

## Stadt Bitterfeld-Wolfen

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Teilbereich Am Brödelgraben, OT Thalheim

#### Ziel der Planaufstellung

Die 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) Bitterfeld-Wolfen wurde erforderlich, um die Darstellung in einem Teilbereich des Ortsteils Thalheim an zwischenzeitlich fortgeschriebene Planungsabsichten anzupassen. 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 und eine Wohnbebauung entlang bereits bestehender Wege ermöglichen.

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ geführt.

#### Verfahrensverlauf

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).

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der **Vorentwurf** in der Fassung vom 13. Dezember 2017 in der Zeit vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 19. Februar 2018 während der Dienststunden im Verwaltungssitz der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 2-18 am 3. Februar 2018.

Parallel wurde mit Schreiben vom 25. Januar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

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 § 4a Abs. 4 BauGB im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 1-19 am 11. Januar 2019.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach dem für den Stadtrat im Juni 2019 vorgesehenen Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 10. Änderung des FNP zur Genehmigung eingereicht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ wurde parallel geführt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Teilbereich Am Brödelgraben soll eine 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.

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.

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.

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.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Der Gewässerrandstreifen des Brödelgrabens als Gewässer 2. Ordnung wird im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Zu den Schallimmissionen, denen die geplante Nutzung am Standort ausgehend von Betrieben und (Sport)Anlagen in der Nachbarschaft ausgesetzt ist, erfolgte zum Entwurf der Bauleitplanung eine ergänzende gutachterliche Bewertung, die in das weitere Verfahren eingestellt wurde. Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der *Öffentlichkeit* wurden keine Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans gegeben.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere folgende Hinweise gegeben:

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellte fest, dass die Planung raumbedeutsam ist und äußerte zunächst aus raumordnerischer Sicht Bedenken zur Weiterführung der Bebauung westlich des Weges „Am Brödelgraben“, da eine bandartige Siedlungsentwicklung zu befürchten ist.

Mit diesem Hinweis setzte sich die Begründung zum Entwurf auseinander. So handelt es sich bei der ergänzend möglichen Bebauung u. a. lediglich um vier Grundstücke, die punktuell bereits bebaut sind. Über die tiefen Gärten besteht ein Zusammenhang zum historischen Ortskern an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die unmittelbar südlich angrenzende

Bebauung des Weges wird bis zu einer in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Begrenzung fortgeführt.

Seitens der *unteren Landesentwicklungsbehörde* wurde ausgeführt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb der zentralen Orte lediglich für den Eigenbedarf vorzusehen ist. Dieser Bedarf wurde im Entwurf auch mit Bezug auf die aktuellen Ermittlungen zur Fortschreibung des FNP begründet.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* verwies auf die Beachtung der Schallimmissionen aus dem Umfeld. Dabei handelt es sich sowohl um gewerbliche Nutzungen innerhalb der östlich bzw. südöstlich gelegenen Bebauungspläne des Industriegebietes „Wolfen-Thalheim“ als auch um angrenzende Sportanlagen sowie eine Freilichtbühne. Da die benachbarte Bebauung bisher als Mischgebiet betrachtet wurde, ist zu prüfen, ob der höhere Schutzstatus eines Wohngebietes gewährleistet werden kann.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-2015th erfolgte eine gutachterliche Prüfung. Im Ergebnis auch einer nachträglichen Anordnung des Umweltamtes zum Sportplatz 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.

Die *untere Wasserbehörde* sowie der *Unterhaltungsverband Mulde* verwiesen auf die Freihaltung des Gewässerschutzstreifens entlang des Brödelgrabens.

Die Hinweise der Behörden wurden im Entwurf berücksichtigt.

Da im FNP nur die Grundzüge der Flächennutzung geregelt werden, waren die Hinweise der *Versorgungsträger* auf die einzelnen Netze nicht relevant.

Zum **Entwurf** der 10. Änderung stellte die *Oberste Landesentwicklungsbehörde* die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung fest. Von den zuständigen *Immissionsschutzbehörden* gab es keine Einwände. Sonstige Hinweise waren redaktioneller Art.

### **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Grundsätzliche Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. Es handelt sich um die geringfügige Verschiebung eines für den Eigenbedarf nachgefragten Wohnstandortes. Diese soll künftig so erfolgen, dass bereits bestehende Erschließungswege genutzt werden können.

Mit der Planung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind auch aufgrund verschiedener Restriktionen aus dem Umfeld im Ortsteil Thalheim nicht vorhanden.

Bereits im Flächennutzungsplan werden im Randbereich Grün- und Maßnahmenflächen dargestellt, für die in der verbindlichen Planung entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Die aus Gründen des Immissionsschutzes im Verfahren angeregte Entwicklung einer gemischten Baufläche wurde geprüft. Da die anteilige Ansiedlung von wohngebietsverträglichem Gewerbe am Standort nicht zu erwarten und auch nicht beabsichtigt ist, erfolgte zum Entwurf eine konkrete gutachterliche Prüfung. In Abstimmung

mit der zuständigen Behörde wurden einvernehmlich Regelungen getroffen und begründet, die in der Bauleitplanung die Entwicklung einer Wohnbaufläche zulassen.