

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Thalheim

Ziel der Planaufstellung

In Randlage des Ortsteils Thalheim ist entlang bestehender Wege eine ergänzende Wohnbebauung beabsichtigt. Das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen und soll künftig bevorzugt als Baufläche für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden.

Bei der vorliegenden 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.

Dazu werden innerhalb des Geltungsbereichs hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie Grünflächen festgesetzt.

Da sich der Bebauungsplan nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herleitet, wurde im Parallelverfahren die 10. Änderung des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen durchgeführt.

Verfahrensverlauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Bitterfeld-Wolfen vom 4. März 2015 eingeleitet (Beschluss. Nr. 232-2014).

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 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. 250-2018).

Der Entwurf 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Thalheim. Im Norden und Osten setzt sich der freie Landschaftsraum fort. Die südlich der Straße zur Tränke gelegenen Flächen wurden in der Vergangenheit als Grabeland genutzt und werden derzeit teilweise regelmäßig mit unterschiedlicher Nutzungsintensität gemäht. Zum Teil entwickeln sie sich auch sukzessiv. Die nördliche Fläche wird als Wiese genutzt. Im Plangebiet verläuft der Brödelgraben.

Die Erschließung wird über die vorhandenen Straßen Zur Tränke und Am Brödelgraben gesichert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Tiere, den Boden und das Landschaftsbild erheblich sind. Im Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die diese Eingriffe vollständig ausgleichen.

Für die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, die sich aus gesetzlichen Vorgaben bzw. aus dem Artenschutzkonzept ergeben. Zur Vermeidung von Betroffenheiten vorkommender Brutvögel wird die Inanspruchnahme der Flächen zur Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel begrenzt. Sollte die Einhaltung dieser Bauzeitbeschränkung nicht vollständig möglich sein, ist vorher durch einen Fachgutachter auf Brut- und Niststätten zu prüfen. Zum Schutz von Zauneidechsen werden Maßnahmen dahingehend umgesetzt, dass diese abgesammelt und in Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dazu werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des Gewässerschonstreifens sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Die Versiegelung wird als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Boden auf das Mindestmaß begrenzt. Der Ausgleich für mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriffe kann eingriffsnah auf der nördlich an die Wohnbaufläche angrenzenden Grünfläche erfolgen. Die Entwicklung einer Wiesenfläche mit Obstbäumen sowie einer Feldhecke dienen zudem der Verbesserung des Ortsbildes.

Für die Schutzgüter *Klima und Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter* sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder nach Wasserrecht. Der Gewässerrandstreifen der Fuhne als Gewässer 2. Ordnung wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

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 Schallimmissionen, denen die geplante Nutzung am Standort ausgehend von Betrieben und Sportanlagen in der Nachbarschaft ausgesetzt ist, erfolgte zum Entwurf der Bauleitplanung eine gutachterliche Bewertung, die in das weitere Verfahren eingestellt wurde. Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft.

Negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Zur *frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit* wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der *Offenlage* gab es einen Hinweis. Angeregt wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs Richtung Osten, um eine direkte Verbindung vom Weg Zur Tränke an das Flurstück 41/7 (rückwärtiger Bereich Neue Reihe 4-10) zu schaffen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die angesprochene Zuwegung befindet sich innerhalb des angrenzend rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Zum Feldrain“ und ist in diesem bereits (in anderer Form) geregelt. Sie ist also nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

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

Die *untere Naturschutzbehörde* wies auf die Erhaltung von Grünzügen sowie die Einhaltung angemessener Abstände zu diesen hin. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden als geeignet eingeschätzt. Gefordert wurden ergänzende Erfassungen zu den vorkommenden Arten und Berücksichtigung des Ergebnisses im Artenschutzbeitrag. Dieses erfolgte im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* äußerte sich zu den 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 auf der Grundlage einer gutachterlichen Prüfung eine nachträgliche Anordnung des Umweltamtes des Landkreises gemäß § 24 BImSchG, in deren Ergebnis die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes möglich ist. Die Begründung setzt sich mit diesem Sachverhalt ausführlich auseinander.

Die *untere Wasserbehörde* sowie der *Unterhaltungsverband Mulde* verwiesen auf die Freihaltung des Gewässerschutzstreifens entlang des Brödelgrabens, der im Bebauungsplan gekennzeichnet und als Grünfläche festgesetzt wird.

Auf Hinweis des *Planungsamtes* wurde die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben an die aktuelle Rechtsprechung bzw. das überarbeitete Einzelhandelskonzept der Stadt angepasst.

Von den *Versorgungsträgern* gab es Hinweise zu den einzelnen Netzen, die in Plan und Begründung aufgenommen wurden. Dazu gehörte auch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu einem innerhalb der Baufläche gelegenen Brunnen.

Der *Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises* führte aus, dass aufgrund der weiträumig erfassten Bereiche zunächst keine konkreten Aussagen zum Kampfmittelverdacht getätigt werden können. Daher wurde im Entwurf auf eine rechtszeitige Abstimmung mit der Behörde verwiesen.

Zum **Entwurf** des Bebauungsplans stellte die *Oberste Landesentwicklungsbehörde* die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung fest.

Seitens der *Immissionsschutzbehörden* wurde der Planung zugestimmt. Die *untere Naturschutzbehörde* verwies auf die notwendige Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen. Der *Brand- und Katastrophenschutz* führte an, dass hinsichtlich der möglichen Kampfmittelbelastung keine weitere Prüfung erforderlich ist.

Die Hinweise fanden Eingang in die Satzungsfassung.

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

Standortalternativen für den Ortsteil Thalheim wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP sowie dessen laufender Fortschreibung untersucht. Da die Ortslage insgesamt von einer gewerblich-industriellen Nutzung umgeben ist, bietet sich wenig Spielraum.

Als Planungsalternativen für das Vorhaben kommen lediglich 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 die vorhandenen Wege genutzt werden. Einen weiteren Ausschlag für die Verschiebung des Geltungsbereichs ergaben Bauanfragen der privaten Grundstückseigentümer. Insofern ist auch von einer Verfügbarkeit der beplanten Flächen auszugehen.

Hinsichtlich der Planinhalte bestünde für den Standort grundsätzlich die Möglichkeit, angrenzend an die historische Ortslage ein Misch-/ oder Dorfgebiet festzusetzen. Die von der Stadt und auch den Grundstückseigentümern verfolgten Planungsziele beziehen sich jedoch vordergründig auf die Schaffung von nachgefragtem Wohnraum. Die Festsetzung eines Mischgebietes insbesondere im Bereich des Brödelgrabens würde eine etwa gleichwertige Unterbringung von „*das Wohnen nicht wesentlich störenden*“ Gewerbebetrieben erfordern, für die keine Nachfrage besteht.

Insofern stellt dies auch hinsichtlich der Schallemissionen der benachbarten Sportanlagen keine Alternative dar.