















### 3. Ziele der Raumordnung

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne - unabhängig von der Raumbedeutsamkeit der Planung - den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

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 Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, Brachflächen und leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

- 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.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.









...Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 03-2018wo „Musikercarré“ sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten sind.  
Schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Planung 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

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

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Grundsatz geht die Stufenfolge der Planung vom größeren Raum hin zur konkreten Nutzungsregelung für das einzelne Baugrundstück aus.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihren Ortsteilen Holzweißig, Greppin, Thalheim, Rödgen, Zschepkau, Bobbau, Stadt Wolfen und Stadt Bitterfeld verfügt seit dem 20.07.2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird gegenwärtig in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes überprüft und ggf. auch korrigiert. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 10.05.2017 mit Beschluss Nr. 075-2017 die Aufstellung beschlossen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 03-2018wo ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen dargestellt als

- Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil  
Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB  
WMU Wolfen Musikerviertel .

Diese Ausweisung erfährt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Veränderung.

















- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

### **3. Bodenschutz**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan „Musikercarré“ wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ( § 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

### **4. Vermessungs- und Katasterwesens**

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) in verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahme 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.  
Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

## **G Geplante bauliche Nutzung**

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Fortentwicklung des bestehenden Musikerviertel, erlangt werden. Ziel der Erschließung und Bebauung des innerörtlichen Bereiches ist die Nachverdichtung einer Wohnbebauung in einem nachgefragten Wohnbaustandort.

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

Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das 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 Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Planvorhaben entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan in welchem das Gebiet als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil, Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB ausgewiesen ist. Somit wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Plangebiet soll als Standort für Wohnnutzung geschaffen werden. Die Zulässigkeiten regeln sich nach § 4 BauNVO. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und das Fernhalten vor Störfaktoren in einem Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

Ziel ist es die geplante bauliche Nutzung der schon vorhandenen Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entsprechend auszuführen, um somit die Schutzwürdigkeit des Bestandes zu berücksichtigen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Der Bebauungsplan gibt mit der Festsetzung der Grundflächenzahl für die zukünftige Bebauung den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der überbaut werden darf, um so einer zu hohen Versiegelung entgegen zu wirken. Ergänzend dazu wurde auch festgeschrieben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit ist weiterhin eine Durchgrünung der Planfläche gegeben, was sich auch positiv auf den Artenschutz auswirkt.

Es liegt im Ermessen der Stadt die GRZ mit 0,4 festzusetzen. Damit dürfen 40% des Grundstücks versiegelt und überbaut werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß. In der Umgebungsbebauung befinden sich vorrangig Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Für die angestrebte offene Bauweise soll die Zahl der Vollgeschosse maximal II betragen.

#### Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 ist für das gesamte Baugebiet festgelegt.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### Baugrenze

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

Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung der Überbauung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen. Für eine flexiblere Gestaltung bei der nachfolgenden Realisierung wurden zwei zusammenhängende Baugrenzen ausgewiesen. Die im Plan zeichnerisch eingetragene Grundstücksteilung ist dabei eine völlig unverbindliche Darstellung.

Das Gebäude mit der Hauptnutzung (Wohngebäude) muss sich innerhalb der Baugrenze befinden.

### Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3 m ist einzuhalten.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind dabei vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Mit dieser Festsetzung wird dem entstehenden notwendigen Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen. Im Musikerviertel wurde der Stadtumbau mit der Sanierung des Wohnungsbestandes und dem Abriss einiger Wohnblöcke vollzogen. Auch wenn die freigewordenen Flächen als Mieterparkplätze hergerichtet wurden ist in dem dicht bebauten Wohngebiet der bestehende Bedarf an PKW-Stellplätzen noch nicht gedeckt. Mit der Realisierung der geplanten Bebauung werden weitere notwendige Stellplätze erforderlich, die jedoch auf öffentlichen Flächen nicht ausweisbar sind. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erreicht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Bei einer Realisierung von ca. 10 Einfamilien-Wohnhäusern ist nicht mit einer rapiden Zunahme von Anwohnerverkehr auszugehen.

## **H Verkehrserschließung**

Das Plangebiet soll über zwei direkte Anbindungen an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt zum überwiegenden Teil über die Bachstraße. Das östlich gelegene Grundstück erhält eine direkte Zufahrt über die Mozartstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, welcher in der Dimensionierung für die Nutzung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs auszubilden ist. Der in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellte verkehrsberuhigte Straßenkorridor hat eine Breite von 5,5 m.

Hierbei soll ausreichend Raum zur Verfügung gestellt werden, damit die in Anschluss zu erstellende Erschließungsplanung den Straßenausbau nach dem geltenden technischen Regelwerk erfolgen kann. Insbesondere sind zu berücksichtigen die Lage der Rückenstützen der Straßenborde gegenüber der jeweiligen Grundstücksgrenze, die Positionierung der Straßenbeleuchtung, die Markierung von Gehbereichen mit evtl. Abgrenzung eines Rundbordes gegenüber der Fahrgasse innerhalb der Mischverkehrsfläche, u.dgl.m.

Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten. Die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

## **I Ver- und Entsorgung**

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

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

### **1. 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 Leitungrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

### **2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gibt folgende Auskunft:

- Im Bereich befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine Erschließung des Wohngebietes ist hiermit gegeben.
- Eventuelle Umverlegungen von Versorgungsleitungen werden nach dem Ursacherprinzip betrachtet.

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.



### **3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde gibt folgende Auskunft:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur begrenzt möglich. Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht je ein Kanal DN 200 Stzg. zur Verfügung.
- Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. 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.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Durch geeignete Maßnahmen ist der Regenwasserabfluss zu minimieren

Während die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Wohngrundstücken anfällt, über die belebte Bodenzone auf Wohngrundstücken erlaubnisfrei ist, muss für eine Versickerung des auf Straßen anfallenden Niederschlagswassers eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Soll das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

### **4. Löschwasser**

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf im Bebauungsplangebiet angegeben:

Zahl der Vollgeschosse < 3	
Geschossflächenzahl von $0,3 \leq GFZ \leq 0,6$	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 48 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 96 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden

Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist zu überprüfen, ob hier noch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen DIN 14220
  - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

## 5. Erdgas- und Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gibt folgende Auskunft:

- Im Bereich befinden sich Erdgas- und Elektroversorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine Erschließung des Wohngebietes ist hiermit gegeben.

- Eventuelle Umverlegungen von Versorgungsleitungen werden nach dem Verursacherprinzip betrachtet.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. 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.

## **6. Telekommunikation**

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

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

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

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

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## **J Naturhaushalt**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

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

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

### **1. Eingriffsregelung**

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **2. Baumschutzsatzung**

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

Vorhandene benachbarte Bäume mit einem Erhaltungsgebot laut Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

### **3. Grünplanung**

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, ist die im Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche grünordnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

Bei Abgang der Anpflanzungen (Einzelbäume) sind diese fachgerecht in passender Pflanzdichte neu anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

### **4. Schutzgüter**

#### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

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

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

## Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

## Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

## Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

## Landschaftsbild

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

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

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

## Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **K Artenschutz**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind 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 worden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld hat den Untersuchungsbericht geprüft und nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

*„Um die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Planungsbüro Sparfeld Architekten und Ingenieure erarbeitet. Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Anpflanzung von Bäumen festgelegt.*

*Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise:*

- *Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Benachbarte Bäume mit einem Erhaltungsgebot laut Baumschutzsatzung der Bitterfeld-Wolfen oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.*
- *Des Weiteren ist die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu berücksichtigen.*

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **L Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter**

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

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

### Schutzgut Mensch

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

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

Für die im Geltungsbereich geplante Bebauung und deren planerische Absicht werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen erwartet. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

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

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastigungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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



Der Planbereich ist im Bestand unbebaut mit Gehölzstrukturen. Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die Rasenflächen, Gehölze und Sträucher zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen auf den Freiflächen können hier Brutvögel in den Gehölzen und Bodenbrüter erwartet werden. Eine konkrete Bestandsaufnahme von Brutvögeln und Gebäudebrütern liegt nicht vor.

Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Tieren) kann weitestgehend ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie der krautigen Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September, entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt.

### Schutzgut Boden

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

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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

### Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

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

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

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

### Schutzgut Luft und Klima

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

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

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

### Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

## M Immissionsschutz

### 1. Lärmimmission

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 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 Verkehrslärm heranzuziehen.

### 2. Luftimmission

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

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung vom 26.01.2010 zu beachten.

## **N Gewässerschutz**

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

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **O Hinweise zum Bodenschutz**

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

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes- Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.

## **P Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines städtischen Raumes von Flächen im Ortsteil von Wolfen zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.