



# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**10. Änderung für den Teilbereich  
Am Brödelgraben im Ortsteil Thalheim**

**Planfassung für die Genehmigung**

**März 2019**

**Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Flächennutzungsplan**

**10. Änderung im Teilbereich Am Brödelgraben,  
OT Thalheim**

**Auftraggeber:**

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
OT Wolfen

06766 Bitterfeld-Wolfen

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10  
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0  
Fax (03 45) 23 97 72 - 22

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14  
Mail [hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de](mailto:hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de)

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel  
Zeichnerische Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

15-187

**Bearbeitungsstand:**

**Planfassung für die Genehmigung**

März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkungen .....	4
1.2	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform .....	4
1.3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....	5
1.4	Verfahrensablauf .....	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANUNGEN</b> .....	<b>7</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen .....	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	11
2.4	Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen .....	12
<b>3</b>	<b>NOTWENDIGKEIT, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSANALYSE, ENTWICKLUNG UND PROGNOSE</b> .....	<b>14</b>
4.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	14
4.2	Erschließungssituation .....	15
4.3	Prognose zur Wohnflächenentwicklung .....	15
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>16</b>
5.1	Wohnbebauung .....	16
5.2	Grünflächen .....	16
5.3	Immissionsschutz .....	17
5.4	Sonstige Hinweise .....	18
5.5	Flächenbilanz .....	19
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>21</b>
7.1	Einleitung .....	21
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	21
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	21
7.2	<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b> .....	<b>22</b>

<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>7.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>25</b>
<b>7.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>25</b>
<b>7.6</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....</b>	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>26</b>
7.7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	26
7.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	26
7.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26

## **Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

### **Änderung**

#### **für den Teilbereich Am Brödelgraben im Ortsteil Thalheim**

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Osten von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Zum 31. Dezember 2017 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.696 ha und 39.103 Einwohner.

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach der Bildung der Stadt aus den bis dahin selbstständigen Städten Bitterfeld und Wolfen sowie den Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim zwischen 2007 und 2012 neu aufgestellt, in der Fassung vom 14. Mai 2012 genehmigt, und ist seit dem 20. Juli 2012 rechtswirksam.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Die vorliegende 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Bitterfeld-Wolfen wurde erforderlich, um die Darstellung in einem Teilbereich des Ortsteils Thalheim auf der Grundlage zwischenzeitlich fortgeschriebener Planungsabsichten anzupassen. Dies soll parallel zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt wurde im Ortsteil Thalheim eine geplante Wohnbaufläche Am Brödelgraben dargestellt. Grundlage bildete ein 1994 begonnener Bebauungsplan. Die Entwicklung soll sich nun in südliche Richtung verschieben.

Dazu wird parallel das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ geführt.

### **1.2 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform**

Die Planänderung wird aus dem seit dem 20. Juli 2012 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen entwickelt.

Als Plangrundlage werden die digitalen Topographischen Karten (DTK 10) 4339nw (Thalheim) und 4339sw (Ramsin) im Maßstab 1 : 10 000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit der Vervielfältigungsgenehmigung LVermGeo/R/802/2004 verwendet.

Der Gebäudebestand wird aufgrund der Aktualität den ALK-Daten entnommen und stellt den Stand vom Juni 2010 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Damit bleibt die Kartengrundlage gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan unverändert.

Der Teilbereich der 10. Änderung „Am Brödelgraben“ wird in einem Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, als Änderungsbereich gekennzeichnet und in der Fassung der beabsichtigten Änderung dargestellt.

In der Begründung zur 10. Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan* zu sehen.

### 1.3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Thalheim.

Im Südwesten grenzt die historische Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße und im Nordwesten die Neue Reihe innerhalb des Wohngebietes „Zum Feldrain“ an. Im Norden und Osten befinden sich Grün/Sukzessionsflächen sowie im Süden die Bebauung Am Brödelgraben und im rückwärtigen Bereich Garten- und Grabeland.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst sowohl die bisher geplante als auch die künftige Wohnbaufläche. Betroffen sind insgesamt ca. 4,7 ha.

### 1.4 Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Am Brödelgraben“ im Ortsteil Thalheim wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Bitterfeld-Wolfen vom 4. März 2015 eingeleitet (Beschluss. Nr. 229-2014). Gleichzeitig wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst.

In der Sitzung am 4. März 2015 wurde zudem der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark Am Brödelgraben“ im Geltungsbereich zu ändern und neu in Bebauungsplan Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ zu benennen (Beschluss Nr. 232-2014). Ursprünglich vom Geltungsbereich umfasst war die gesamte östlich an das Wohngebiet „Zum Feldrain“ angrenzende Fläche bis zum Brödelgraben und nördlich des Weges Zur Tränke.

Mit der laufenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend der neuen Abgrenzung und den Festsetzungen im Bebauungsplan fortgeschrieben werden.

Mit dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Am Brödelgraben“ vom 13. Dezember 2017 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 19. Februar 2018 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 2-18 am 3. Februar 2018.

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. Januar 2018 über die Planung unterrichtet und um

Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Die Hinweise bezogen sich unter anderem auf folgende Punkte:

- Erfordernisse der Raumordnung (Begründung Eigenbedarf im Ortsteil, Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen entlang des Brödelgrabens)
- Beachtung von Schallimmissionen aus dem Umfeld
- Freihaltung des Gewässerschutzstreifens entlang des Brödelgrabens
- Leitungsbestand
- Kampfmittelverdacht

Die Hinweise wurden in den Entwurf übernommen. Zu den einzelnen Punkten wird auf die folgenden Inhalte der Begründung verwiesen. Ergänzend wurden fachgutachterliche Aussagen zum Schall in die Planung eingestellt.

In der Sitzung des Stadtrates am 5. Dezember 2018 wurde der Beschluss zur Zwischenabwägung, zum Entwurf sowie zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 249-2018).

Der Änderungsentwurf lag einschließlich der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21. Januar 2019 bis einschließlich 22. Februar 2019 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 1-19 am 11. Januar 2019.

Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung sowie das Ergebnis der Zwischenabwägung informiert. Auf eine erneute Beteiligung der von der Planung nicht betroffenen TÖB wurde verzichtet.

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde stellt die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung fest.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich darüber hinaus für die 10. Änderung des FNP Bitterfeld-Wolfen keine neuen Aspekte.

Seitens der nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Nachbargemeinden wurde der Planung zugestimmt.

Parallel wurden die Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Stand der Planung handelt es sich um die Planfassung für die Genehmigung der 10. Änderung (*Nummerierung erstmalig mit dem Entwurf*).

## 2 Übergeordnete und Fachplanungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die 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, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)

#### **Landesentwicklungsplan**

Hinsichtlich der Raumstruktur wird Bitterfeld-Wolfen im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen - dem (sog.) **Wachstumsraum** Dessau-Roßlau und Teilen der Landkreise Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines **Mittelzentrums** (Z 37).

Laut Ziel Z 25 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Z 26).

Unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird als Grundsatz G 12 ausgeführt, dass gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterzuentwickeln sind.

Zudem ist Bitterfeld-Wolfen als *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen* festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58).

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellt fest, dass die Planung aufgrund ihrer Flächengröße raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist.

Darüber hinaus wird zum Vorentwurf ausgeführt, dass die Weiterführung der Bebauung westlich des Weges „Am Brödelgraben“ in Verlängerung der vorhandenen Bebauung zu einer bandartigen Entwicklung führen könnte.

Gem. LEP 2010, Z 22, ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Gem. LEP 2010, G 13, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen



und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Daher werden zu der Bebauung entlang des Brödelgrabens aus raumordnerischer Sicht Bedenken geäußert.

Dem kann entgegengehalten werden, dass es sich bei der ergänzend möglichen Bebauung dieses Bereiches lediglich um vier Grundstücke handelt, von denen eines bereits mit einem Bungalow, ein weiteres mit Schuppen bebaut ist. Im Westen lässt sich ein Zusammenhang zur Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße herleiten. Diese historische, entlang der Straße überwiegend geschlossene Hofbebauung verfügt über tiefe Gärten, die bis an den Brödelgraben heran reichen. Die Planungsabsicht geht zudem unmittelbar von den Grundstückseigentümern aus und ist auf den Eigenbedarf ausgerichtet.

Die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung des Weges wird bis zu einer in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Begrenzung (Weg zur Tränke und Angelteich) fortgeführt. Östlich angrenzend stellen im Norden die ehemaligen Abbaufelder sowie im Süden die Sportanlagen eine Begrenzung der Ortslage dar. Mit der Planung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die tiefen Hausgärten bleiben als Zwischenraum bzw. rückwärtiger Bereich ähnlich einer Quartierinnenfläche bestehen.

Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind auch aufgrund verschiedener Restriktionen aus dem Umfeld im Ortsteil Thalheim nicht vorhanden (vgl. auch Pkt. 4.1.2 und 6.4).

Zum Entwurf stellt die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung fest.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Grenzen.

Die *untere Landesentwicklungsbehörde* weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass entsprechend der Begründung zu Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) die zu Grunde zu legende Eigenentwicklung für den Bauflächenbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Gemäß 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 der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde die Begründung zum Entwurf ergänzt (vgl. dazu Pkt. 4.1.2). Um die geforderte Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung belegen zu können, sind insbesondere Aussagen zur Auslastung der bereits verbindlich beplanten Wohnbauflächen und zu Potenzialen an leerstehender Bausubstanz sowie zur Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Thalheim erforderlich.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass in der Begründung zu Ziel 4 STP DV unter anderem ausgeführt wird, dass die Städte und Gemeinden zur Vermeidung von Baulücken dafür Sorge tragen sollen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die

betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist. Die Veräußerung von Baugrundstücken soll an die Verpflichtung geknüpft werden, die Grundstücke innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu bebauen.

Da es sich vorliegend anteilig um kommunale Flurstücke handelt und die weitere Entwicklung darüber hinaus unter Einbeziehung der privaten Eigentümer erfolgt, sind diesbezüglich keine weiteren Regelungen erforderlich.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

Der Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Mit Bekanntmachung der Genehmigung ersetzt er den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005, der gleichzeitig mit Inkrafttreten des Regionalplans aufgehoben wird.

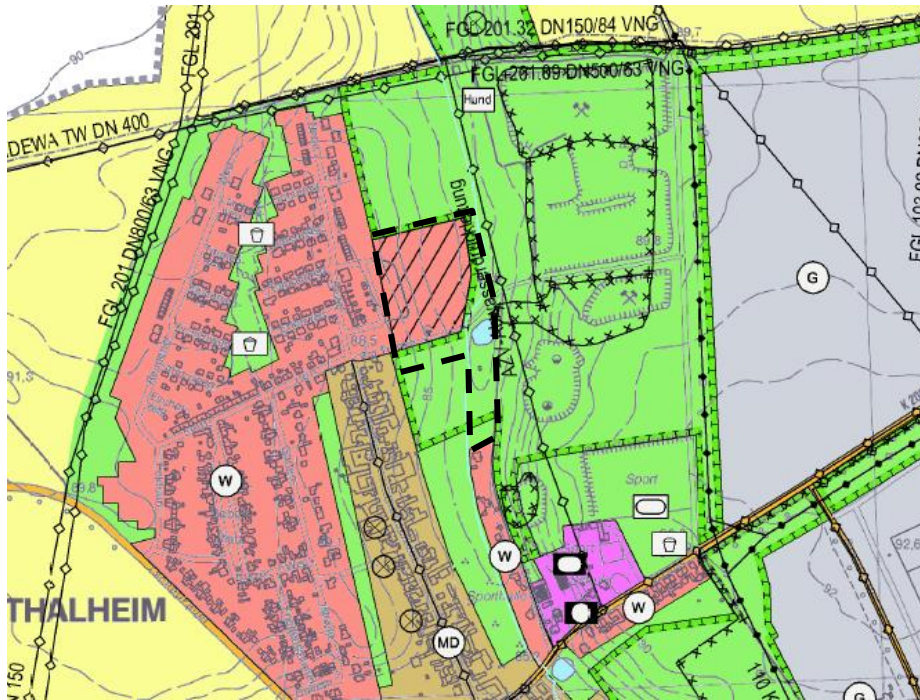
Im Verfahren erfolgt u.a. eine flächenhafte Konkretisierung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (hier. „Bitterfeld-Wolfen“) gem. Ziel 1 REP A-B-W, der südöstlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung beginnt.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung durch die beabsichtigte Planung nicht berührt werden.

Von zum Schutz des Freiraums dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsnutzungen ist der Änderungsbereich nicht betroffen. Im Umfeld gibt es keine speziellen Funktionszuweisungen.

## **2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Die Fassung des seit dem 20. Juli 2012 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen weist den Änderungsbereich als geplante Wohnbaufläche und als Grünfläche aus. Die Grünfläche wird anteilig überlagert als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



Änderungsbereich  
FNP

Quelle: Ausschnitt FNP Bitterfeld-Wolfen in der rechtswirksamen Fassung

Angrenzend westlich als Dorfgebiet ausgewiesen wird der historische Ortskern von Thalheim. Neuere Siedlungserweiterungen im Westen und Norden von Thalheim werden als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei erfolgt unabhängig von der Gebietsausweisung in Bebauungsplänen im FNP eine generalisierte Darstellung als Baufläche.

Im Übrigen ist der Änderungsbereich von Grünflächen umgeben, an die sich im Osten gewerbliche Bauflächen anschließen. Die Gemeinbedarfsfläche im Südosten umfasst u.a. Sportanlagen und Bürgerbüro.

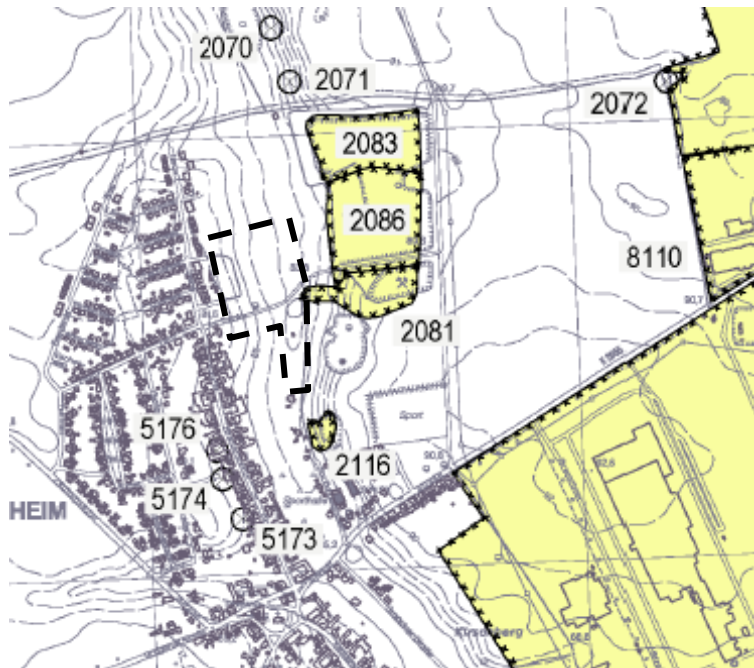
Seit dem Inkrafttreten wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. 1., 3. und 5. Änderung haben bisher Rechtskraft erlangt. Gegenwärtig befinden sich die 3., 4. und 6. Änderung im Verfahren. Keine der Änderungen des FNP betrifft jedoch den hier betrachteten Änderungsbereich.

Im FNP werden die im Altlastenkataster des Landkreises geführten Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet und in einem Beiplan zugeordnet. Bei der ALVF 2081 im Nordwesten angrenzend an den Änderungsbereich handelt es sich um die Mischdeponie Thalheim Süd, die als Mülldeponie 1967 bis 1979 genutzt wurde (Ablagerungen von Bauschutt, Bodenaushub, Eisenschrott, Autokarosserien, Kühlschränke, Siedlungsmüll, Verfüllung gemäß naturschutzrechtlicher Genehmigung).

Bei der ALVF 2086 handelt es sich um das Restloch Thalheim-Nord (Südteil) mit Bauschutt- und Ablagerungen bis 1970, die ALVF 2083 Restloch Thalheim-Nord (Nordteil), wilde Müllablagerungen 1980.

Alle genannten Flächen werden im Rahmen des Gutachtens „Abschätzung des Umweltgefährdungspotentials der kommunalen Deponie Thalheim“, ITU GmbH Berlin, Zwischenberichte Dezember 91/März 1992, Abschlussbericht August 1992, beurteilt.

Die ALVF 2116 im Südosten umfasst eine ehemalige Kiesgrube, die bis 1967 betrieben wurde.



Änderungsbereich  
FNP

Quelle: FNP, Anlage 4, Altlasten

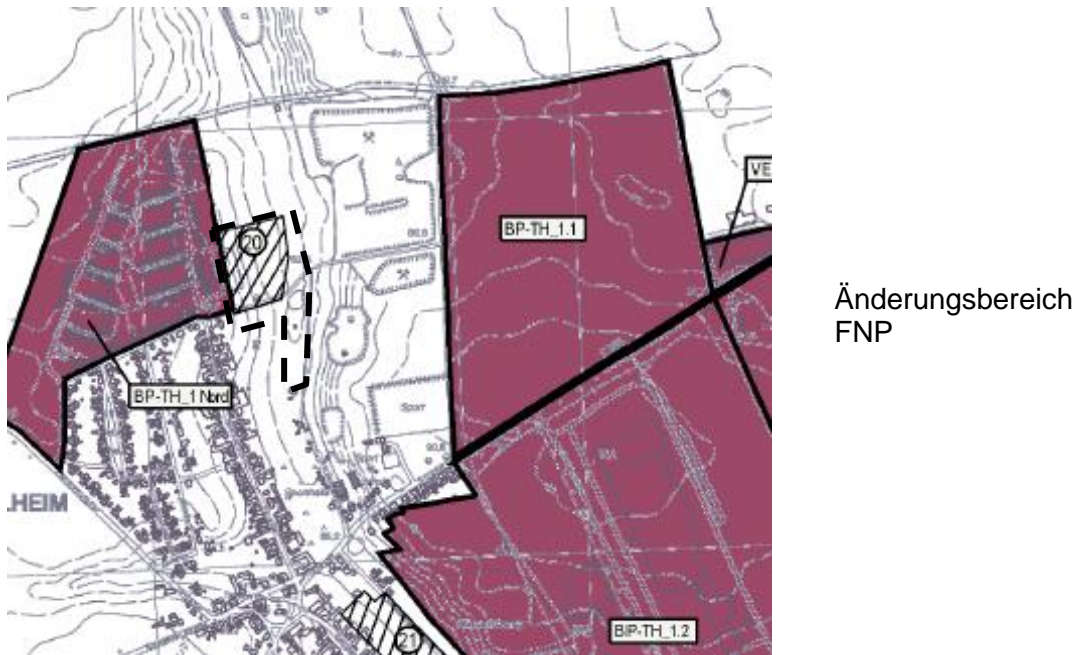
Das Plangebiet selbst ist nach Hinweisen des Umweltamtes nicht von Altlastverdachtsflächen betroffen.

Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und **umfassende Aktualisierung** des FNP beschlossen. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Planung setzt sich insbesondere mit der geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbaus sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. Zum Wohnungsbestand gibt es ausschließlich Zahlen für das gesamte Stadtgebiet. Lediglich für die organisierte Wohnungswirtschaft, die in Thalheim jedoch über keine Bestände verfügt, sind nähere Angaben zu Leerstand und Belegung möglich. (Ergänzend kann jedoch festgestellt werden, dass in Thalheim keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen sind.) Die Flächenpotentiale innerhalb von Baulücken werden ortsteilbezogenen aufgeschlüsselt (*zum Bedarf s. Pkt. 4.3*).

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

1995 hat der Gemeinderat Thalheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Brödelgraben“ gefasst, der durch einen Investor umgesetzt werden sollte. Er schloss sich östlich an den B-Plan TH 1.1 an. Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung und Insolvenz des Vorhabenträgers abgebrochen. Der Bebauungsplan wird nunmehr als BP Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ mit geändertem Geltungsbereich im Parallelverfahren fortgeführt und liegt als Satzungsfassung mit Stand vom März 2019 vor.

Der Bebauungsplan Nr. 04-2015th setzt entlang der erschließenden Wege ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Gewässerschonstreifen beidseitig des Brödelgrabens werden als Grünfläche abgegrenzt. Im nördlichen Teil wird eine Grün- und Maßnahmenfläche bestimmt.



Quelle: FNP, Anlage 1, verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan TH 1 „Zum Feldrain“ (Nord) erlangte am 19. Januar 1994 Rechtskraft, die nunmehr vorliegende vereinfachte 6. Änderung vom 30. September 2009 trat am 04. Dezember 2009 in Kraft. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, Stichstraßen zur Erschließung sowie Grünflächen im Randbereich und als zentraler Grünzug. Das Gebiet ist überwiegend bebaut.

Weiter östlich grenzt der BP TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Wolfener-/Thalheimer Straße“ (Rechtskraft 10. Mai 1994) an. Er sieht die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. In seiner Sitzung am 14. Juni 2017 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Aufstellungsbeschluss für eine Teilaufhebung des Bebauungsplans für den rückwärtigen Bereich gefasst, da im Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen. Zur Sicherung des Planungsziels wurde eine Veränderungssperre zunächst für 2 Jahre erlassen. Für die Flächen unmittelbar an der Straße soll ein Änderungsverfahren geführt werden. Eine 2. Änderung und Teilaufhebung liegt als Vorentwurf vor.

Südlich daran grenzt der Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener-/Thalheimer Straße“ (Rechtskraft 1994, 10. Änderung, Rechtskraft am 9. September 2017) an. Im Geltungsbereich festgesetzt werden Industrie- und Gewerbegebiete (Standort Guardian).

Zusammen bilden die Bebauungspläne das Industriegebiet Wolfen-Thalheim.

## 2.4 Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

### *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*

Das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) wurde zwischen 2013 und 2015 erarbeitet. Es knüpft an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 an und soll ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure in der Region Bitterfeld-Wolfen ermöglichen. Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft,

Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für deren Entwicklung entsprechend Maßnahmen abgeleitet werden.

Zum Thema Wohnen wird als Leitbild für Bitterfeld-Wolfen eine weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort formuliert. Neben noch notwendigen Rückbaumaßnahmen für nicht nachgefragte Wohnformen ist das Augenmerk verstärkt auf Wohnungsbau und -modernisierung zu legen. Diese Maßnahmen müssen an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der für die Stadt zu gewinnenden Menschen ausgerichtet werden.

Für die Entwicklung der kleineren Ortsteile der Stadt sind die dörflichen Entwicklungskonzepte als Garant für Attraktivität bei Wohnen und Kleingewerbe unter Beibehaltung des dörflichen Charakters fortzuschreiben. Thalheim wird als Dorflage mit guter Entwicklungsperspektive beschrieben. Das Wohngebiet „Am Brödelgraben“ ist als geplante Maßnahme der Stadt in das Konzept eingestellt.

Als Handlungsprofil für das östlich gelegene Industriegebiet „Wolfen-Thalheim“ werden u. a. eine Sicherung des Glaswerkes (Guardian) im Bestand sowie das weitere Vorhalten von Reserveflächen angeführt.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegt ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009 vor, welches am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Es definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt.

Aufbauend auf diesem Konzept hat die Stadt den Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, der mit Bekanntmachung der Satzung am 24. April 2015 in Kraft getreten ist. Für das EHZK liegt eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Der vorliegende Änderungsbereich ist weder einem zentralen Versorgungsbereich noch einer Nahversorgungslage zuzuordnen.

### **Naturschutz/Landschaftsplanung**

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan (LRP; LPR REICHHOFF, REFIOR 1995) erarbeitet, der die landschaftliche Entwicklung und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin wurde ein Landschaftsplan erarbeitet (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH), der in den FNP eingestellt wurde.

Das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen wird von dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Untere Mulde“ sowie dem Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie SPA (special protected

areas) – Gebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ berührt. Beide haben zum Plangebiet einen Abstand von über 4 Kilometer.

### **3 Notwendigkeit, Ziele und Zweck der Änderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde erforderlich, um die rechtswirksame Fassung für eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden die in Planung befindlichen Flächen aller Ortsteile geprüft und an die rückläufige Nachfrage und die gesamtstädtische Konzeption angepasst. In diesem Zusammenhang wurde die Fläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Am Brödelgraben“ um etwa die Hälfte reduziert, auch da die Planung nach Insolvenz des ehemaligen Vorhabenträgers nach dem Vorentwurf nicht weiterverfolgt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ verfolgt die Stadt Bitterfeld-Wolfen das Ziel, Planungsrecht für eine ergänzende Wohnbebauung im OT Thalheim zu schaffen und dabei den Bedarf anzupassen.

Bei der Planung sind zum einen die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Zum anderen spielen die Belange des Naturschutzes auch mit Blick auf den umgebenden Bestand bzw. vorhandene Biotopstrukturen eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus sind eine gesicherte Erschließung und die Entwicklung des Ortsteils aber auch der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt vorrangig zu betrachten.

Damit werden die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan formulierten Zielstellungen bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung im vorliegenden Änderungsverfahren beibehalten.

### **4 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose**

#### **4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um derzeit überwiegend brachliegende Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Thalheim.

Die Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind überwiegend mit Vierseithöfen bebaut, sie reichen bis an den Brödelgraben bzw. über diesen hinaus bis an den Weg Am Brödelgraben. Sie werden als Gärten bzw. Grünland genutzt, anteilig unterliegen sie auch der Sukzession.

Nördlich der Straße sowie des Weges Zur Tränke wurde das Wohngebiet „Zum Feldrain“ auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 01/92 der ehemaligen Gemeinde Thalheim entwickelt. Die östlich angrenzenden, nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen unterliegen vollständig der Sukzession.

Der Weg Am Brödelgraben wurde südlich an den Änderungsbereich angrenzend in den letzten Jahren beginnend an der Wolfener Straße mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier gibt es nur noch einzelne Baulücken.

Nordwestlich des Änderungsbereiches befanden sich ehemals kleinere Kohleabbauflächen (Thalheim-Nord), die zeitweise als Deponien genutzt und anschließend verfüllt wurden.

Im Südosten sind entlang der Wolfener Straße Sporthalle und Sportplatz des SG Rot-Weiß Thalheim 31 e.V. angeordnet. Der Abstand der geplanten Wohnbaufläche zum äußersten Rand des Sportplatzes beträgt knapp 100 Meter.

Im Abstand von ca. 300 Metern östlich besteht innerhalb des Bebauungsplans TH 1.1 noch Baurecht zur Errichtung von Gewerbebetrieben. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Für die Planung im rückwärtigen Bereich läuft ein Aufhebungsverfahren.

## 4.2 Erschließungssituation

Hinsichtlich der **verkehrstechnischen Erschließung** kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich über die vorhandenen öffentlichen Wege zur Tränke und Am Brödelgraben erschlossen und in das örtliche bzw. übergeordnete Straßennetz eingebunden ist.

Auch die **medientechnische Erschließung** soll über diese Wege erfolgen. Dazu sind die bestehenden Netze anteilig zu ergänzen. Detaillierte Angaben der zuständigen Versorgungsträger zu den Leitungsnetzen werden in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ im OT Thalheim übernommen. Im Flächennutzungsplan werden grundsätzlich nur die übergeordneten Netze dargestellt.

Ganz allgemein gelten folgende Angaben:

Die *Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen* führen die Möglichkeit der Erschließung mit Trinkwasser und Erdgas an. Der *Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“* verweist auf das Abwasserbeseitigungskonzept. Voraussetzung für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung neuer Baugebiete sind vom Erschließungsträger bzw. der Stadt zu schaffen, die Einleitung von Schmutzwasser in das angrenzende Netz ist jedoch möglich. Der Verlauf der Druckleitung im Weg Am Brödelgraben wurde nachrichtlich angepasst.

Die Energieversorgung kann über das Niederspannungsnetz innerhalb der Wege (*Stadtwerke/MITNETZ Strom*) erfolgen. Darüber hinaus ist eine Ergänzung der Telekommunikationsanlagen der Telekom grundsätzlich möglich.

Weiter wird in der Stellungnahme des Landkreises auf eine Sicherstellung der Löschwasser-versorgung und die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers verwiesen.

Die GDMcom weist darauf hin, dass sich nördlich des Änderungsbereiches eine Korrosionsschutzanlage der ONTRAS befindet, die diesen jedoch nicht berührt. Dem Entwurf wurde zugestimmt.

## 4.3 Prognose zur Wohnflächenentwicklung

Der rechtswirksame FNP setzt am Standort für geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung lt. Tabelle A 20 eine Fläche von ca. 2,60 ha brutto an, von denen 75% als Nettofläche bzw. 30 WE in die Bilanz eingestellt wurden.

Es wird davon ausgegangen, dass die in den einzelnen Ortsteilen für die Eigenentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen den Bedarf innerhalb des Planungshorizontes decken.

Diese Prognose ist durch die zwischenzeitliche Entwicklung nicht in Frage zu stellen.

Auch bei der begonnenen umfassenden Aktualisierung des Flächennutzungsplans (*vgl. Pkt. 2.2*) wird bezüglich des Bedarfs insgesamt auf nachgefragte Wohnformen sowie einen Zuzug in das Mittelzentrum bzw. zum Arbeitsort abgestellt. Die weitere Entwicklung soll dabei vorrangig auf den OT Stadt Bitterfeld und hier das Umfeld der Goitzschesees gerichtet werden.



Für den OT Thalheim steht der insgesamt negativen Einwohnerentwicklung eine positive Bilanz gegenüber: von 1.417 Einwohnern 2013 stieg die Zahl kontinuierlich auf 1.512 Einwohner 2017 an. Dieses war nicht zuletzt auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im unmittelbaren Umfeld zurückzuführen.

Mit der Fortschreibung des FNP erfolgten keine neuen Ermittlungen zum Wohnflächenbedarf. Den bisherigen Darstellungen wird eine +/- Bilanz gegenübergestellt, in die jedoch ergänzend die zusätzlichen Flächenreserven nach den §§ 30 und 34 BauGB ortsteilbezogen aufgeschlüsselt eingestellt werden (bisher nur gesamtstädtisch). Für den OT Thalheim ist neben der hier betrachteten Verschiebung zudem ein Verzicht auf weitere Bauflächen beabsichtigt. Das betrifft ein geplantes Dorfgebiet im Südosten, für das kein Bedarf besteht sowie im B-Plangebiet „Zum Feldrain“ das südwestliche Baufeld. Es befindet sich ebenfalls in Ortsrandlage im Übergang zu Ackerflächen. Seine Bebauung würde eine gesonderte Erschließung erfordern.

Die Gesamtbilanz geht von 7.898 m<sup>2</sup> für Baulücken sowie 25.337 m<sup>2</sup> für Neuausweisung aus, 32.000 m<sup>2</sup> Fläche entfallen, was gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen FNP (bei dem allerdings keine Bilanzierung der Baulücken erfolgte!) einen Überschuss von 1.235 m<sup>2</sup> ergibt.

Da weitere Brachen oder Leerstände im OT Thalheim als Potential nicht zur Verfügung stehen, ist damit auch künftig von einer Entwicklung für den Eigenbedarf auszugehen.

## **5 Planinhalte der Änderung**

### **5.1 Wohnbebauung**

Der Bebauungsplan Nr. 04-2015th setzt beidseitig entlang des Weges Zur Tränke und westlich des Weges Am Brödelgraben ein allgemeines Wohngebiet fest.

Diese Flächen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Gleichzeitig entfällt der nördliche Teil der bisher vorgesehenen Wohnbaufläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt grundsätzlich nur eine generalisierte Ausweisung als Wohnbaufläche. Entsprechend wird auch im Zuge der Änderung verfahren.

Im Bebauungsplan werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche so begrenzt, dass nach den aktuellen örtlichen Anforderungen von einer Bebauung mit beispielsweise 12 bis 15 Einfamilienhäusern ausgegangen werden kann.

Die Baufläche reicht jeweils bis an den Brödelgraben heran. Sie wurde gegenüber der rechtswirksamen Fassung nach Süden verschoben und insgesamt um ca. 0,9 ha reduziert. Zur Einhaltung der Richtwerte für den Schallimmissionsschutz wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.3 verwiesen.

### **5.2 Grünflächen**

Die nach dem bisherigen Stand als Erweiterungsfläche ausgewiesene geplante Wohnbaufläche im nördlichen Teil wird in die angrenzenden Grünflächen einbezogen.

Die im Änderungsbereich des rechtswirksamen FNP bisher dargestellten Grünflächen sind Bestandteil der Maßnahmefläche TH 1, deren Maßnahmebeschreibung eine Extensivierung der Bewirtschaftung, Erhalt der Magerrasen, Sukzession und Entwicklung von Laubmischwald umfasst.

In diese generalisierte Darstellung wird der im B-Plan Nr. 04-2015th als Grün- und Maßnahmefläche festgesetzte rückwärtige Bereich Zur Tränke einbezogen, ebenso wie die nördlich angrenzend nicht weiter überplanten Wohnbauflächen.

Dafür werden die südlich gelegenen Grünflächen anteilig als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Änderung nicht zusätzlich als Maßnahmefläche umgrenzt werden die Flächen um den Angelteich.

Gewässerschonstreifen werden aufgrund ihrer Abmessungen im FNP nicht gesondert ausgewiesen (vgl. Pkt. 5.4).

### 5.3 Immissionsschutz

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz — BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist zunächst darauf zu verweisen, dass es sich um eine Ergänzung bestehender Strukturen handelt. Die Wohnnutzungen in der Randlage von Thalheim sind schon seit Langem durch gewerblich-industrielle Nutzungen im weiteren Umfeld geprägt. Darüber hinaus sind auch eine Durchmischung mit Gewerbe (Landwirtschaft) sowie angrenzende Anlagen für sportliche Zwecke anzuführen.

Die bestehende Wohnbebauung am Brödelgraben sowie südlich der Wolfener Straße ist im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die nunmehr geplante Bebauung rückt nicht näher an die emittierenden Anlagen heran als die bereits bestehende Wohnnutzung.

Innerhalb der weiter östlich bzw. südöstlich gelegenen Bebauungspläne des Industriegebietes „Wolfen-Thalheim“ sind für die Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der Abstand zum Geltungsbereich des (in diesem Bereich im Aufhebungsverfahren befindlichen) Bebauungsplans Nr. 04-2015th beträgt über 300 m.

Der Abstand vom äußeren Rand des Plangebietes zum nächstgelegenen Spielfeld des Sportplatzes beträgt 100 m. Der Immissionsort Am Brödelgraben 15 grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an. Ihm wurde in der Baugenehmigung zur Erweiterung (vermutlich aufgrund der damaligen Darstellung im FNP als Grünfläche/Außenbereich) der Schutzstatus eines Mischgebietes zugeordnet. Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Grenzwerte jedoch um jeweils 5 dB(A) niedriger.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-2015th erfolgte auf der Grundlage einer gutachterlichen Prüfung eine nachträgliche Anordnung des Umweltamtes des Landkreises gemäß § 24 BImSchG. Im Ergebnis ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan sowie die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan setzt sich mit diesem Sachverhalt ausführlich auseinander. Von der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde gab es dazu keine Einwände.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

Zunächst kann festgestellt werden, dass das geplante Wohngebiet nicht näher an bestehende/zulässige Störfallbetriebe heranrückt als bereits bestehende Wohnbebauung.

Im Bebauungsplan Nr. 1.2 sind industrielle Ansiedlungen zulässig, die nach Abstandsklassen gegliedert sind. Der Abstand zum Plangebiet beträgt jedoch ca. 400 m, während sich die Wohnbebauung südlich der Wolfener Straße durch einen begrünten Wall getrennt in nur ca. 150 m Entfernung befindet.

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen auf Grund hinreichend großer Abstände zu den südöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie den vorhandenen industriellen Anlagen, u.a. dem GUARDIAN-Flachglaswerk im Industriegebiet TH 1.2, keine Bedenken gegen die Planung.

## **5.4 Sonstige Hinweise**

### ***Gewässerschutzstreifen***

Bei dem Brödelgraben handelt es sich um einen teilweise verrohrten und nur zeitweise wasserführenden Graben in die Fuhne (Gewässer II. Ordnung).

Einschränkungen für die Bebauung von Gewässerrandstreifen ergeben sich aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734) sowie dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116).

Die untere Wasserbehörde führt aus, dass zum Brödelgraben (OF032) Gewässerrandstreifen von 5 m (ab Böschungsoberkante beidseitig) gem. § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA einzuhalten sind. Da der Brödelgraben höchstwahrscheinlich im Zuge der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien revitalisiert wird, ist der Gewässerrandstreifen zwingend einzuhalten. Weiterhin wird auf die §§ 5 bis 7 der Unterhaltungsverordnung verwiesen (Bekanntgabe: Amtsblatt, 10 Jahrgang, Ausgabe 17, 09.09.2016) sowie die §§ 36 und 38 des WHG i. V. m. §§ 49 und 50 des WG LSA in der derzeit gültigen Fassung.

Auch der Unterhaltungsverband „Mulde“ weist auf den zur Beräumung des Brödelgrabens freizuhaltenen Streifen von 5 m Breite hin.

Im Flächennutzungsplan erfolgt auch mit der Änderung aufgrund des Maßstabes keine gesonderte Darstellung. In den Bebauungsplan wird der Schutzstreifen nachrichtlich übernommen und die Fläche als Grünfläche festgesetzt.

### ***Kampfmittelverdachtsfläche***

Der Änderungsbereich des FNP wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Im Hinblick auf den weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Auf den Kampfmittelverdacht wird in Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

### ***Archäologische Kulturdenkmale***

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege werden von der Planung nicht berührt.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)).

## 5.5 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich wurde generalisiert abgegrenzt und umfasst insgesamt eine Fläche von 4,7 ha.

Mit der Änderung wird die Fläche folgendermaßen untergliedert:

	Wohnbaufläche	Grünfläche	<i>davon zusätzlich Maßnahmefläche</i>
rechtswirksamer FNP	2,6 ha	2,1 ha	0,8 ha
Änderung	1,7 ha	3,0 ha	2,3 ha
Differenz	- 0,9 ha	+ 0,9 ha	+ 1,5 ha

Mit der Satzungsfassung vom März 2019 setzt der Bebauungsplan Nr. 04-2015th der Stadt Bitterfeld-Wolfen ca. 1,5 ha als allgemeines Wohngebiet fest.

## 6 wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Die vorliegende Änderung des FNP dient parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th der lagemäßigen Anpassung von geplanten Wohnbauflächen für den Eigenbedarf.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Zu den Auswirkungen, denen die geplante Nutzung am Standort ausgehend von Lärmemissionen durch Betriebe und Sportanlagen im Umfeld ausgesetzt ist, erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplans eine gutachterliche Stellungnahme. Im Ergebnis auch einer ergänzenden Anordnung des Landkreises zum angrenzenden Sportplatz kann festgestellt werden, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte ausgeschlossen werden kann.

Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Auswirkungen von im weiteren Umfeld ggf. ansässigen/zulässigen Störfallanlagen auf die Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Die Entwicklung soll künftig unter Nutzung der bestehenden Verkehrswege erfolgen. Diese sind grundsätzlich für eine Aufnahme des geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommens geeignet.

Bezüglich des Ortsbildes ist festzustellen, dass sich der Ortsrand geringfügig verschiebt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird der angrenzend bestehenden aufgelockerten Bebauung entsprochen und darüber hinaus eine Eingrünung festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein, die erheblich sind. Für einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Auch Belange des Artenschutzes sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen und wurden in die Betrachtungen eingestellt.

## 7 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, für Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen im Hinblick auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen. Sie sind in einem Umweltbericht auf der Grundlage des § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet worden.

Dabei wird für die vorliegende FNP-Änderung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die im Rahmen des Bebauungsplanes jeweils bereits wesentlich konkreter untersuchten Umweltauswirkungen abgestellt. Zusätzliche oder andere Auswirkungen sind durch eine Fortschreibung und generalisierte Darstellung in der vorbereitenden Planung nicht zu erwarten.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Teilbereich Am Brödelgraben soll eine in der rechtswirksamen Fassung dargestellte geplante Wohnbaufläche am Ortsrand von Thalheim nach Süden verschoben und an die parallel laufende verbindliche Planung angepasst werden. Der Charakter der geplanten Wohnnutzung bleibt unverändert, der Umfang wird reduziert.

Damit verschiebt sich innerhalb des Änderungsbereiches auch die Abgrenzung der Grünflächen (anteilig Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die sich zudem vergrößern.

Die FNP-Änderung ist nicht mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden verbunden.

#### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Folgende allgemein gültige Fachgesetze und Fachplanungen mit Bezug zum Umweltschutz fanden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Anwendung:

Landesentwicklungsplan	im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums inne  gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume sind zu erhalten
Regionaler Entwicklungsplan	der Änderungsbereich befindet sich nicht im Mittelzentrum, das für die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen abgegrenzt wurde  im Umfeld sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen zum Schutz des Freiraumes dargestellt
Landschaftsprogramm	allgemeine Aussagen zu Entwicklungszielen für Natur und Landschaft

Landschaftsrahmenplan	beschreibt Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Bereich des Plangebietes keine speziellen Maßnahmen vorgesehen
Landschaftsplan	Ziele für das Plangebiet sowie dessen Umfeld sind im rechtswirksamen FNP eingestellt Erhalt des östlich angrenzenden Freiraums

## **7.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordostrand der Ortschaft Thalheim. Das Plangebiet wird im Norden durch Wiesenflächen begrenzt. Östlich grenzen gleichfalls Wiesenflächen mit Feldgehölzen an. Im Süden und Westen sind Einfamilienhäuser mit Hausgärten vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die als Grün- und Gartenflächen genutzt werden.

### *Pflanzen und Tiere*

Die Flächen des Änderungsbereiches sind überwiegend unbebaut und als Gartenflächen bzw. Wiesenflächen genutzt. Die Nutzungsintensität ist relativ gering, so dass von einem großen Artenspektrum auszugehen ist.

Vorhandene Gehölze sind differenziert zu bewerten. Die Obstbäume und die grabenbegleitenden Gehölze sind ökologisch hochwertig. Der Nadelholzbestand hingegen ist für den Landschaftsraum untypisch und daher nur geringwertig.

Der Bereich ist potentieller Lebensraum für Brutvögel, Zauneidechsen und Amphibien. Eine Nutzung als Jagdhabitat für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

### *Boden*

Im Änderungsbereich stehen Parabraunerden und Fahlerden an, die sich durch gute Bodeneigenschaften auszeichnen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität ist nur von einer geringen Überprägung auszugehen. Die Flächen erfüllen derzeit die natürlichen Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (Standort für Pflanzen, Puffer- und Filterwirkung, Funktionen für Wasserhaushalt).

Nach Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gibt es keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau. Relikte ehemaligen Abbaus von Sanden und Kiesen sind nicht ausgeschlossen. Bei künftigen Bebauungen sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vorzunehmen

### *Wasser*

Der Bereich wird durch den Brödelgraben, ein Gewässer 2. Ordnung, gequert. Außerdem befindet sich ein künstlich angelegter Teich im Geltungsbereich.

Die Grundwasserverhältnisse im Gebiet sind durch Grundwasserabsenkungen im Zuge des Braunkohlenabbaus gestört. Dem Landkreis liegen folgende Daten vor: Bei den Grundstücken östlich des Brödelgrabens liegt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen 2 m und 5 m. Bei dem nördlichen Geltungsbereich liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei der östlichen Hälfte zwischen 2 m und 5 m und bei der westlichen Hälfte zwischen 5 m und über 10 m.

### *Klima/Luft*

Der Betrachtungsraum liegt an der Ostgrenze des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Der subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge mit einem ausgesprochenen Sommermaximum.

Der Bereich befindet sich im Übergang von der bebauten Ortslage zum freien Landschaftsraum. Da er derzeit unversiegelt ist, stellt er ein Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Angaben zur Luftqualität im Betrachtungsgebiet liegen nicht vor.

### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand und damit verbunden den Übergang zum freien Landschaftsraum geprägt. Von der Straße Zur Tränke eröffnet sich ein weiter Blick. Eine Zäsur bildet der Brödelgraben mit den begleitenden Gehölzen, der sich in die flache Ebene einschneidet.

Das Gebiet weist in Verbindung mit angrenzenden Grün- und Freiflächen ein großes Erholungspotenzial für die Anwohner auf.

### *Mensch*

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um Gartenflächen, die jedoch nicht mehr als Grabeland genutzt werden.

Mit den vorhandenen Wiesen und Bäumen trägt das Plangebiet wesentlich zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den nördlich und östlich angrenzenden Flächen bei. Daraus abgeleitet ergibt sich eine hohe Erholungseignung

### *Kultur- und Sachgüter*

Im Untersuchungsraum sind keine Bau- oder Kulturdenkmale vorhanden.

### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen haben.

Der sehr geringe Versiegelungsgrad bedingt eine flächendeckende Vegetation, die auch zahlreichen Tieren einen Lebensraum bietet. Darüber hinaus wirkt sich die geringe Versiegelung positiv auf den Wasserhaushalt und das Klima aus. Die vorherrschenden klimatischen Eigenschaften wiederum entfalten eine Wohlfahrtswirkung für die Menschen.

### *Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.



Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, um Flächen im Übergang zum freien Landschaftsraum, die mehr oder weniger intensiv genutzt werden. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, besteht für die Errichtung von Wohnhäusern keine vorbereitende Bauleitplanung, auf deren Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Die derzeit vorhandenen Nutzungen bleiben erhalten. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes wären aus der Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Gegenüber dem Basisszenario würden sich daher keine Veränderungen oder neue Entwicklungstendenzen ergeben.

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf die Umwelt, die sich aus der FNP-Änderung ergeben können, sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### *Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)*

Die Änderung des FNP führt dazu, dass Wohnbauflächen und Grünflächen ausgewiesen werden. Baubedingt werden Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen sein, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Baustoffe zurückzuführen sind. Da sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden bzw. sich die Bauzeit jeweils über einen sehr kurzen Zeitraum erstrecken wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen.

Im Bereich der zu überbauenden Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Jedoch bleiben sie innerhalb der künftigen Gartenflächen erhalten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind nur gering. Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin versickern. Aufgrund der Art der Bebauung und der Lage am Ortsrand sind keine Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten.

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen, der auf die Überbauung von derzeit unversiegelten Bodenflächen zurückzuführen ist. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Änderung auswirken. Der Ortsrand wird sich weiter in den freien Landschaftsraum verschieben. Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### *Nutzung natürlicher Ressourcen*

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Im Plangebiet ist keine Nutzung natürlicher Ressourcen vorgesehen.

#### *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen*

Emissionen in der Bauphase werden durch den Baustellenverkehr hervorgerufen. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind diesbezüglich keine Emissionen zu erwarten. Betriebsbedingt werden vom Anwohnerverkehr Lärm und Abgase sowie durch Heizungsanlagen Abluft erzeugt. Da ein Wohngebiet entwickelt wird, sind die Wirkungen zu vernachlässigen.

*Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung*

Es wird Hausmüll erzeugt, der vom zuständigen Entsorgungsunternehmen entsorgt wird.

*Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt*

Es sind keine derartigen Risiken zu erwarten.

*Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine weiteren baulichen Entwicklungen zu erwarten, die zu kumulierenden Effekten führen könnten.

*Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*

Da eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden wird, sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten und auch keine Anfälligkeiten im Hinblick auf den Klimawandel.

*Eingesetzte Techniken und Stoffe*

Die FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung trifft keine Festlegungen zu Techniken oder Stoffen bzw. liegen Aussagen dazu auf dieser Planungsebene noch nicht vor.

#### **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gegenstand des parallel aufgestellten Bebauungsplans für das Wohngebiet Am Brödelgraben ist die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Dem wird im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans durch die Darstellung von Wohnbauflächen entsprochen. Der Ausgleich für mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriffe soll eingriffsnah auf der nördlich an die Wohnbaufläche angrenzenden Grünfläche erfolgen. Dieser Bereich wird daher im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit einer Überlagerung als Maßnahmefläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellt worden ist. Das darin dargestellte Maßnahmenkonzept wurde in den Bebauungsplan übernommen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung stellt der Gutachter fest, dass Belange des Artenschutzes den geplanten Nutzungen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegenstehen.

#### **7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchführen und stellen somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da durch die Wahl eines Standortes die

wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft, bzw. durch die Zuordnung der Gebiete zueinander für den Menschen, vermieden werden können.

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese Betrachtungen vorgenommen worden.

Als Planungsalternativen für diesen Änderungsbereich kommen zunächst die weiter nördlich angrenzenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnpark Am Brödelgraben“ in Frage. Dazu wäre jedoch eine ergänzende Erschließung erforderlich.

Am nunmehr geplanten Standort können vorhandene Wege genutzt werden.

## **7.6 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Von dem mit der Flächennutzungsplan-Änderung geplanten Vorhaben, das über den parallel aufgestellten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### *Verwendete Verfahren*

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Im konkreten Fall wird auf die verbindliche Bauleitplanung sowie die in diesem Zusammenhang erstellten Fachgutachten abgestellt.

#### *Hinweise auf Schwierigkeiten*

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **7.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden das Planungs- bzw. Umweltamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Diese überprüfen berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwacht.

### **7.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Teilbereich Am Brödelgraben soll eine in der rechtswirksamen Fassung dargestellte geplante

Wohnbaufläche am Ortsrand von Thalheim nach Süden verschoben und an die parallel laufende verbindliche Planung angepasst werden. Charakter und Umfang der geplanten Wohnnutzung bleiben unverändert.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Thalheim. Im Norden und Osten setzt sich der freie Landschaftsraum fort. Innerhalb des Bereiches verläuft der Brödelgraben.

Mit der Änderung sollen eine Wohnbaufläche sowie Grünflächen ausgewiesen werden. Diese Änderung geht mit Eingriffen in Natur und Landschaft einher. Zu nennen sind insbesondere Versiegelungen bisher nicht bebauter Flächen. Auch wird der Ortsrand weiter nach Osten verschoben.

Die nördlich gelegene Grünfläche wird mit einer Maßnahmefläche überlagert. Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe soll durch entsprechende Maßnahmen auf dieser Fläche erfolgen. Im Bebauungsplan sind diese Maßnahmen näher zu bestimmen.

Es ist geprüft worden, ob der Änderung Belange des Artenschutzes entgegenstehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung führte auf der Grundlage von Vermeidungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass besonders oder streng geschützte Arten durch die FNP-Änderung nicht betroffen sind.

Für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.