbau geprägt.

6.2.4 Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung vor Ort bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in die Goitzsche mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Das Plangebiet ist mit natürlichen klimatischen Verhältnissen (Freilandverhältnissen) gleichzusetzen.

Eine klimatische Belastung im Zusammenhang mit geringer Luftfeuchte oder erhöhter Schwülegefährdung durch versiegelte Flächen oder wärmespeichernde Baumassen liegt nicht vor.

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist geprägt durch die Tagebaurestlandschaft bzw. durch die Nähe zu dieser Landschaft.

Mit dem Beginn der Flutung des Restloches hat ein neuer Zeitraum der Wandlung des Landschaftsbildes begonnen, der mit dem Erreichen der endgültigen Wasserhöhe von ca. 75 m NHN abgeschlossen wurde.

Nun ist die Wasserfläche das entscheidend bestimmende Landschaftselement.

6.2.7 Schutzgut Kultur

Durch die mögliche Bebauung unterhalb des Poucher Schlosses / des Roten Turmes werden diese Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

6.2.8 Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

6.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes verursachen umweltrelevante Wirkungen.

Mit der Errichtung neuer Bebauung sind negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Die geplanten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der 2. Änderung stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA dar, weil sie die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei beschränken sich die Auswirkungen räumlich auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche.

6.4 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Der Uferbereich des Ortsteils Pouch ist bereits in der übergeordneten Planung als Sonderbaufläche benannt. Im Gegenzug wurden andere Bereiche der Goitzsche von einer Nutzung bzw. Inanspruchnahme durch den Menschen ausgenommen.

Nicht überbaute Flächen sind entsprechend den Festsetzungen i.S.d. Grün- und Freiflächenkonzeptes zu entwickeln.

Die Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufes kann im Plangebiet durch die Versickerung bzw. Einleitung anfallender Niederschläge in die Goitzsche wesentlich gemindert werden.

Trotzdem können die Eingriffsfolgen voraussichtlich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden. Eine detaillierte Betrachtung der Eingriffe muss noch erfolgen.

Das Kompensationsdefizit wird dann über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

6.5 Zusammenfassung

Die 2. Änderung führt die Entwicklung des Uferbereiches unterhalb des Ortsteils Pouch für den Tourismus und die Naherholung fort.

Dazu ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der gewünschten Entwicklung notwendig, die mit vorliegender 2. Änderung erfolgt.

Gemeinde Muldestausee, den

Siegel

(Bürgermeisterin)

Teil III, Tabellen

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

Allgemeine Flächennutzung	Spezielle Flächennutzung	Flächenanteil	
		in m ²	in %
sonstige Sondergebiete	SO 1 Ferienwohnungen, Hotel	5.600 m ²	6,3 %
	SO 2 Ferienwohnungen	6.475 m ²	7,3 %
	SO 3 Ferienhäuser	14.955 m ²	16,7 %
	SO 4 Ferienhäuser	7.955 m ²	8,9 %
	SO 5 Strandbar/Bistro/Café	500 m ²	0,6 %
	SO 6 Infrastruktur Marina	550 m ²	0,6 %
Summe sonstige Sondergebiete		36.035 m²	40,4 %
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1.810 m ²	2,0 %
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		
	- Verkehrsberuhigter Bereich	5.090 m ²	5,7 %
	- Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün	5.175 m ²	5,8 %
	- Fußweg	620 m ²	0,7 %
Summe Verkehrsflächen		12.695 m²	14,2 %
Grünflächen (auch: Badestelle, Stellplätze, überlagerte Flächen)		8.950 m²	10,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen		24.850 m²	27,9 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		6.720 m²	7,5 %
Geltungsbereich		89.250 m²	100,0 %

Teil IV, Verfahren

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

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

Teil V, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

Teil VI, Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Fassung vom 17.10.2013)
- Marketingkonzept mit Leitbild - Grundsätze und Entwicklungsziele bis 2025 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld (April 2010)
- Gemeinde Muldestausee, Fortgeltender Flächennutzungsplan, Neubekanntmachung in der Fassung der 1. Änderung, September 2012

Anhang

Textliche Festsetzungen

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

1. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 "Ferienwohnungen/Hotel" sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Als Hotel gelten Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
2. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Ferienwohnungen“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
3. Innerhalb der Sondergebiete SO 3 und SO 4 „Ferienhäuser“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Gebäude verfügen dabei über maximal zwei Nutzungseinheiten und sind gegenüber Nachbargebäuden baulich getrennt.
4. Innerhalb des Sondergebietes SO 5 „ Strandbar/Bistro/Café“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung einem Gastronomiebetrieb dienen.
Eine Wohnnutzung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal ist nicht zulässig.
5. Innerhalb des Sondergebietes SO 6 „ Infrastruktur Marina“ sind dauerhaft nutzbare Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Marina dienen.
Zur Infrastruktur zählen Sanitäreanlagen sowie Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) sowie das Büro des Hafenmeisters.

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

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

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

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

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

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

11. Die sonstigen Sondergebiete sind in den nicht überbauten Teilen als magere Offenländer ohne Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Sie sind durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist zu häckseln oder zu entfernen.
12. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

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

13. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
14. Die Dächer von Garagen, die auf der Fläche für Stellplätze und Garagen errichtet werden, sind extensiv zu begrünen.
15. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 1“ sind mit Feldgehölzen aus heimischen Arten zu bepflanzen.
16. Entlang des Uferweges auf der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 2“ ist eine Baumreihe kleinkroniger Baumarten entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzulegen:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Tilia cordata „Roelvo“	Winterlinde

Der Pflanzabstand sollte 12 - 14 m betragen.
17. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 3“ sind als Heide- und Grasnellen-Trockenrasen zu entwickeln.
18. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Anlegen von Fußwegen zulässig. Die Befestigung der Fußwege darf nur in teilversiegelter Bauweise erfolgen.

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

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

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

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