

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan 02-2018btf
"Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche",
OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen

- Entwurf -

April 2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 24.07.2018, erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Bundesstraße 100 (Berliner Straße)
- Westlich:
durch die Flurstücke 344 (Flur 52) und 818 (Flur 7)
- Südlich:
durch die Seepromenade (Flurstück 329 der Flur 52)
- Östlich:
durch die Flurstücke 255, 286, 322, 333 und 334 der Flur 52

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: 2017 / A18-205-2010-7

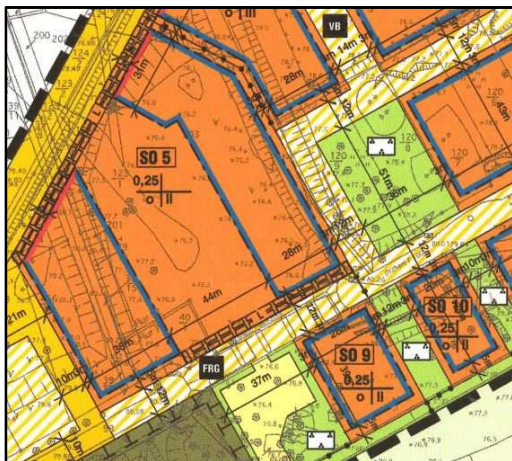
2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 mit der Beschluss-Nummer 077-2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02-2018btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche" im Ortsteil Stadt Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen.

Der Bebauungsplan überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - landseitig" (Satzungsexemplar vom 08.12.2004) und Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig" (Satzungsexemplar vom 27.04.2005). Die Zweiteilung wurde seinerzeit gewählt, da teilweise Flächen noch nicht aus dem Bergrecht entlassen waren.

Die Bebauungspläne wurden mit dem Ziel aufgestellt die Entwicklung des nördlichen Goitzscheufers mit den Nutzungsschwerpunkten Freizeit, Erholung und Tourismus voranzutreiben.

Fast 15 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungspläne wurde die angestrebte Entwicklung nur in einigen Teilbereichen umgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Uferweg - landseitig"



Auszug Bebauungsplan 02-2018btf Bereich "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche"

- ▶ Vereinigung der Baufelder innerhalb SO 5 zu einem großen Baufeld
- ▶ Änderung der Baulinien in Baugrenzen
- ▶ Vereinigung der Sondergebiete SO 9 und SO 10
- ▶ Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung (S/ F/ E) ausgewiesen.

Die Planung entspricht den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

HINWEIS:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Mulde" und damit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es sind geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

830	Flur 7
831	Flur 7
229	Flur 52
252	Flur 52
253	Flur 52
254	Flur 52
303	Flur 52
304	Flur 52
305	Flur 52
330	Flur 52
331	Flur 52
332	Flur 52
340	Flur 52
343	Flur 52

Die Gesamtfläche beträgt 16.146 m².

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB festgeschrieben.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für Ferienwohnen geschaffen werden.

Dabei sollen die mit den Bebauungsplänen 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - landseitig" und Nr. 1/99b "Bitterfelder

Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig“ formulierten Entwicklungsziele aufgegriffen und fortgeschrieben werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sollen die Planungsziele weiterverfolgt werden.

Die Flächen sollen mit der Zweckbestimmung Freizeit, Erholung und Tourismus erschlossen werden. Ziel ist es die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Ferienwohnungen/ -häusern sowie für die sportliche und kulturelle Freizeitgestaltung zu schaffen.

Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse werden die ehemaligen Sondergebiete SO 9 und SO 10 vereinigt.

Das geteilte Baufeld im ehemaligen Sondergebiet SO 5 ist auf eine vorgesehene Sichtachse aus dem Wohngebiet “Am Wasserzentrum“ nördlich der Bundesstraße 100 in Richtung Goitzschensee zurückzuführen. Diese Sichtachse wurde zwischenzeitlich durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes und Lärmschutzwalles egalisiert, so dass auf die Teilung verzichtet werden kann und ein geschlossenes Baufeld ausgewiesen wurde. Aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Steigerung der Attraktivität in der Ausrichtung und baulichen Gestaltung wurde auf die Festsetzung einer Baulinie im Bereich der Bundesstraße 100 verzichtet und eine Baugrenze festgesetzt.

Es ist eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Verkehrsflächen für die innere Erschließung werden nicht ausgewiesen. Diese sind projektbezogen umzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen die mit einem Leitungsrecht versehen wurden.

Alle Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden zum Vorentwurf angeschrieben und die Bestandsleitungen und –kabel aktuell eingetragen.

B100

Mit der Erstellung des Grünordnungsplanes findet eine Neubewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den aktuellen Geltungsbereich statt.

Das Ausgleichserfordernis erhöht sich aufgrund der größeren Baufelder und der Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,3.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

SO 1 - Ferienwohnen nach § 10 BauNVO

- a) Zulässig sind Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 BauNVO und Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Gebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie eine Wohnung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen.

SO 2A - Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

SO 2B - Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Betriebe zur Fremdenbeherbergung
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

Nach § 11 (2) BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an den bestehenden Bebauungsplan und die geplante Nutzung wird das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

SO 1 - Ferienwohnen

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

SO 2A - Fremdenverkehr

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

SO 2B - Fremdenverkehr

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies geschieht in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung einer attraktiven Feriensiedlung gesichert werden.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.5 Festsetzungen gemäß § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Einfriedungen sind an Grundstücksgrenzen in einem angemessenen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum zu errichten, im Folgenden mindestens in einem Abstand zur Außenkante der bestehenden Verkehrsflächen:

SO 1:

1,50m zur Mühlbecker Straße (Geh- und Radweg), 2,50m zum Gehweg östlich des Plangebiets zwischen Sparkassenallee und Uferrundweg und 1,00m zum Uferrundweg;

SO 2A:

3,50m zur Mühlbecker Straße (Geh- und Radweg) und 5,00m zur B100 – Berliner Straße (Geh- und Radweg) und dürfen eine Höhe von max. 1,80m nicht übersteigen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf eine Höhe von max. 1,20m Höhe zu begrenzen. Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Gegebenenfalls sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Als geringfügige Abweichungen sind bis zu 10cm zu betrachten.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Auf den Grundstücken ist je 300m² ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestgröße des zu pflanzenden Baumes liegt bei 12-14cm Stammumfang. In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch max. 10,00 m.

1.7 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes gem. §78b und §78c wird eine Höhenlage festgesetzt damit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

1.8 Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz

SO 2A und SO 2B:

Nach DIN 4109 ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenfassaden von $R_{w,res.} = 40$ dB (nur Tageswert) vorzuweisen. Bei einem Fensterflächenanteil von 30 % und einem bewerteten Schalldämmmaß der Massivwand der Fassade von $R'W = 45$ dB ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III erforderlich. Falls kein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen werden kann, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (bei eingeschossiger Bebauung) bzw. bis 6,0 m (zweigeschossige Bebauung) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der nordwestlichen Baugrenze des SO 2A zwingend erforderlich.

2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Maßnahme M 1 - Mesophiles Grünland
1.753 m² Kräutereinsaat
2x im Jahr mähen, Schnittgut beseitigen

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²
Plantago lanceolata	0,032	g/m ²
Plantago media	0,0048	g/m ²
Poa pratensis	0,16	g/m ²
Ranunculus acris	0,048	g/m ²
Rumex acetosa	0,011	g/m ²
Salvia pratensis	0,036	g/m ²
Trifolium pratense	0,054	g/m ²

Trifolium repens	0,0069	g/m ²
Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

- 2.2 Maßnahme M 2 - Baum-Strauch-Hecke am Radrundweg
361 m² Heckengehölze
9 Stück hochstämmige Bäume
Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung dreireihig,
210 Stück Sträucher,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

9 Stück Säuleneichen Quercus robur fastigata
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Als vitale Varietät sollte die Sorte „Koster“ als Stammheister in der Größe Solitär, 5xv., mit Drahtballierung, Höhe 400-500 verwendet werden.

- 2.3 Maßnahme M 3 - Baum-Strauch-Hecke um das nördliche Baugebiet
1.707 m² Heckengehölze
25 Stück hochstämmige Bäume

Die Arten und Größen sind der Maßnahme M 2 zu entnehmen.
Pflanzung zwei- bis sechsstufig,
1.256 Stück Sträucher

16 Stück Winterlinden	Tilia cordata „Rancho“
9 Stück Säuleneichen	Quercus robur fastigata „Koster“ (parallel zur B 100)

- 2.4 Maßnahme M 4 - Strauch-Hecke um das südliche Baugebiet
436 m² Heckengehölze
Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung ein- bis zweireihig,
200 Stück Sträucher,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

- 2.5 Maßnahme M 5 - Festgesetzte Stieleiche
An der Stieleiche ist ein fachgerechter Kronenschnitt durchzuführen. Dabei sind:
- Totholz zu entfernen
 - alle reibende Äste zurückzuschneiden oder zu entlasten
 - Fehlentwicklungen zu schneiden
 - Aststummel zurückzuschneiden
 - aus der typischen Kronenform herauswachsende Äste zu zurückzuschneiden
- Weiterhin ist eine Baumscheibe von mindestens 10m² mit Rindenmulch anzulegen. Zuvor sind in diese Baumscheibe Bodenaktivator und gütigesicherter Humus flach einzuarbeiten.
- 2.6 Vom 1.März bis zum 30. September ist es nicht zulässig Bäume oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die festgesetzte Stieleiche aus der Maßnahme M5 ist während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen. (§39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG)

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

2.5 Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers der Baugebiete erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftskläwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Das Baufeld SO1 wurde am 01.09.2018 von der Lodge Park Goitzsche GmbH bereits an den vorgefertigten Schmutzwasserhausanschluss angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung des SO 2A kann nur über den bestehenden westlichen und nordöstlichen Schmutzwasserkanal erfolgen. Hierfür sind 4 Hausanschlüsse im Gebiet vorgefertigt. Für Das Sondergebiet 2B wird die Einleitung in den nordwestlichen Schmutzwasserkanal vorgenommen. Es befindet sich ein vorgefertigter Hausanschluss in dem Gebiet. Das Flurstück 304 kann nur über den dort befindlichen Hausanschluss entwässert werden.

Falls eine innere Erschließung erforderlich wird, ist ein Erschließungsvertrag zwischen Verband und Vorhabenträger abzuschließen. Die Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Wenn Dies nicht möglich ist, sind die Leitungstrassen dinglich zu sichern.

Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nichthäuslichem Abwasser haben auf die Einhaltung der in der Entwässerungssatzung festgesetzten Grenzwerte zu achten.

Eine Regenwasserentsorgung der Verkehrs- und Bauflächen über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde ist nicht möglich.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung kann für alle ausgewiesenen Baufelder gewährleistet werden. Das Sondergebiet 1 wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Die Messung am 02.07.2018 des UFH 7693 ergab eine Entnahmemenge von 64,4m³/h bei einem Druckabfall von 4,5bar auf 1,5bar. Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sollte ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Notwendigkeit für die Errichtung einer Wasserentnahmestelle zu Löschwasserzwecken aus dem Goitzschensee (Wasserentnahme offenes Gewässer) ist bei entsprechenden Vorhaben zu prüfen.

2.7 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen, Mitnetz Strom und Bitterfelder Fernwärme gesichert.

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Über die Friedersdorfer Straße hat man Anschluss an die Bundesstraße 100.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

2.9 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zuge der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - landseitig", OT Stadt Bitterfeld, der östlich direkt an das Plangebiet angrenzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer angefertigt (vom 06.07.2016).

Ziel der 4. Änderung und Ergänzung war es die Planungsgrundlagen für die verkehrstechnische Erschließung in Form eines Kreisverkehrsplatzes am Knoten Friedensstraße/ Friedersdorfer Straße/ Berliner Straße (B100) zu schaffen.

Aufgabenstellung war es aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu erarbeiten, wenn vor den bestehenden und geplanten Gebäuden der angrenzenden Bebauungsplangebiete sowie im Geltungsbereich des zu

betrachtenden Bebauungsplanes, die geltenden Orientierungswerte etc. überschritten werden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen sollte des Weiteren ermittelt werden, ob die bestehenden und zu erwartenden Geräuschimmissionen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV erstmalig und beständig überschreiten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungsplangebiete (Wohnbebauungen und Sondergebiete) durch den Verkehrslärm vorbelastet sind.

Gegenwärtige Verkehrsbelastung ohne Kreisverkehr

An den Bebauungsgrenzen werden die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte aufgrund der Nähe zu den Emissionsquellen deutlich überschritten.

Gegenwärtige Verkehrsbelastung mit Kreisverkehr

Durch den geplanten Kreisverkehr verringert sich die Geräuschbelastung geringfügig. Eine grundlegende Verbesserung (Minderung um 3 dB) ist nicht zu erwarten.

Der geplante Bau eines Kreisverkehrs ist unter Beachtung der Ausführungen unter Punkt 1.2 der 16.BImSchV

„... (2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird. ...“

nicht wesentlich und daher möglich. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht notwendig.

Für das Sondergebiet SO 2A werden aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm Maßnahmen vorgeschlagen. Aufgrund der Aussagen zur 16. BImSchV sind die ermittelten Maßnahmen von empfehlendem Charakter. Da es aber in dem untersuchten angrenzenden Bereich zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kommt, werden folgende Maßnahmen für die im Geltungsbereich liegenden Flächen festgesetzt:

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bebauungsgrenze zur Bundesstraße mit einer Mindesthöhe von 3m bei einer eingeschossigen Bebauung und von 6m bei einer zweigeschossigen Bebauung ist zulässig.

Für die geplante Bebauung in Richtung B 100 (für SO 2A und SO 2B) ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Nach DIN 4109 ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenfassaden von $R_{w,res.} = 40$ dB (nur Tageswert) vorzuweisen. Bei einem Fensterflächenanteil von 30 % und einem bewerteten Schalldämmmaß der Massivwand der Fassade von $R'_w = 45$ dB ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III erforderlich.

2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.11 Wasserrecht

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist Teil eines Hochwasserrisikogebietes gem. EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und § 78b Hochwasserschutzgesetz II. Es besteht eine Gefährdung durch Hochwasser. Aufgrund dieser Lage im Risikogebiet greifen Restriktionen gem. §§78b und 78c Hochwasserschutzgesetz II.

Das Plangebiet unterliegt durch die Nähe zum Tagebaugebiet Goitzsche dem Grundwasserwiederanstieg. Dieser ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich im

natürlichen Grundwasserschwankungsbereich. Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Im Hochwasserfall sowie in Phasen hoher Grundwasserneubildung ist das Auftreten flurnaher Grundwasserstände nicht auszuschließen. Für geplante Bauvorhaben werden objektkonkrete Baugrundgutachten zur Ermittlung der lokalen Grundwasserverhältnissen empfohlen.

Es handelt sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz. Daher gilt gemäß Absatz 1 Nr. 1 der genannten Rechtsnorm: „... bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; ...“

Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erweitern oder zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenlage von 78,0m üNN für die Entwicklung neuer Baugebiete festgesetzt.

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) ist bei der Planung mit einzubeziehen.

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen. Sollen auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß

den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§§8,9 und 12 WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Sollen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gleiches gilt für die Versickerung des anfallenden und von der Anlage abfließenden Niederschlagswassers.

2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.13 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Bei einer Ausweisung der Flächen für Freizeit, Erholung und Tourismus sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 festgelegten Prüfwerte nach §8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Park- und Freizeitanlagen bzw. Kinderspielflächen zu beachten.

Nach §1 Abs 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 2.April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend

umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist das Umweltamt als untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) der technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20 vom 05.11.2004.

Eine Abstimmung zum spezifischen Untersuchungsumfang sollte mit der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld getroffen werden.

Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt vor der Aufbereitung bei unspezifischem Verdacht) der LAGA M 20 vom 06.11.1997.

Die Deklarationsanalysen gemäß LAGA M 20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Nach § 3 Abs. 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (§7 und §15 KrWG vom 24.02.2012, BGBl. I S.212).

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche

Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung von 06.11.1997 einzuhalten. Bei Grundwasserkontakt sind Materialien einzusetzen, die maximal der Zuordnungsklasse Z 0 entsprechen.

Die Beförderung, auch die von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) unterliegt der Anzeigepflicht gemäß §53 KrWG.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 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.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

2.15 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch

Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.16 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaubetriebes Köckern/ Goitzsche. Die Sanierung durch die LMBV wurde abgeschlossen und die Bergaufsicht am 30.06.2000 beendet. Der Grundwasserwiederanstieg ist nahezu abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Der Grundwasserstand hat sich auf >2m unter Geländeunterkante eingestellt. Das Grundwasser ist stark betonangreifend (Klasse XA3 nach DIN4030), sauer (pH 5,2) und sulfatreich. Der Wasserchemismus und der Fakt des Grundwasserwiederanstiegs ist bei der Bauausführung zu beachten.

Im Bereich SO1 befinden sich zwei verwahrte Filterbrunnen. Hier liegen gestörte Lagerungsverhältnisse vor, welche bei der Nachnutzung zu berücksichtigen sind. Bei Freilegung ist mit der Filterbrunnenröhre zu rechnen, welche in der Regel bis 1,5m unter Geländeoberkante zurückgebaut ist.

Bei Neubebauungen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.17 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

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. Die festgesetzte Stieleiche aus der Maßnahme M5 ist während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

2.18 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion stellt das zweikernige Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mittelzentrale Ausstattungsmerkmale auf und ist aufgrund der Einwohnerzahlen als tragfähiges Mittelzentrum im Z 37 LEP-ST 2010 festgelegt worden.

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054 sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befinden sich im Ortsteil Wolfen und Bitterfeld. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

Gemäß LEP 2010, G142 und REP A-B-W, G20 befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Goitzsche. Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G142 Pkt.3 Begründung).

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP A-B-W 2018 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach LEP-ST 2010 Ziel 126 so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

Gemäß G 11 des REP A-B-W 2018 hat eine hochwasserangepasste Nutzung zu erfolgen. Die Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten (siehe Punkt 2.11 Wasserrecht). Die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit ist laut Grundsatz 12 REP A-B-W zu unterlassen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung beachtet bzw. berücksichtigt.

2.19 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Abwasserzweckverband Westliche Mulde:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen sind von Bebauung oder Bepflanzung von Bäumen und Tiefwurzlern freizuhalten. Im Bereich der vorgefertigten Hausanschlüsse welche sich angrenzend an die Kompensationsmaßnahme M3 befinden, ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Mitnetz Strom:

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

MIDEWA:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen sind von Bebauung oder Bepflanzung von Bäumen und Tiefwurzlern freizuhalten. Im Bereich der vorgefertigten Hausanschlüsse welche sich angrenzend an die Kompensationsmaßnahme M3 befinden, ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der

Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

2.20 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, April 2019

Umweltbericht

Bebauungsplan 02-2018btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche", OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen

- Entwurf -

April 2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung

Straße der OdF 38

06774 Mühlbeck, Gemeinde Muldestausee



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Angaben zum Standort
 - 1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.3. Bedarf an Grund und Boden
 - 1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes
 - Mensch
 - Pflanzen und Tiere
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Bestand - Eingriff - Kompensation
 - 3.1. Eingriffs- und Kompensations - Bilanz
 - 3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

4. Zusammenfassung

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bitterfeld in der Nähe der Bundesstraße 100.

Nach Osten grenzt die Friedersdorfer Straße, nach Norden die B 100. Westlich liegt der Parkplatz gegenüber dem Wasserzentrum und der Uferpromenade ist die südliche Begrenzung.

Das Plangebiet ist Teil der rezenten Muldenaue, relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie des nördlichen Gebietes bewegt sich zwischen 77,70 und 78,00 m. In der ursprünglichen Gestaltungskonzeption war unter der Brücke eine Senke, die einen Flutungsbereich darstellen sollte. Daher sind hier Höhen von 76,90. Der südliche Teil weist ein geringes Gefälle von 78,50 im an der Straßenseite auf. Bis zur Uferpromenade fällt das Gelände bis auf 77,00 ab. Der Grundwasserflurabstand hat sich nach der Flutung bei ca. 75 m üNN eingestellt. Der Baugrund im gesamten Bereich ist teils gewachsener Boden, teils wurden Flächen aufgeschüttet und modelliert. Die Straße ist über 1 m höher als das Gelände.

Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Die Oberzentren Dessau und Halle/ Saale befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 bzw. 40 km.

1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll der B-Plan 02-2018btf „Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche“, OT Stadt Bitterfeld aufgestellt werden.

Die Nähe zur Goitzsche hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Wohn- und Erholungslage entwickelt. In der Nähe liegende Baugebiete sind längst vollständig vergeben.

Für die Entwicklung der Goitzsche als Erholungs- und Feriengebiet sind auch entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten wichtig. Die können einerseits Hotels sein, andererseits unterstreicht eine Ferienhaussiedlung den individuellen und natürlichen Charakter.

Hier ist eine im Landkreis einzigartige Ferienanlage geplant, in dem keine Straßen vorhanden sind. Einzig und allein Gehwege zu den Ferienhäusern sind geplant. Das Parken der PKW erfolgt auf dafür vorgesehenen Stellflächen außerhalb der Ferienanlage.

Damit wird der Versiegelungsgrad minimiert und der Anteil der Begrünung kann erhöht werden.

Unter dem Aspekt der Erhaltung von Natur, Landschaften und Ökosystemen sowie der genetischen und biologischen Vielfalt soll hier ein Beitrag zur gleichzeitigen umwelt- und sozialverträglichen Entwicklung von Wohnfläche geleistet werden.

Die Änderung und die damit verbundene Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Bitterfeld. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke

303	Flur 52
304	Flur 52
305	Flur 52
830	Flur 07
831	Flur 07
340	Flur 52
330	Flur 52
331	Flur 52
332	Flur 52
252	Flur 52
254	Flur 52
229	Flur 52
253	Flur 52 [teilweise]

der Gemarkung Bitterfeld.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche ca. 16.146 m² und befindet sich am östlichen Rand von Bitterfeld in Richtung der Ortslagen Friedersdorf und Mühlbeck.

Die Fläche für die Bebauung liegt am Rand des länderübergreifenden Biosphärenreservat „Mittelelbe“, deren besondere Aufgaben die Erhaltung der gebietstypischen Arten- und Formenvielfalt, der Schutz naturnaher Ökosysteme in der mitteldeutschen Stromtalaue und die Erhaltung der Hartholz-Auenwälder sind.

Die exakte Bilanz vor und nach dem Eingriff entnehmen Sie dem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	vor der Maßnahme ca.	nach der Maßnahme ca.
Gehölzflächen	3.294 m ²	3.430 m ²
Grünland	9.852 m ²	9.054 m ²
Sandflächen	2.024 m ²	0 m ²
Teilversiegelte Flächen	443 m ²	0 m ²
Vollversiegelte Flächen	553 m ²	3.662 m ²
Gewässer	0 m ²	0 m ²
Summe	16.146 m²	16.146 m²

Der Bedarf an Grund und Boden wurde vor der Maßnahme exakt erhoben. Für das Sondergebiet nach § 11 BauNVO wurde hier ein maximaler Versiegelungsgrad von 30% festgelegt. Die restlichen 70% wurden vorerst dem Grünland zugeschlagen, da keine exakten Planungen bekannt sind. Um den Individualcharakter der Ferienhausanlage auszuschöpfen, werden noch viele Sträucher und Bäume gepflanzt. Damit würde sich der Anteil der Gehölzflächen weiter erhöhen.

1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Planverfahren für den Bebauungsplan 08-2018btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche" ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 14, 15 zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung (*Flächenbilanzierung*) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Für das Regenwassermanagement sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Fachplanungen

Die detaillierten Planungsziele des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen. Die Planung beinhaltet im Wesentlichen die bedeutende Erweiterung der bebaubaren Flächen und der teilweisen Nutzungsänderung.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird die Region der Goitzsche als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Bergbaufolgelandschaft Goitzsche hat große Bedeutung für die Imagesteigerung der von Industrie und Bergbau geprägten Region. Sowohl touristischen Einrichtungen, als

auch Wohn- und Ferienhausgebiete sind auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen gezielt zu erweitern.

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird ebenfalls die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung aufgeführt. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Hier sollen verstärkt Tourismus und Erholung unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben weiterentwickelt werden. Durch diese Imagesteigerung gewinnen auch randnahe Wohngebiete außerordentlich an Bedeutung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tabelle 2 "Zielaussagen für Schutzgüter").

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Tabelle 2: Ziele und Vorgaben der Fachgesetze, die für den Bebauungsplan relevant sind

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BimSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

<p>Tiere, Pflanzen und Landschaft</p>	<p>FFH- Richtlinie</p> <p>EU- Artenschutzverordnung Bundesartenschutz- verordnung</p> <p>Bundesnaturschutz- gesetz</p>	<p>Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p> <p>Schutz besonders oder streng geschützter Arten</p> <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ➤ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ➤ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ➤ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>
<p>Boden</p>	<p>Bundesbodenschutz- gesetz + VO Landesbodenschutz- gesetz Sachsen-Anhalt</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BbodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ➤ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ➤ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, ➤ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ➤ Standorte für Rohstofflagerstätten, ➤ Für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <p>Wesentliche Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme</p>

		von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft und Luftqualität	Bundesimmissionschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz LSA	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung, sowie weiterhin auch der Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Baugesetzbuch	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotop) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

2. 1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes aus der Sicht des Umweltschutzes wurde vor einer möglichen Veränderung eine Biotopwertermittlung erarbeitet. Darin sind sowohl der Bestand, als auch der Zustand von Tieren, Pflanzen und Boden näher beschrieben. Diese Biotopwertermittlung bildet die Grundlage der Bestandsaufnahme und wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Mensch

Die Nachfrage für Freizeit und Erholung an dem Goitzschensee hat sich in den letzten Jahren deutlich entwickelt. Für Touristen, die die Goitzsche nur einen Tag besuchen, stehen eine Vielzahl großer Parkplätze zur Verfügung, die auch eine gute Kapazität aufweisen.

Auch steht eine Reihe von Hotels für Übernachtungen zur Verfügung.

Im Ortsteil Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee wurde vor einigen Jahren das Angebot von Ferienwohnungen getestet und erfreut sich seit dieser Zeit großer Beliebtheit.

Im benannten Baugebiet soll das Angebot von Ferienwohnungen in einer angenehmen grünen Idylle ausgebaut werden. Mit dem ausgebauten Radwegenetz und den vielfältigen Sport- und Wandermöglichkeiten eignet sich die Region sehr gut für einen mehrtägigen Urlaub.

Weiterhin ist die Nähe zu B 100 sehr günstig. Auch die Anbindung zu Bus und Bahn ist vorhanden.

Für den Menschen sind insbesondere Auswirkungen von Planungsvorhaben auf das Wohnumfeld, auf sonstige schutzbedürftige Nutzungen und Einrichtungen, auf die Erholungsfunktion und auf die Landwirtschaft als Existenzgrundlage von Bedeutung.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen und Tiere sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Pflanzen

Die Vegetation im B-Plangebiet hat sich in den letzten 4-8 Jahren aus der Sukzession von zugeflogenem Samen entwickelt. Diese hat einerseits Strauchgruppen und kleinere Bäume entwickeln lassen, andererseits hat sich auf den nicht gepflegten Grünlandflächen das Landreitgras als Dominanzbestand etabliert. Landreitgras wirkt der Artenvielfalt sowohl bei den Blütenpflanzen und Kräutern entgegen und reduziert außerdem das Nahrungsangebot für Wildinsekten

Es kommen zwar einige Arten vor, diese aber in der Regel nur in einem oder in wenigen Exemplaren. Nichtheimische Gehölze, wie Robinie sind noch in einem geringen Umfang. Unmittelbar am Rand der südlichen Planfläche steht noch eine Stieleiche, die festgesetzt wurde. Neben der Stieleiche (*Quercus robur*) sind noch

Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Pappeln	<i>Populus ssp.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>

zu finden. Aus der Aufstellung wird offensichtlich, dass es sich um viele heimische Gehölze handelt, bei der mengenmäßigen Gegenüberstellung entfallen auf Robinie höchstens 5 %.

In der krautigen Schicht dominiert eindeutig das Landreitgras. Die nachfolgenden Pflanzenarten kommen eher nur sporadisch in geringer Anzahl vor:

Schilfrohr	<i>Phragmites australis</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Rotklee	<i>Trifolium arvense</i>
Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Huflattich	<i>Tussilago farfara</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Europäische Herbstmargerite	<i>Leucanthemella serotina</i>
Acker-Schachtelhalm	Acker-Schachtelhalm

Huflattich, Brennnessel, Europäische Herbstmargerite und Schachtelhalm kommen nur ganz vereinzelt in wenigen Exemplaren vor. Auch das Schilfrohr, eigentlich ein im Wuchs ebenbürtiger Partner des *Calamagrostis*, wächst nur in einem kleineren Bestand und mehr einzeln. Damit ist es als Brutplatz für Vögel weniger interessant.

Die Kleearten sind als Stickstoffsammler bekannt. Während Weißklee auch mit ärmsten Böden vorliebnimmt und diesen mit Stickstoff versorgt, benötigt Rotklee bereits eine gewisse Bodenfruchtbarkeit. An dem Vorkommen von der Großen Brennnessel ist erkennbar, dass zumindest partiell ausreichend Stickstoff im Boden ist. Weiterhin zeigen Huflattich und Ackerschachtelhalm an, dass die Böden verdichtet sind. Trotz einer Ansammlung von Stickstoff ist die Bodenfruchtbarkeit noch gering und dementsprechend das Bodenleben erst in der Aufbauphase.

Vereinzelt, und hier besonders im Böschungsbereich an der Brücke, entwickeln sich weitere Gehölze. Das Landreitgras ist mit fast 55 % das flächenmäßig größte Biotop.

Tiere

Die Bonitur fand am 26.07.2018 in den Nachmittagsstunden bei 30° C statt. Es wurden folgende Vögel bonitiert:

Ringeltaube	(Columba palumbus)
Türkentaube	(Streptopelia deaoccto)
Dohle	(Corvus monedula)
Grünspecht	(Picus viridis)
Rabenkrähe	(Corvus corone corone)
Elster	(Pica pica)
Amsel	(Turdus merula)
Singdrossel	(Turdus philomelos)
Gartengrasmücke	(Sylvia borin)
Haussperling	(Passer domesticus)
Kleiber	(Sitta europaea)
Zaunkönig	(Troglodytes troglodytes)
Buchfink	(Fringilla coelebs)
Rauchschwalben	(Hirundo rustica)
Blaumeise	(Cyanistes caeruleus, Syn.: Parus caeruleus)
Grünfink	(Chloris chloris, Syn.: Carduelis chloris)
Kohlmeise	(Parus major)
Stieglitz	(Carduelis carduelis)
Rotkelchen	(Erithacus rubecula)
Zilpzalp	(Phylloscopus collybita)
Feldlerche	(Alauda arvensis)

Auf Grund der Nähe zu bestehenden Wohngrundstücken mit einer gut strukturierten Begrünung und dem Großen Goitzschensee ist mit weiteren Vogelarten zu rechnen.

Weiterhin wurden, bedingt durch die Gewässernähe, einige Libellenarten festgestellt:

Zarte Rubinjungfer	(Ceriagrion tenellum)
Hauben-Azurjungfer	(Coenagrion armatum)
Großlibellen	(deren Art konnte nicht bestimmt werden)

Bei den Schmetterlingen wurde derzeit nur der Kohlweißling in größerer Menge gesichtet. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Arten, wie Zitronenfalter, kleiner Fuchs, Admiral, Tagpfauenauge und großer Fuchs vorkommen können

Mit Rot- und Schwarzwild ist zu rechnen, da alle Flächen derzeit nach allen Seiten offen sind. In der Friedersdorfer Aue sind reichlich Rehe, die durchaus bis in diese Bereiche vordringen können.

Bienen wurden kaum gesichtet, da das Angebot an Blütenpflanzen derzeit sehr dürftig ist. Das Angebot an Blütenpflanzen ist nur begrenzt temporär und dies in sehr kurzen Abschnitten. Hier sind die Blüte von Weiden und Robinien zu nennen. Kräuter und Blütenpflanzen sind nur in einem geringen Umfang vorhanden.

Boden

Der Boden im Plangebiet besteht weitgehend aus Kiesen und Sanden. Das Nährstoffpotential ist gering. Dies zeigt auch die Besiedlung mit Pionierpflanzen, wie Pappel, Weide, Birke und Robinie.

Zeigerpflanzen für hohen Stickstoffgehalt im Boden sind die Brennessel, die hier nur sporadisch vorkommt. Auch zeigen Huflattich und Schachtelhalm verdichtete Böden an, welches auf eine geringe tierische Bodenaktivität hinweist. Die Versickerungsfähigkeit der Kiese und Sande ist gut. Die Flächen sind teils gewachsener Boden, teils wurden Flächen aufgeschüttet und modelliert.

Wasser

Die vorkommenden Bodenarten bedingen eine günstige Sickerrate und damit ein gutes Grundwasser-Neubildungspotential. Das anfallende Regenwasser versickert zurzeit vollständig auf dem Gelände. Der Anteil mehr oder weniger versickerungsfähiger Flächen im B-Plangebiet liegt bei 97%.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist in allen Teilen gut strukturiert, Freiflächen wechseln sich mit Gehölzgruppen ab. Diese Freiflächen sowie der Große Goitzschensee gelten als Kaltluftentstehungsorte. Die Kaltluft ist zur Belüftung des Gebietes wichtig. Auch die sich angrenzende Aue weist Eigenschaften als Kaltluftentstehungsgebiet auf. Daher besitzen die Flächen für das Gebiet als Belüftungselement Bedeutung. Für eine Änderung der Bebauung sind die Bedeutungen dieser Funktionen zu beachten.

Landschaftsbild

Die Flächen des Plangebietes besitzen eine mittlere ästhetische Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsbild. Strukturprägend ist die Solitäreiche, die von der Stadt Bitterfeld-Wolfen festgesetzt wurde.

Kultur- und sonstige Schutzgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) sowie historische Ausstellungsstücke und Denkmalsbereiche (wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und Silhouetten). Weiterhin zählen zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Schutzgüter sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

2. 2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Mensch

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende touristische Nutzung des Gebietes keine weitere Entwicklung erfahren. Die Möglichkeiten einer Ferienhaussiedlung wäre nicht gegeben. Die vorhandene Bebauung im Randbereich der Goitzsche ist erschöpft. Der Verbesserung des Angebotes an Ferienwohnungen könnte nicht mehr entsprochen werden. Eine Entwicklung der Übernachtung von Gästen in einer naturnahen Ferienhaussiedlung wäre nicht möglich.

Tiere/ Pflanzen

Das Plangebiet würde nicht weiterentwickelt werden können. Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sich weiter entwickeln würden. Der vorhandene Dominanzbestand von Calamagrostis würde nicht gestört werden, so dass sich dieser Bestand weiter etablieren könnte. Calamagrostisbestände besitzen naturschutzfachlich eine geringe Wertigkeit aufgrund der fehlenden Artenvielfalt und des fehlenden Nahrungsangebotes für Wildinsekten. Aus ihnen entwickeln sich nur sehr langsam höherwertigen Biotope. Die vorkommenden Gehölze werden sich weiter ausbreiten. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Gehölze und Hecken zulasten der Ruderalfluren steigen wird. Damit ist eine geringe und langfristige ökologische Aufwertung des Gebietes verbunden. Bei einer sich selbst überlassenen Ruderalisierung ist mit einem nicht unwesentlichen Anteil unerwünschter Neophyten zu rechnen, die zum Teil aggressive Vermehrungseigenschaften haben (z.B. Robinien und Eschenblättriger Ahorn).

Für Arten und Lebensgemeinschaften an Tieren und Pflanzen würde sich die Nichtdurchführung der Planung insgesamt positiv auswirken.

Boden/ Wasser/ Luft/ Klima

Eine wesentliche Verbesserung oder deutliche Verschlechterung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima wird nicht erfolgen. Ihre dargestellten Funktionsfähigkeiten im Naturhaushalt bleiben grundlegend erhalten.

Landschaft und Landschaftsbild

Die Randbereiche des Plangebietes würden durch Bewuchs stärker strukturiert werden, was der Landschaft eine besondere Vielfalt und Schönheit verleiht.

Derzeitig sind die Gehölzbestände noch sehr jung. Der enge Stand würde dazu führen, dass es beim Streben nach Licht auch Verlierer im Wachstum gibt. Totholz ist ökologisch wertvoll, für das Landschaftsbild nur bedingt und für die Verkehrssicherheit des Grundstückes abträglich. Der hohe Pappel- und Weidenanteil ist bruchempfindlich. Hierbei könnten sich interessante Landschaftsbilder entwickeln, die aber zulasten der Verkehrssicherheit gehen.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter, archäologische Kulturdenkmale oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2. 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mensch

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm-, Schmutz- und evtl. Staubbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Die Belastungen können durch die Bodenbearbeitung und durch den Betrieb der Baumaschinen entstehen. Auf die Staubentwicklung (Staubimmission) begünstigend wirken lange Trockenheit und Wind, da sich die Bodenpartikel dann leichter lösen und transportieren lassen. Ein Anfeuchten des Oberbodens wirkt dem sehr gut entgegen. Die Gefährdung durch Immission verschiedener Arten ist jedoch auf einen kurzen Zeitraum begrenzt, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten sind. Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, wodurch die Beeinträchtigungen des Bebauungsumfeldes gering bleiben.

Durch die Errichtung des Pegelturmes und anderer überregionaler Sehenswürdigkeiten, wie Bitterfelder Bogen und der Goitzsche gewann diese Region an Bedeutung und Attraktivität. Der Wunsch nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Nähe des Goitzschesee kann derzeit nicht gedeckt werden.

Das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit teilweise brachliegenden Ackerflächen besitzt "mittlere" Wertigkeit. Hinsichtlich der Belastungen der Bevölkerung durch Lärm, der vom Plangebiet ausgeht, ist festzustellen, dass die Belastungen nur auf die Bauphase beschränkt bleiben. Zurzeit sind keine außergewöhnlichen Belastungen erkennbar.

Tiere und Pflanzen

Im derzeit bebauten Bereich des Plangebietes kann es in der Bauphase durch Staub und Lärm der Baumaschinen zu Beunruhigungen der Tierwelt kommen. Kriechtiere, Insekten und Vögel (besonders während der Brutzeiten) reagieren sensibel und meiden dann den Lebensraum. In der unmittelbaren Umgebung, d.h. im Randbereich des Plangebietes und in den angrenzenden Gebieten, befinden sich ausreichend Ersatzlebensräume gleicher Qualität, so dass die Auswirkungen als gering einzuschätzen sind.

Die Umwandlung einer Brachfläche in eine Wohnfläche vergrößert die bebaute und versiegelte Fläche. Gleichzeitig werden randnahe Flächen durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet. Auf diesen Flächen können sich die Tiere nach der Bebauung und der Realisierung der A/E - Maßnahmen wieder ausbreiten.

Folgende Bereiche werden von der Planung nur unwesentlich berührt und stellen so für die Tier- und Pflanzenwelt keine nennenswerte Veränderung dar:

Straße

Der derzeitige Anteil der Straße bleibt in vollem Umfang erhalten.

Nach Umsetzung aller A/E-Maßnahmen wird sich das Nahrungsangebot für Vögel und Wildinsekten deutlich verbessern. Durch den Bau der Ferienhäuser werden nicht nur die A/E-Maßnahmen umgesetzt, auch zwischen den Ferienhäusern wird eine Vielzahl von Sträuchern gepflanzt. Dies verbessert die Gestaltung und die Optik einerseits, erweitert andererseits Blühdauer und Blütenmenge bzw. das Angebot an Früchten und Samen.

Boden

Im Plangebiet sind zurzeit ca. 3 % des Geländes durch Straßen voll versiegelt. Mit der Entwicklung des Gebietes wird die vorab genannte Versiegelungsfläche um maximal 20 % erweitert. Kaum genutzte Flächen werden durch entsprechende Bepflanzungen aufgewertet.

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, führen durch die Ferienhaussiedlung keine Straßen. Eine Versiegelung ist nur durch Ferienhäuser und Anbindung mit Gehwegen geplant.

Wasser

Eine Grundwasserneubildung unter den nicht versiegelten Flächen ist gegeben. Im Plangebiet ist die Sickerrate des Wassers günstig und das Grundwasserbildungspotential gut.

Die Gehwege entwässern in die Randbereiche und sorgen für eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers über einen längeren Zeitraum. Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt in den Muldenbereich unter der Brücke. Auch hier sind nur Kiese und Sande vorhanden, die die Regenwassermengen gut versickern lassen.

Luft/ Klima

Durch die Bautätigkeit können Staubimmissionen verursacht werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden als gering eingestuft, da die Arbeiten zeitlich begrenzt erfolgen.

Freiflächen sind wichtige Produzenten von Kaltluft. Mit der Gestaltung der Baumreihen werden Möglichkeiten geschaffen in denen Kaltluft fließen kann. Dafür wurden in der Nordwest-Südost-Achse Säuleneichen eingeplant, die keine geschlossene Baumreihe bilden. Der Einfluss der kleinen Ferienhäuser auf die Belüftungsachsen wird als gering eingeschätzt.

Insgesamt kann man prognostizieren, dass die mikroklimatischen Verhältnisse sich nicht wesentlich ändern werden, da die Ferienhaussiedlung mit einer Gehölzhecke umschlossen werden und der Ausgleich durch Kaltluft von außen erhalten bleibt.

Landschaft/ Landschaftsbild

Das derzeitige Landschaftsbild sollte sich durch die A/E-Maßnahmen deutlich verbessern. Um das Bebauungsgebiet wird eine freiwachsende Gehölzhecke gezogen. Eine Höhenbegrenzung auf 2,50 m wird einerseits zu keinen außergewöhnlichen Belastungen der Grundstückseigentümer führen, noch hat dies negative Auswirkungen auf Belüftungskorridore. In der Feldgehölzpflanzung ist eine Stieleiche enthalten, die auch in der Gehölzgruppe für eine Aufwertung des Landschaftsbildes führen wird.

Bei voller Umsetzung der A/E-Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

2. 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Ziel des Umweltschutzes ist es, diese Beeinflussung nur so weit zuzulassen, dass Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden und die ökologische Balance für die Natur sichergestellt ist. Dies bedeutet Erhaltung oder Verbesserung der Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Vermehrung der Artenvielfalt. Unter der Begrenzung des Eingriffs sind Maßnahmen zu verstehen mit denen die Auswirkungen auf die Umwelt so gering als möglich gehalten werden. Dabei werden temporäre und dauerhafte Beeinträchtigungen unterschieden. Während temporäre Beeinträchtigungen nahezu nicht vermeidbar sind (Schutz, Staub, Lärm...), sollte der Anteil dauerhafter Beeinträchtigungen mit geeigneten Mitteln kompensiert und damit minimiert werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die sich am Rand des Plangebietes befinden, sind zu schützen und nicht zu überbauen.

2. 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen gestalten sich schwierig und aufwändig. Dieses Sondergebiet ist im FNP bereits als Sondergebiet für Sport und Erholung ausgewiesen. Im Stadtbereich in der Nähe des Goitzschesees sind keine Möglichkeiten weiter bekannt, in denen nicht in stärkerem Umfang in die Landschaft eingegriffen werden muss. Auf Grund der bereits bestehenden Baulichkeiten gestalten sich andere Planungsvarianten im Rahmen einer Konfliktvermeidung als ungünstiger.

3 Bestand - Eingriff - Kompensation

3. 1. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1 a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in geeigneter Weise zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht regeneriert oder neu gestaltet ist.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt eine geeignete Möglichkeit dar, die Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berechnen. Dabei werden hier alle Flächentypen nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft und mit einem Biotopwert für bestehende Flächen und einem Planwert für neu gestaltete Flächen versehen.

In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden alle im B-Plangebiet vorkommenden Biotoptypen klassifiziert, flächenmäßig berechnet und bewertet. Die in der Biotopwertberechnung festgestellten Biotopwertpunkte gelten als Basis. Nach Bewertung des Eingriffes sind unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes geeignete und sinnvolle Maßnahmen zur Kompensation und Aufwertung der für die Bebauung nicht erforderlicher Flächen festzulegen.

Eingriffe in die Natur

Durch die Anlage der Ferienhaussiedlung an der Sparkassenallee ist es erforderlich ca. 3.200 m² überwiegend heimischen Mischbestand Laubholz zu roden. Dieser ist jedoch noch sehr jung in der Entwicklung. Für die Ferienhaussiedlung werden mit neuen Nebenanlagen ca. 10.430 m² in Anspruch genommen. Dies beinhaltet die Biotope Mischbestand Laubholz, unbefestigter Platz, Ruderalflur und ca. 55 % Landreitgras Dominanzbestand.

Die A/E-Maßnahmen sehen vor ruderale Gehölzflächen mit hohem Anteil Calamagrostis umzuwandeln in eine Baum-Strauch-Bepflanzung und eine Heckenstruktur mit einem hohen Anteil heimischer Pflanzen. Dabei stellen die nichtheimischen Gehölze eine Erweiterung des Blütezeitraumes und des Nahrungsangebotes für Wildinsekten dar.

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden 5 Maßnahmen umgesetzt.

Maßnahme M 1

Mesophiles Grünland

1.753 m² Kräutereinsaat

2x im Jahr mähen, Schnittgut beseitigen

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²
Plantago lanceolata	0,032	g/m ²
Plantago media	0,0048	g/m ²
Poa pratensis	0,16	g/m ²
Ranunculus acris	0,048	g/m ²
Rumex acetosa	0,011	g/m ²
Salvia pratensis	0,036	g/m ²
Trifolium pratense	0,054	g/m ²
Trifolium repens	0,0069	g/m ²
Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

Herstellen einer artenreichen Kräuter- und Blumenwiese. Erforderlich ist das zweimalige Mähen Anfang Juli und im Oktober wobei das Mähgut abtransportiert werden muss.

Die mesophile Wiese wird in mehreren Teilstücken angelegt.

Maßnahme M 2

Baum-Strauch-Hecke am Radrundweg

361 m² Heckengehölze

9 Stück hochstämmige Bäume

Arten:	Felsenbirne	Amelanchier ovalis
	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Hunds - Rose	Rosa canina

Pfaffenhütchen Liguster	Euonymus europaeus Ligustrum vulgare
----------------------------	---

Pflanzung dreireihig,
210 Stück Sträucher,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

9 Stück Säuleneichen	Quercus robur fastigata
----------------------	-------------------------

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Als vitale Varietät sollte die Sorte „Koster“ als Stammheister in der Größe Solitär, 5xv., mit Drahtballierung, Höhe 400-500 verwendet werden.

Maßnahme M 3

Baum-Strauch-Hecke um das nördliche Baugebiet

1.707 m² Heckengehölze
25 Stück hochstämmige Bäume

Die Arten und Größen sind der Maßnahme M 2 zu entnehmen.
Pflanzung zwei- bis sechsstreihig,
1.256 Stück Sträucher

16 Stück Winterlinden	Tilia cordata „Rancho“
9 Stück Säuleneichen	Quercus robur fastigata „Koster“ (parallel zur B 100)

Maßnahme M 4

Strauch-Hecke um das südliche Baugebiet

436 m² Heckengehölze

Arten:	Felsenbirne	Amelanchier ovalis
	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Hunds - Rose	Rosa canina
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung ein- bis zweireihig,
200 Stück Sträucher,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

Maßnahme M 5

Festgesetzte Stieleiche

An der Stieleiche ist ein fachgerechter Kronenschnitt durchzuführen. Dabei sind:

- Totholz zu entfernen
- alle reibende Äste zurückzuschneiden oder zu entlasten
- Fehlentwicklungen zu schneiden
- Aststummel zurückzuschneiden
- aus der typischen Kronenform herauswachsende Äste zurückzuschneiden

Weiterhin ist eine Baumscheibe von mindestens 10m² mit Rindenmulch anzulegen. Zuvor sind in diese Baumscheibe Bodenaktivator und gütegesicherter Humus flach einzuarbeiten.

Für alle Maßnahmen

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

Die Bilanz von Eingriff und Ausgleich ist in Tabelle 3 dargestellt:

Biotopwert - Bestandsanalyse	156.869 BWP
Biotopwert - Kompensation nach dem Eingriff	156.920 BWP
Differenz	50 BWP

Eine vollständige Kompensation ist im B-Plangebiet möglich.

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

3. 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Werden in den Bebauungsplänen die festgelegten und bestätigten Kompensationsmaßnahmen nicht oder unzureichend umgesetzt, sind negative Umweltauswirkungen möglich. Deshalb ist eine Überwachung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die vollständige Wiederherstellung des ökologischen Eingriffes ist erst nach einigen Jahren nach dem Entwickeln der Ausgleichsflächen zu erwarten. Deshalb ist eine fachgerechte Umsetzung mit der Nachsorge von mindestens 3 Jahren (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) unumgänglich. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zusammenfassung

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Aufstellung des B-Planes 02-2018btf „Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche“, OT Stadt Bitterfeld beabsichtigt.

Der Goitzschensee hat sich mit seinen Sehenswürdigkeiten zu einer sehr attraktiven Besuchergegend entwickelt. Um das Angebot für Übernachtungsgäste zu erweitern, wurde der dieser B-Plan mit der Schaffung von Ferienwohnungen entwickelt. Im FNP ist diese Fläche als Sondergebiet für Sport und Freizeit ausgewiesen, steht somit im Einklang mit dem Vorhaben.

Ziel des B-Planes ist die Schaffung der Voraussetzung für neue Ferienwohnungen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gründlich zu

analysieren und in geeigneter Weise zu kompensieren. In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind der Bestand bewertet worden und dient als Basis für die Kompensationsmaßnahmen. Vorzugsweise sind die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Eingriffes umzusetzen. Erst wenn ein Eingriff nicht vollständig in dem bearbeiteten Gebiet umgesetzt werden kann, sind im weiten Umkreis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen für die vollständige Kompensation zu suchen.

Im Ergebnis dieses Umweltberichtes wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Mühlbeck, April 2019