Zeichnerische Festsetzungen Teil A

Anlage 1 zum BA 096-2011

SO 03	
a	0,4
I	TH 3,5m FH 4,0m

SO 04	
a	0,4
II	TH 7,0m FH 8,0m

SO 05	
a	0,4
II	TH 7,0m FH 8,0m

SO 10	
a	0,6
I	OK 6,0m

SO 11		
a	Land:	0,7 Wasser: 0,5
Land: I Wasser: II	Land	OK 3,0m Wasser: OK 7,0m

SO 01	
a	0,6
II	TH 6,5m FH 8,0m

SO 02	
a	0,6
II	TH 6,5m FH 8,0m

SO 06	
a	0,6
II	TH 6,5m FH 8,0m

SO 07	
a	0,5
I	TH 4,0m FH 7,0m

SO 08	
a	0,5
II	TH 8,0m FH 10,0m

SO 09	
a	0,4
I	TH 3,5m FH 5,0m

Fritz-Heinrich-Stadion

Geltungsbereich B-Plan 22/95a

Großer Goitzschesee

Gemarkung Bitterfeld, Flur 8
Gemarkung Niemegk, Flur 2

Gemarkung Bitterfeld, Flur 8
Gemarkung Bitterfeld, Flur 9

Gemarkung Niemegk, Flur 2
Gemarkung Bitterfeld, Flur 9

Schiff-liege-fläche

Planstraße 2

Fläche für Zu-gang und Be-wirtschaftung

Fläche für Steg und schwimmende Ferienhäuser

Ursprünglicher WSP (TH M)

VB

F

30

N
W O
S

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet
SO 01 - SO 11	Teilsondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
FH 8,0m	max. Firsthöhe über Gelände
TH 6,0m	max. Traufhöhe über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
30	Zone 30
VB	Verkehrsberuhigter Bereich
F	Feuerwehrwendeplatz

Grünflächen

	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
A	Zeltplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen
	überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ 100

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Stand: 10.05.2010)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1.Änderung bzw. Erweiterung)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

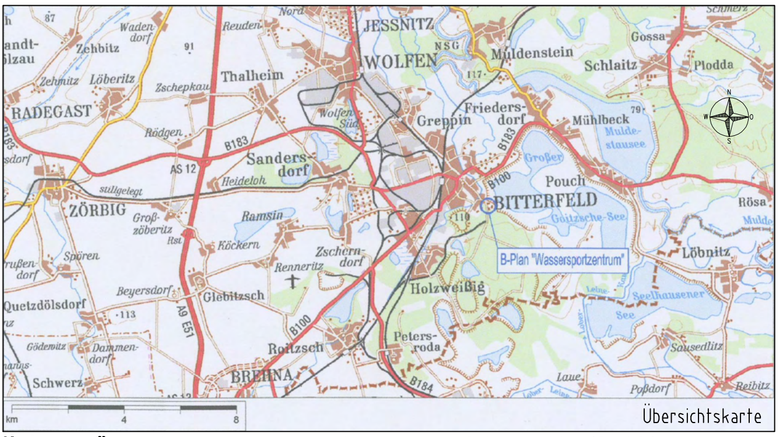
Nutzungsschablone

A	
B	C
D	E

A = Art der baulichen Nutzung
B = Bauweise
C = Grundflächenzahl
D = max. Anzahl der Vollgeschosse
E = max. Höhe baulicher Anlagen

Legende

	vorhandene Gebäude (Erhalt)



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Geo-kGk)

Gemeinde :	Bitterfeld-Wolfen, Stadt
Gemarkung :	Niemegk, Bitterfeld
Flur :	2, 8, 9
Flurstücke :	verschiedene
Maßstab :	digitale Vorlage
Stand der Planunterlage :	März 2011
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo :	Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau
Aktenzeichen :	ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011 / A18-205-2010-7

Übersichtskarte

Grundlage :	Topogr. Karten 1:200000; TÜK 200, CC 4734
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo am / Aktenzeichen :	Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau 25.06.2008 / A9-231-2008-07

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung Bebauungsplan "Wassersportzentrum" Bitterfeld

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Bitterfeld-Wolfen
Wir haben den Bogen raus.

Präambel

Auf Grund §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 20.04.2011 der erste Entwurf zur 1. Änderungdes Bebauungsplanes "Wassersportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB erlassen.

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der :

BIG Ingenieurgesellschaft mbH
Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld
Parsevalstraße 25
06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076
Fax: 03493 / 73317

e-Mail: big@tpnet.de
Internet: big-bitterfeld.de

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Änderung
10.05.2011	1 : 1000	Reinh	29.06.2011	Stand: 29.06.2011 (Stadtratssitzung)

1. Änderung zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“

der

IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Textliche Festsetzungen -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 29.06.2011

Textliche Festsetzungen Teil B

Die Zwischentitel im Text sind nicht Bestandteil der Textlichen Festsetzungen

0. Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den östlich der Seepromenade gelegenen Teil des Plangebietes. Speziell sind die Fläche des bisherigen Sondergebietes SO 10 und die im Wasser liegende "Fläche für Schwimmende Häuser" betroffen.
Die anderen Sondergebiete SO 01 bis SO 09, die Grün- und Waldflächen sowie die Planstraßen werden von den Änderungen nicht berührt. Für diese Bereiche gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum" in der Fassung vom 10.05.2010 .

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)

1. und 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur Entwicklung eines Sondergebietes (SO) für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus. Es sind nach der Art der Nutzungsbeschränkung verschiedene Teilgebiete (SO 01 bis SO 11), Grünflächen und Waldgebiete ausgewiesen, die überwiegend der Erholung dienen. Allgemein zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke.

SO 10 Sondergebiet "Schiffsliegefläche"

zulässig sind:
- 2 Steganlagen für Sport-, Tourismus- und Wirtschaftsboote je mit einer Länge von max. 8,0m auf dem Land und max. 25,0m im Wasser
- 1 kombinierte Steg-/Slipanlage für Boote und Fahrgastschiffe mit einer Länge von max. 30,0m auf dem Land und max. 25,0m im Wasser sowie einer Länge parallel zum Ufer von max. 40,0m
- 1 Schiffsliegeplatz von ca. 15,0m x 40,0m (max. 600m²) mit zugehörigem, nicht störenden und nicht produzierendem Gewerbe zur Schiffswartung/-reparatur (nur in Verbindung mit Vereins-, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie auf dem Großen Goitzschesee betriebene Fahrgastschiffe)
- temporär aufgestellte Gerüste auf dem Schiffsliegeplatz dürfen eine max. Höhe von 6,0m über OK Gelände nicht überschreiten
- untergeordnete Nebenanlagen zur Lagerung von Werkzeugen und Materialien mit einer Gesamtfläche bis 100m²

ausnahmsweise zulässig sind:
- einzelne, überdachte Sitzgruppen mit Tisch mit einer Gesamtfläche bis 20,0m²

SO 11 Sondergebiet "Schwimmende Ferienhäuser"

zulässig sind innerhalb der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" (15m x 40m und 5m x ca. 18m ca. 700m²):
- eine Teil- oder Vollversiegelung der gesamten Fläche
- 1 Zufahrt über die Feuerwehrstell- und -wendefläche
- max. 12 überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände) und Geräteschuppen für die Bewohner der "Schwimmenden Häuser" mit je einer Grundfläche von max. 3,0m x 9,0m (Innenmaße) und einer Höhe von 3,0m über OK Gelände, maßgebend ist der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- das vor und unter den Carports anfallende Regenwasser ist über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu entsorgen
- 1 Feststeganlage mit Anbindung an den Schwimmsteg der "Schwimmenden Ferienhäuser" mit einer Stegbreite von max. 2,5m

zulässig sind innerhalb der "Fläche für Schwimmende Ferienhäuser" (30mx150m und 6mx ca.33m ca. 4700m²):
- 1 Steganlage für "Schwimmende Ferienhäuser" mit einer Länge parallel zum Ufer von max. 150,0m und einer Stegbreite von max. 2,5m
- 10 "Schwimmende Ferienhäuser" (Hausboote) mit einer Liegefläche von max. 100m² pro Haus und einer Höhe von max. 7,0m über dem Wasserspiegel (2 Vollgeschosse und Dachterrasse, Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der Gebäude überragen)

ausnahmsweise zulässig sind:
- die Einzäunung einer Landfläche in der Nähe der "Schwimmenden Ferienhäuser" zum Schutz von Technischen Anlagen und Abstellmöglichkeiten, wobei ein mind. 10m breiter Streifen zwischen dem Ufer und dem Zaun frei zugänglich zu halten ist. Auf dem schwimmenden Zugangssteg kann eine ortsübliche Zugangssperre installiert werden.

Tabelle der Nutzungsmaße in den Sondergebieten:

Sondergebiet	max. Zahl Vollgeschosse (VG) .	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. Höhe über Gelände
SO 10	I	0,6	0,6	OK 6,0m
SO 11 (landseitig)	I	0,7	0,7	OK 3,0m
SO 11 (wasserseitig)	II	0,5	1,0	OK 7,0m

Bei Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§20 Abs.3 BauNVO). Nicht überdachte Flächen (Terrassen und Dachterrassen) bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Es ist keine besondere Bauweise vorgeschrieben.
- Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes
- Im Sondergebiet SO 10 sind nur nicht störende, nicht produzierende Gewerbe zulässig.
- Im Sondergebiet SO 11 sind nur standortgebundene Nebenanlagen der Hauptnutzung zulässig.
- Für die "Schwimmenden Ferienhäuser" ist die Einhaltung der Innenraumwerte zu gewährleisten durch:
  - eine entsprechende Anordnung der Gebäude oder
  - eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - Schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989) dürfen nicht an der Seite erhöhten Lärmaufkommens angeordnet werden oder
  - den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III auf der Lärm zugewandten Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

Löschwasserbereitstellung
- Die Errichtung von Feuerwehrzufahrten, -stellplätzen und -wendemöglichkeiten hat nach der gültigen Bauordnung zu erfolgen. Am östlichen Ende der Planstraße 2 ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zu errichten.
- Für die einzelnen Baugebiete sind mind. 96m³/h Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300m bereitzustellen (nach Forderung DVGW-Blatt).
- Der Feuerwehrwendeplatz zwischen SO 10 und SO 11 kann im Bedarfsfall auch gleichzeitig als Stellplatz und Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.
- Die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus dem Großen Goitzschesee ist ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, sind auch außerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck allgemein zulässig. Gleiches gilt für Fernmeldetechnische Nebenanlagen.

4. Flächen für PKW-Stellplätze und Zufahrten

- Im Sondergebiet SO 10 sind PKW-Stellplätze nicht zulässig.
- Im Sondergebiet SO 11 sind nur innerhalb der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände) zulässig.
- Die Zufahrt zu den Sondergebieten SO 10 und SO 11 hat nur über die Planstraße 2 und die anschließende Feuerwehrstell- und -wendefläche zu erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.15, 16, 20 und 25 BauGB)

Pflichten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.
(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

Bei Bepflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden und sachgerecht einzusetzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: Hochstamm HST, Stammumfang: 14-16cm, Pflanzliste: siehe Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Wassersportzentrum" vom 10.05.2010)
(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

- In den Sondergebieten SO 10 und SO 11 sind je angefangene 200m² Vollversiegelung und je angefangene 400m² Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Bereiche außerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind für die Anpassung des Geländes an den Böschungswinkel entsprechend herzurichten, zu stabilisieren und zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik - Schutzmaßnahmen) zu beachten. Weiterhin sind zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

- Stellflächen, Fahrbereiche und Lagerflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Regenwasser vollständig aufgefangen und über Leichtflüssigkeitsabscheider entsorgt werden kann.
- Das Niederschlagswasser von Gehwegen und Dachflächen ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Nutzung als Löschwasser ist zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist nur der fachgerechte Einsatz von Pflanzenschutz-/Reinigungsmitteln zulässig.
- Feste und flüssige fossile Brennstoffe für die Energiegewinnung, die zur Staub- und CO2-Belastung der Luft beitragen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (z.B. Notstromaggregate) benötigt wird.

Bauordnungsrechtlich - gestalterische Festsetzungen (§85 BauO LSA)

1. Erschließungsstraßen

- Die Planstraße 2 ist als öffentliche Erschließungsstraße auszubauen. Sie erhält den Status einer "Verkehrsberuhigten Zone" und ist entsprechend zu beschildern.

2. Niederspannungsleitungen

- Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Hinweise

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen, ist mit Überschwemmungen der tiefer gelegenen Randbereiche zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rand- bzw. Übergangsbereich zu einem ehemaligen Braunkohletagebau sowie im Bereich einer aufgefüllten Hochkippe. Es ist mit Setzungen und Sackungen an der Geländeoberfläche bei Belastungen zu rechnen. Alle Baumaßnahmen erfordern ein objektbezogenes Baugrundgutachten.
Gleichzeitig sind bei Baumaßnahmen/Eingriffen in die Böschungen die Dauerstandsicherheit der restlichen Böschung und damit die öffentliche Sicherheit nachzuweisen. Bei der LMBV mbH liegen Pläne vor, in denen diverse ggf. auch offene (unverfüllte) Brunnen- und Pegelstandorte gekennzeichnet sind. Auch unter Flur verlegte Rohrleitungen sind noch vorhanden, aber nicht mehr aktiv.
Verfüllungsmaßnahmen sind ab 2007 geplant.

Archäologische Funde - z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.a. - sind sofort der dafür zuständigen Behörde (dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt) zu melden. Die Fundstellen sind in- zwischen vor Zerstörung zu sichern.

1. Änderung zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“

der

IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Begründung -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 29.06.2011

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Gesetze	2
2.	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Ziele und Zweck der Planung	4
3.	Bestandsaufnahme im Plangebiet	5
3.1	Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen	5
3.2	Freiflächennutzung und Landschaftsraum	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Altlasten	6
3.5	Denkmalschutz	6
4.	Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Unterteilung der Sondergebiete und sonstiger Bereiche	8
4.4	Belastungen der Umwelt	10
4.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.5.1	Festsetzungen für Anpflanzungen	10
4.5.2	Pflanzenarten	10
4.5.3	Stellplatzanlagen	10
4.6	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.7	Ver- und Entsorgung	11
5.	Bodenordnende Maßnahmen	12
6.	Kosten	12

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan "Wassersportzentrum"

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Diese treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.
Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.
Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 85 der Landesbauordnung (BauO LSA) in Betracht.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung werden die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

1.2 Gesetze

Der Bebauungsplan wurde erstellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414); letzte Änderung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit gültigen Fassung

in Verbindung mit:

der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 ,

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 ,

der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ausgegeben am 15.03.2006, einschl. letzter Änderungen vom 17. Dezember 2010 ,

dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ,

dem Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dez. 2007 (GVBl. LSA S. 466) ,

der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) ,

dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ,

dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz 2010 – BNatSchG 2010) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002, letzte Änderung vom 29.07.2009 (gültig seit 01. März 2010) ,

dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 ,

dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 ,

dem Wasserhaushaltsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2006, zuletzt geändert am 17.02.2010 ,

der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt ,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in seiner Neufassung vom 26.09.2002, letzte Änderung vom 26.11.2010 ,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 09.12.2004 ,

dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, letzte Änderung vom 20.12.2005 ,

und

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010, letzte Änderung vom 11.08.2010.

2. Planungsgrundlagen

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (BP-Wassersportzentrum im dxf-Format, Geo-kGk) der Stadt Bitterfeld-Wolfen verwendet.

Stand : März 2011,
Vervielfältigungsvermerk : ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011 / A18-205-2010-7

Die grafische Darstellung des Bebauungsplanes wurde in eine maßstäbliche Vergrößerung M 1 : 1000 vorgenannter Karten eingearbeitet.

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:200000; TÜK 200 CC4734) des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Sie wird unverändert aus dem B-Plan "Wassersportzentrum" übernommen.
Vervielfältigungsvermerk : A9-231-2008-07 (25.06.2008)

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Randgebiet südöstlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen (östlich vom Bitterfelder Berg) am südwestlichen Ufer des Großen Goitzschesees. Die Niemegker Straße begrenzt das Gebiet im Westen. Im Süden schließt sich ein großflächiges Waldgebiet an.
Das Plangebiet kann als Erweiterung des Sportpark Bitterfeld Süd angesehen werden. Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Der Ausbau der Infrastruktur in diesem Bereich ist geplant.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Bebauungsplan "Wassersportzentrum" umfasst nun eine Fläche von ca. 12,1 ha (bisher ca. 11,2 ha + Erweiterung ca. 0,9 ha). Er erstreckt sich über das gesamte ehemalige DGT-Gelände (Deutsche Gleis- und Tiefbau GmbH), die angrenzende Niemegker Straße und den Uferbereich des Großen Goitzschesees.
Abgrenzungen liegen vor (Angaben zu Flurstücken: Stand vor Flurneuordnungsverfahren):
- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 22/95a "Sportpark Bitterfeld Süd / Bereich Stadion Strandbad"
- im Osten durch den Großen Goitzschesee
- im Süden durch die Grundstücksgrenze (Flurstücke 85, 86, 87, 88, 89)
- im Westen durch die Niemegker Straße (ca. 310m der Niemegker Straße sind Bestandteil des Bebauungsplans).

Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten orientiert sich am Planentwurf für die neue Lage und Anzahl der "Schwimmenden Ferienhäuser" sowie an den bisherigen Plangrenzen. Zur Erleichterung einer späteren Flurstücksneubildung wurde die B-Plangrenze angepasst (begradigt).
Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum" ist in der Planzeichnung (Zeichnerische Festsetzungen Teil A) farbig hervorgehoben. Nur für diesen Bereich gilt diese Änderung.

2.3 Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt ein Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet mit Tourismuscharakter zu entwickeln. Geplant ist ein Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus, welches die Erweiterung des Sportparks Bitterfeld Süd darstellt. Der Bereich südlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen lässt, aufgrund der günstigen Lage zum Bitterfelder Bogen und zum Großen Goitzschesee, einen hohen Zuspruch erwarten.
Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Parallelverfahren) kennzeichnet nördlich ca. 2/3 der Fläche als Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus. Das südliche Drittel des Plangebietes ist Waldfläche.

Der Bebauungsplan "Wassersportzentrum" im Ortsteil Bitterfeld wurde im Januar 2011 vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld genehmigt. Dieser sieht im Osten des Plangebietes eine Wasserfläche von 50,0m x 20,0m vor, die für den Bau von 4 "Schwimmenden Häusern" gedacht ist.
Zwischenzeitlich hat ein Investor Interesse am Bau von 10 schwimmenden Ferienhäusern in diesem Bereich bekundet. Dafür reicht jedoch die angedachte Fläche nicht aus. Damit die Häuser und die benötigte Steganlage im Baufeld liegen, ist eine Fläche von ca. 10.000 m² und damit eine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig. Bei den geplanten Haustypen handelt es sich um zweigeschossige Gebäude. Daher ist es ebenfalls erforderlich, die Bauhöhe von 5,0 m auf 7,0 m zu erhöhen.

Aus diesen Gründen ist zur Umsetzung dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich.

Die Kosten für das Verfahren trägt der Investor. Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

3. Bestandsaufnahme im Plangebiet

3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der rezenten Muldenaue. Betrachtet man das Gebiet großräumiger, so liegt Bitterfeld-Wolfen im Altmoränengebiet der Norddeutschen Tiefebene. Das Gelände ist relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie bewegt sich überwiegend bei 78 - 79 m üNN. Östlich der Seepromenade neigt sich das Gelände zum Großen Goitzschesee. Der Wasserspiegel pegelt sich bei ca. 75 m üNN ein.
Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich östlich der Seepromenade. Hier findet man Kippenboden (Wechsellagerung von sandigen und kiesigen Massen mit geringem Tonanteil, locker gelagert) vor, der zu Setzungen neigt.

Die Grundwasserflurabstände für das gesamte Plangebiet schwanken nach Grundwasserspiegelerhöhungen zwischen 2 m und 5 m. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. 75 m üNN. Der quasistationäre Endwasserstand des Tagebaurestloches Goitzsche ist erreicht. Diese Angaben sind im Rahmen von Sondierbohrungen zu überprüfen.

Der Bebauungsplan befindet sich am Rand des gefluteten ehemaligen Tagebaurestloches Goitzsche, in der Nähe des Flusses Mulde. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen, ist mit einer Überschwemmung des gesamten Bereiches zu rechnen. Daher liegt der Bebauungsplan in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt.

3.2 Freiflächennutzung und Landschaftsraum

Der Bereich zwischen Seepromenade und Großem Goitzschesee (Uferböschung) besteht aus Ruderalrasen- und Sandflächen die stellenweise mit Bäumen, Sträuchern und Schilf bewachsen sind. Die freien Flächen werden derzeit bereits teilweise als Liegefläche für Boote und Schiffe genutzt.
Innerhalb der Gemarkungsgrenzen sind keine Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen.
Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft sowie das Erholungspotential und das Landschaftsbild können mit „gering“ eingestuft werden.

3.3 Verkehrsanbindung

Erreichbar ist das Plangebiet über Nebenstraßen von den Bundesstraßen B100, B183 und B184, die die Stadt Bitterfeld-Wolfen durchqueren. Die verkehrstechnische Erschließung zum Plangebiet ist für die Ansiedlung eines Wassersportzentrums ausgerichtet. Da die Niemegker Straße noch nicht vollständig neu ausgebaut ist, ist der nicht neu ausgebaute Bereich Bestandteil des Bebauungsplans.

Betrachtet man die Erschließungssituation für das Plangebiet in weiträumigerem Zusammenhang, so sind die nur wenige Kilometer entfernten Zentren Bitterfeld und Wolfen sowie Dessau und Halle durch gute verkehrstechnische Anbindungen schnell erreichbar. Die Bundesautobahnen A9 und A14 bieten günstige logistische Voraussetzungen für eine überregionale Anbindung.

3.4 Altlasten

Beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Fläche nach der ersten Stufe der Erfassung (multitemporale Luftbildauswertung, Kartenrecherche und Anwohnerbefragung) als verfülltes Bergbaugelände und als Altstandort mit mehreren ungeordneten Ablagerungen ausgewiesen. Nach Begehung und probenloser Bewertung ist der Standort im Altlastenkataster unter der Katasternummer 3798 registriert. Es wurden ölverunreinigter Boden und Schrottablagerungen ermittelt.
Zum aktuellen Stand der Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG fand eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt Bitterfeld statt. Auf Verlangen wurden für die Bereiche, die eine sensible Nutzung erfahren sollen, erneute Bodenuntersuchungen durchgeführt.
Im Bereich der Uferböschung, aufgefüllter Randbereich eines ehemaligen Tagebaus, sind keine Altlasten aus vorangegangenen Nutzungen vorhanden.

Statische Probleme bei der Bebauung von verfüllten Bereichen müssen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen separat geklärt werden.
Aussagen zur Qualität des Grundwassers liegen zur Zeit nicht vor, sollten aber durch Laboruntersuchungen im Rahmen weiterer Sondierbohrung gemacht werden.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, bekannt.
Bei Baumaßnahmen im vorgenannten Gebiet muss dennoch die untere Denkmalschutzbehörde davon in Kenntnis gesetzt werden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenfunden kommen, so muss dem Amt eine angemessene Frist zur Bergung der Bodenfunde eingeräumt werden. Die Sorgfaltspflicht bei der Baudurchführung wird durch das Denkmalschutzgesetzes geregelt (§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DschG LSA).

4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind verschiedene Sondergebiete ausgewiesen. Alle stehen unter der großen Überschrift "Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus".
Die Sondergebiete sind über das gesamte Plangebiet verteilt und sollen der Ansiedlung von Vereinen, Sportverbänden, Gastronomie und Beherbergungsgewerben dienen. Es sind auch Läden zum Verkauf von Sportartikeln und -geräten sowie Firmen zu deren Reparatur und Pflege zulässig. Für die Unterbringung der Sportler und Erholungssuchenden sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Apartments und ein Campingplatz mit Stellmöglichkeiten für Dauercamper, Wohnmobile und Zelte angedacht.

Im Uferbereich des Großen Goitzschesees sind Steg- und Schiffshebeanlagen (Slipanlagen) für Sport-, Freizeit- und Wirtschaftsboote sowie Fahrgastschiffe möglich, bauliche Anlagen nicht. Zur Errichtung einer Anlage für "Schwimmende Ferienhäuser" ist eine weitere Steganlage erforder-

lich. Diese verläuft üblicherweise im Wasser, parallel zum Ufer und dient gleichzeitig als Wellenbrecher für die "Schwimmenden Ferienhäuser", die zwischen Steg und Ufer ihren Liegeplatz erhalten. Der Uferbereich wird dadurch nur auf einer geringen Breite unterbrochen.

Bisher war nur ein Sondergebiet (SO 10) für die Errichtung der landseitigen Anlagen vorgesehen. Zur besseren Trennung der Nutzungen wurden nun zwei Sondergebiete, SO 10 "Schiffsliegefläche" und SO 11 "Schwimmende Ferienhäuser" ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung im neuen SO 10 entspricht der des alten SO 10 ohne die Anlage "Schwimmende Häuser" mit Steg.
Für diese Anlage wurde das Sondergebiet SO 11 angelegt. Hier sind standortgebundene Anlagen, die einen benutzerfreundlichen und wirtschaftlichen Betrieb der "Schwimmenden Ferienhäuser" ermöglichen, zulässig. Dazu gehören überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände) für PKW, Bootstrailer und/oder Müllcontainer, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Unterstellmöglichkeiten für Geräte und Zubehör (Geräteschuppen) sowie eine Einfriedung zum Schutz vor sachfremder Nutzung und Vandalismus. Die Nutzung dieser Anlagen obliegt ausschließlich den Bewohnern bzw. Mietern der "Schwimmenden Ferienhäuser" sowie dem eingesetzten Hausverwaltungsdienst und darf keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit sich bringen. Darüber hinaus sind alle technischen Vorkehrungen zu treffen, um das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. ins Wasser zu verhindern.

Die Randbereiche mit Wald im Westen, Südwesten und Südosten werden in ihrer Nutzung nicht verändert. Im Bereich zwischen Seepromenade und Großen Goitzschesee mit Wald und Braunkohletagebaufläche finden nur geringe Veränderungen statt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist darauf ausgerichtet, die Nutzungsintensität in den beplanten Gebieten festzusetzen, d.h. in welcher Massierung bauliche Anlagen zukünftig im Plangebiet entstehen können.
Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 10 und SO 11 erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.
Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt im Bebauungsplan das Maß der Überbaubarkeit eines Grundstücks, d.h. gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die in den Sondergebieten SO 10 und SO 11 festgesetzten Werte (GRZ 0,6 bzw. 0,7 und 0,5) liegen unter der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete (max. GRZ 0,8). Da die Flächen der Sondergebiete zudem auch noch sehr klein sind, tragen diese Festsetzungen zur geringeren Belastung des Bodens durch Versiegelung bei und verdeutlichen den Erholungscharakter am Goitzscheufer.
Die max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude bzw. Anlage) wird aufgrund der Böschungslage der Sondergebiete vom höchsten Punkt des Geländes an der Außenkante der Anlage gemessen. Ähnliches gilt für die "Schwimmenden Ferienhäuser", hier ist es Oberkante Wasserspiegel.
Die Gebäudehöhe variiert je nach der Art der Nutzung. Im Sondergebiet SO 10 ist die Oberkante von Anlagen mit max. 6,0 m festgelegt. Für das Sondergebiet SO 11 ist die Oberkante max. 3,0 m über Gelände, gemessen an der Seite des Zugangs bzw. der Einfahrt.
Auf der Wasserfläche für die "Schwimmenden Ferienhäuser" ist die Oberkante der Häuser auf max. 7,0 m über Wasserspiegel festgelegt. Es ist die Oberkante von festen, massiven Hausbestandteilen ausschlaggebend. Montierte Geländer und notwendige Befestigungen (Halterungen) für z.B. Sonnensegel o.Ä. bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Sie dürfen die max. Höhe von 7,0 m überschreiten.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse gibt an, wie viel Vollgeschosse nach BauO LSA in den einzelnen Sondergebieten zulässig sind. In den Sondergebieten SO 10 und SO 11 (landseitig) ist, auch begrenzt durch die Höhe der baulichen Anlagen, nur ein Vollgeschoss möglich.
Das Gestaltungskonzept der "Schwimmenden Ferienhäuser" sieht zwei Vollgeschosse und eine Dachterrasse vor, wobei eine nicht überdachte Dachterrasse nicht als Vollgeschoss anzusehen ist.

In den ausgewiesenen Sondergebieten SO 10 und SO 11 wird keine besondere Bauweise festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung der Flächen mit besonderer Nutzung. Einzelne, kleinflächige Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen erlaubt, was die Gestaltung der Außenanlagen und somit das landschaftliche Erscheinungsbild positiv beeinflussen soll.

4.3 Unterteilung der Sondergebiete und sonstiger Bereiche

Immissionsschutz

Für die geplante Nutzung sind, in Anlehnung an Ziffer 2.2.2.9 des Abstandserlasses der DIN 18005 (Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete anzuwenden. Danach sollen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 40/45 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) nicht überschritten werden.
Es sind aktive oder nachrangig passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Die Einhaltung der Innenraumwerte ist zu gewährleisten durch:
- eine entsprechende Anordnung der Gebäude oder
- eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989) dürfen nicht an der Seite erhöhten Lärmaufkommens angeordnet werden oder
- den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III auf der Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

Weitere Maßnahmen wären Schutzbepflanzungen oder die Errichtung von Schallschutzwänden.

SO 10 Sondergebiet "Schiffsliegefläche"

In diesem Sondergebiet ist eine kombinierte Steg-/Slipanlage mit angrenzendem Schiffsliegeplatz zulässig. Sie kann im Sommer von den Wassersportvereinen als normaler Steg genutzt werden. Am Ende der Saison dient sie zum Heben der auf dem Großen Goitzschesee fahrenden Fahrgastschiffe. Auf der Schiffsliegefläche werden die Fahrgastschiffe dann gewartet, repariert bzw. für die nächste Saison wieder vorbereitet. Ausnahmsweise ist zu diesem Zweck die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen zur Lagerung von Werkzeugen und Materialien zulässig. Die Schiffsliegefläche ist in ihren Abmaßen begrenzt, somit wird eine Ausdehnung und damit ein übermäßig großer Eingriff in den Böschungsbereich unterbunden.
Weiterhin sind zwei kleinere Steganlagen für die angesiedelten Vereine und den Campingplatz zulässig. Um übergroße Ausdehnungen zu vermeiden, sind diese ebenfalls in ihren Abmaßen begrenzt. Sie dürfen in Ufernähe errichtet werden und in das Gewässer ragen.

SO 11 Sondergebiet "Schwimmende Ferienhäuser"

Zu einer größeren Anlage für "Schwimmende Ferienhäuser" mit Steg und überdachten Stellplätzen ist der Zugang über den Feuerwehrstell- und -wendeplatz vorgesehen. Das verringert das Maß

der Flächenversiegelung und trägt somit zur Erhaltung der Böschungsstabilität bei. Die Fläche für den Steg und die "Schwimmenden Ferienhäuser" selbst befindet sich östlich im Wasser.
Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft wurde nur ein Zugang erlaubt, die Stellfläche je Haus auf max. 100 m² und die max. Höhe der Oberkante der Häuser über dem Wasserspiegel auf 7,0 m begrenzt.

Der Platz und das Gewicht auf den "Schwimmenden Ferienhäusern" sind begrenzt. Die Bewohner benötigen aber zusätzliche Abstell-/Unterstellmöglichkeiten für PKW, Boote oder Bootstrailer und abschließbare überdachte Flächen und Einhausungen (Schuppen) für Mülltonnen/-container bzw. Kleinteile. Hierfür wurde an Land eine entsprechende Fläche ausgewiesen. Diese ist in ihren Abmaßen begrenzt, um eine Ausdehnung und damit ein übermäßig großer Eingriff in die Natur und in den Böschungsbereich zu unterbinden.
Ortsnahe Stellplätze und Unterstände unterstreichen die Benutzerfreundlichkeit der Anlage und sind damit eine Voraussetzung für deren Wirtschaftlichkeit. Sie sind ausschließlich für die Nutzung und Bewirtschaftung der "Schwimmenden Ferienhäuser" vorgesehen. Daher kann hier von einer standortgebundenen Anlage ausgegangen werden. Standortalternativen im unmittelbaren Umfeld sind nicht vorhanden. Freie öffentliche Flächen (geeignete verfügbare Grundstücke) liegen entweder sehr nah an der benachbarten sensiblen Nutzung Campingplatz oder im angrenzenden Waldgebiet. Beides würde zusätzlich zur Umwandlung von Waldflächen (Inanspruchnahme von Naturflächen) und Verschlechterung der Wohnqualität der Camper noch weitere Versiegelung von Boden zur Folge haben. Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wurde der Standort angrenzend an die Feuerwehrstell- und -wendefläche gewählt.
Die benötigten Fahr- und Stellflächen vor und unter den Unterständen sind wasserundurchlässig auszuführen. Damit sollen Verschmutzungen des Erdreiches und damit des angrenzenden Gewässers vermieden werden. Als technische Vorkehrung wird das anfallende Regenwasser über Leichtflüssigkeitsabscheider dem Schmutzwassersystem zugeführt.

Zur Sicherung des gesamten Bereiches vor Fremdbenutzung und Vandalismus ist eine Abgrenzung (Einzäunung) vorgesehen. Zum Wasser hin dient die geschlossene Rückwand der Carport-/ Schuppenanlage als Zaun. Diese ist bei Normalwasserstand (75,00m) mehr als 10m von der Uferlinie entfernt und schränkt somit nicht das allgemeine Nutzungs- und Betretungsrecht zum Ufer ein. Mit einer Einzäunung wird die Nutzung als öffentlicher Parkplatz unterbunden. Sie behindert auch das Beschädigen von Eigentum wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Schalt-/Zählerschränke, Schächte, Mülltonnen etc. ...), Fahrzeugen und Booten. Der Zugang zu den "Schwimmenden Ferienhäusern" wird auf dem dazugehörigen Zugangssteg ortsüblich gesichert.

Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen werden von der Änderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht berührt. Die Lage und die Einordnung als "Verkehrsberuhigte Zone" bleiben im Änderungsbereich bestehen. Lediglich der zusätzliche Verkehr zu den "Schwimmenden Ferienhäusern" kommt hinzu.

Grundstückszufahrten

Die Zufahrten zu den Sondergebieten SO 10 "Schiffsliegefläche" und SO 11 "Schwimmende Ferienhäuser" ist ausschließlich über die Feuerwehrstell- und -wendefläche zu realisieren. Somit werden keine weiteren Flächen für Fahrwege in Anspruch genommen und versiegelt. Es ist nur jeweils eine Zufahrt zulässig.

Gebiete mit vorhandenem Waldbestand

Die vorhandenen Waldgebiete westlich der Planstraße 1 (Niemegker Straße) sowie südwestlich und südöstlich im Plangebiet unterliegen weiterhin keinen Veränderungen. Sie sind nach wie vor zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
Der Kiefernwald und der Eichenmischwald östlich der Promenade, im Uferbereich des Großen Goitzschesees, werden durch das Sondergebiet SO 11 auch nicht berührt. Die Fläche des bisherigen Sondergebietes SO 10 war größer als die Flächen der jetzigen Sondergebiete SO 10 und SO 11 (landseitig) zusammen. Ein Ausgleich ist bei der Gestaltung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

4.4 Belastungen der Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine höheren Belastungen für die Umwelt. Die Landflächen der neuen Sondergebiete SO 10 und SO 11 entsprechen der Fläche des alten SO 10. Durch die Erweiterung und Verschiebung der Fläche für "Schwimmende Ferienhäuser" vergrößert sich einerseits die in Anspruch genommene Wasserfläche, andererseits wirkt sich die Verlagerung vom Ufer weg schonend für den Schilfgürtel aus.
Die Verankerung der Steganlage und der "Schwimmenden Ferienhäuser" im Untergrund beeinträchtigt nur kurzzeitig (im Bau) den dortigen Lebensraum. Eine nachteilige Auswirkung sollte durch die Verankerung selbst nicht entstehen. Im Gegenteil – die Wellen brechende Wirkung der Steganlage bietet Schutz für die dahinter liegende Uferzone.
Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und evtl. Staubbelastung im angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Es wird aber von einem überschaubaren Zeitraum ausgegangen.

Der geänderte Bebauungsplan bringt keine wesentlichen weiteren Belastungen für die Umwelt hervor, als im bisherigen Bebauungsplan dargestellt. Auch wies die bisherige Biotopwertermittlung einen leichten Gewinn für die Natur auf. Mit der vorliegenden Planung wird sich das Ergebnis, der Gewinn, wenn überhaupt, dann nur sehr gering verschlechtern.
Aus diesen Gründen wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum" auf die Erstellung eines neuen Umweltberichtes verzichtet.

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Änderungsbereich werden weiterhin die Forstbestände sowie die entwickelten Uferbereiche erhalten. Die Inanspruchnahme geringer Strauch- und Schilfflächen für die zu errichtenden Anlagen wirkt sich nicht bedeutend auf die Flächenbilanz aus.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan "Wassersportzentrum" benannten Maßnahmen und unter Punkten 4.5.1 Festsetzungen für Anpflanzungen, 4.5.2 Pflanzenarten und 4.5.3 Stellplatzanlagen getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
Zusätzlich werden im Sondergebiet SO 11 für private Fahr- und Stellplätze voll versiegelte Flächenbefestigungen vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und über Leichtflüssigkeitsabscheider dem Schmutzwassersystem zuzuführen. Damit soll vermieden werden, dass eventuell austretende Flüssigkeiten nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

4.6 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der Sondergebiete für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus setzt die Erreichbarkeit der Grundstücke über die Ortsstraßen der Stadt Bitterfeld-Wolfen voraus. Dazu ist der Ausbau eines Teils der Niemegker Straße (Planstraße 1, öffentlich) auf einer Länge von ca. 300 m notwendig. Diese Straße kann, wie der bereits sanierte Teil 6,50 m breit und in Asphalt ausgeführt werden und einen einseitigen, gepflasterten Gehweg, 2,50 m breit, erhalten.
Über die Planstraße 2 (öffentlich) erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes und die Zufahrt zu den Sondergebieten SO 10 und SO 11. Um den verkehrsberuhigten Charakter des Plangebietes zu unterstreichen, ist hier eine Straßenbreite von 3,50 m ausreichend. Das entspricht den Mindestanforderungen für Feuerwehrzufahrten und sollte für die Ansiedlungen der angrenzenden Sondergebiete ausreichen. Die Straße kann mehrere Ausweichmöglichkeiten erhalten. Diese erlauben im Begegnungsfall ein Vorbeifahren in Schrittgeschwindigkeit. Zwischen den Ausweichmöglichkeiten könnten öffentliche Parkflächen angelegt werden. Das ist aber nicht das Planziel, denn das Abstellen der Pkws soll auf den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen außerhalb des Plangebietes erfolgen oder je nach Bedarf in den Sondergebieten. Ein einseitiger Gehweg trennt den Fußgängervom Straßenverkehr und dient gleichzeitig zur Aufnahme von Leitungstrassen der Versorgungsträger.
Die Feuerwehrstell- und -wendefläche am Ende der Planstraße 2 ist eine Forderung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutzes und dient gleichzeitig zur Wasserentnahme der Feuerwehr sowie als Zufahrt für die Sondergebiete SO 10 und SO 11.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wurde bisher über Klärgruben und eine Druckrohrleitung vom Gelände der ehemaligen DGT bis zum Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal Ende Niemegker Straße / Stadion entsorgt. Im Zuge der Erschließung des Gebietes kann eine Netzerweiterung bis zum vorhandenen SW-Sammler DN200 des AZV Westliche Mulde vor dem Eingang zum Sportplatz erfolgen.
Das im Sondergebiet SO 11 auf den befestigten Fahr- und Stellflächen anfallende Regenwasser wird über einen Leichtflüssigkeitsabscheider dem Schmutzwassersystem (SW-Kanal in der Planstraße 2) zugeführt.

Das Regenwasser wurde bisher auf dem Gelände versickert. Da eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des AZV Westliche Mulde nicht möglich ist, soll auch weiterhin das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes in Versickerungsmulden neben den Straßen bzw. zentral zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass im Böschungsbereich keine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen wird. Eine Durchfeuchtung kann sich negativ auf die Stabilität der Böschung auswirken.
Eine entsprechende Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, als der zuständigen unteren Wasserbehörde, einzuholen.
Eine Zwischenspeicherung bzw. Vorhaltung zu Bewässerungs- oder Löschzwecken ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN80 PE erfolgen. Ausgangspunkt für die Erschließung ist der an der B-Plan-Grenze befindliche Wasserzählerschacht, über den das Gebiet derzeit versorgt wird. Dazu wurde eine neue Trinkwasserleitung bis zum vorhandenen Wasserspeicher auf dem ehemaligen DGT-Gelände verlegt. Die Anschlussdimensionen sind ausreichend für das geplante Vorhaben. Eine weitere Nutzung der Bestandsleitungen ist aber vor Wiederinbetriebnahme zu überprüfen. Gegebenenfalls sind neue Leitungen zu verlegen.

Die Löschwassersituation für das Plangebiet ist gesichert. Für die Sondergebiete SO 10 und SO 11 ist unter anderem die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus dem Großen Goitzschesee ausnahmsweise zulässig. Die Wende- und Stellmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge am östlichen Ende der Planstraße 2 ist zu diesem Zweck zu nutzen.
Die Errichtung von Feuerwehrzufahrten, -stellplätzen und -wendemöglichkeiten hat nach der gültigen Bauordnung zu erfolgen.
Da die endgültige Bebauung noch nicht feststeht, sind für die einzelnen Baugebiete mind. 96 m³/h Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen. Das entspricht den allgemeinen Forderungen des DVGW-Blatts. Abweichungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wurde durch die Errichtung einer Trafo-Station am Anfang der Planstraße 2 sichergestellt. Entsprechende Anschlusskabel sind bis zu den Sondergebieten SO 10 und SO 11 zu verlegen. Die nachrichtentechnische Erschließung erfolgt von der Planstraße 1 aus.

Das Plangebiet wurde bisher mittels Fernwärme versorgt. Dies ist jetzt nicht mehr möglich, da Versorgungstrassen nicht mehr betrieben werden. Aus diesem Grund ist geplant, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen. Derzeit ist keine Leitungstrasse vorhanden. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich an der Ecke Niemegker Straße / Altschlossstraße.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist zur Zeit bis zum vorhandenen Gebäude im SO 07 gesichert. Das neu verlegte Kabel kommt von Norden und verläuft westlich der Planstraße 1. Beim weiterführenden Ausbau der Niemegker Straße ist das Kabel zu beachten. Eine evtl. Umverlegung in den angedachten Gehweg ist zwischen Betreiber und Erschließungsträger abzustimmen. Bei der inneren Erschließung sind die Kabeltrassen vorwiegend im Gehwegbereich vorzusehen.

Die neuen Ver- und Entsorgungstrassen auf dem ehemaligen DGT-Gelände selbst werden nach den geltenden Technischen Regeln und Standards im Bereich der Erschließungsstraßen untergebracht und erhalten entsprechende Anschlüsse für die einzelnen Sondergebiete.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebietes nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits Eigentum der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, der Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. Eigentum der Investoren sind. Flurordnende Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

6. Kosten

Die für die Erschließung des Plangebietes und für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt der Investor. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu schließen.

1. Änderung zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“

der

IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Umweltbericht -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

BIG Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 10.05.2011

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Einleitung	2
1.1	Angaben zum Standort des Bebauungsplanes	2
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden	3
1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	7
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Status-quo-Prognose")	9
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.5	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	13
3.	Zusätzliche Angaben	14
3.1	Eingriffs-Kompensations-Bilanz	14
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

Tabellen und Zeichnungen:

Tabelle 1 :	Bedarf an Grund und Boden	3
Tabelle 2 :	Zielaussagen für Schutzgüter	4 - 6
Tabelle 3 :	Aufstellung Verkehrsflächen	16
Tabelle 4 :	Biotopwertermittlung	18
Anlage:	"Übersicht Bestandsflächen"	

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wassersportzentrum"

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 und § 1a 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. Einleitung

1.1 Angaben zum Standort des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich im Randgebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Nähe des Bitterfelder Bogens und des Großen Goitzschesees.
Nach Norden bilden der Sportpark Bitterfeld Süd und nach Westen der westliche Rand der Niemegker Straße die Grenzen des Plangebietes. Das Gebiet wird im Süden durch das angrenzende Waldgebiet, welches Anfang der 60-er Jahre auf der rekultivierten Tagebaufläche angepflanzt wurde, begrenzt. Das im Jahr 2002 geflutete Tagebaurestloch "Großer Goitzschesee" bildet die Grenze nach Osten.
Das Plangebiet ist Teil der rezenten Muldenaue, relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie bewegt sich bei 78-79 m üNN. Der Grundwasserflurabstand hat sich nach der Flutung bei ca. 75 m üNN eingestellt. Der Baugrund im nördlichen Bereich ist überwiegend gewachsener Boden, der südliche Teil liegt auf Kippengelände des ehemaligen Tagebau Goitzsche, welches aus sandigen und kiesigen Massen besteht.
Man kann das Plangebiet als Erweiterung des Sportparks Bitterfeld Süd ansehen. 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 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt den Bereich südlich der Stadt, zwischen Bitterfelder Bogen und Großer Goitzschesee, in ein Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet mit Tourismus-charakter zu entwickeln. Geplant ist ein Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus, welches die Erweiterung des Sportparks Bitterfeld Süd darstellt. Die günstige Lage zum Bitterfelder Bogen und zum Großen Goitzschesee lassen einen hohen Zuspruch erwarten.
Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wird der "Goitzsche" als Bergbaufolgelandschaft eine große Bedeutung für die touristische Imagesteigerung der von Industrie und Bergbau geprägten Region beigemessen. Auch wird hervorgehoben, dass die touristischen Einrichtungen auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen zu erweitern sind.

Die geplante Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

Flächen mit derzeitigem Bewuchs an Bäumen und Sträuchern sind als ökologisch hochwertige Flächen einzustufen. Sie werden bei der geplanten Erschließung des Bebauungsgebietes berücksichtigt, bleiben größtenteils erhalten und erfahren durch Lückenbepflanzung eine Wertsteigerung.
Öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Straßenbegleitgrün und zur räumlichen Trennung der Sondergebiete dienen zur Erhaltung der Strukturen, tragen zur Verringerung der Belastungen bei und schaffen einen Ausgleich für bebautes Grünland.
Generell werden im textlichen Teil des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, die das Ziel verfolgen, eine angemessene Durchgrünung der Flächen des Plangebietes zu erreichen. Für alle Begrünungsmaßnahmen wurde eine Pflanzliste aufgenommen, die sich hauptsächlich am Einsatz standortgerechter, heimischer Pflanzenarten orientiert.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan umfasst eine Bruttofläche von insgesamt 112.145m². Die Fläche, welche durch die Beplanung keinen oder nur sehr geringen Veränderungen unterliegt, beträgt ca. 53.800m².
Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die folgenden Angaben aufgezeigt (siehe auch Tabelle 3 „Biotopwertermittlung“). Der aufgeführte Flächenbedarf vor allem für teil- und vollversiegelte Flächen ist der maximal mögliche Bedarf. Weniger versiegelte Fläche ist immer möglich.

Tabelle 1 : Bedarf an Grund und Boden

	vor Maßnahme ca.	nach Maßnahme ca.
Grünland mit Baumgruppen, Gebüsch, Sträucher	7.465 m²	25.600 m²
Grünland mit Rasen	20.575 m²	23.490 m²
Wald	27.890 m²	27.890 m²
Teilversiegelte Flächen	17.130 m²	4.025 m²
Vollversiegelte Flächen, bebaute Flächen	36.360 m²	28.415 m²
Gewässer	2.725 m²	2.725 m²

1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Planverfahren nach dem Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 18, 19 und dem NatSchG LSA 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 (Biotopwertermittlung) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.
Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf den Ortsteil Bitterfeld einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant. Für das Regenwassermanagement sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Sachsen–Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Fachplanungen

Regional**er** 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. Die touristischen Einrichtungen 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.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen (zur Zeit in Überarbeitung, Auslage 1. Entwurf, Parallelverfahren) werden ca. 2/3 der Fläche vom Norden als Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus dargestellt. Das südliche Drittel des Plangebietes sind Wald- und Grünflächen.

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 Biotope 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.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tabelle 2 : Zielaussagen für Schutzgüter

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz inklusive. Verordnungen	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 Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge

	DIN 18005	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.
	Bundesnaturschutz gesetz	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutz gesetz / Landschaftsgesetz LSA	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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 • 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. Des weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sowie die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
	VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
Boden	Bundesboden-schutzgesetz incl. Bundesboden-schutzverordnung	- der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von

		Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffe belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	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.
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	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.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	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 Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Klima	Landschaftsgesetz	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.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz SA	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

2. 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 (Biotope) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes aus der Sicht des Umweltschutzes wurde vor einer möglichen Veränderung eine Biotopwertermittlung in Auftrag gegeben. 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. Zur Einsicht liegt die Biotopwertermittlung bei der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH aus.

Mensch
Der südliche Randbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist geprägt durch größere Gewerbe- und Industriebetriebe, welche teilweise brach liegen, sowie große Wald- und Wiesenflächen. Das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet besitzt "mittlere" Wertigkeit. Für die Erholung werden immer mehr Möglichkeiten geschaffen. Das System an Wander- und Radwegen im Süden von Bitterfeld-Wolfen kann als "gut" bis "sehr gut" ausgebaut angesehen werden.
Hinsichtlich der Belastungen der Bevölkerung durch Lärm ist festzustellen, dass derzeit keine außergewöhnlichen Belastungen bestehen.

Tiere
In den angrenzenden ufernahen Bereichen und Wäldern sind Spuren von Schwarzwild unverkennbar. Im Schilfgürtel ist besonders in den Brutzeiten mit einem Vogelbestand zu rechnen.
Die gewerbliche Nutzung und die Einzäunung, die bisher einen großen Teil des Plangebiets umfasste, verhinderten den Aufenthalt großer Mengen von Schwarz- und Rehwild. Auch Vogelnester in den Bäumen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Ein großer Teil der Fläche ist versiegelt. Zwischen diesen Flächen haben sich Ruderal- und Grasfluren gebildet, die aber für Tierarten nur eine geringe Wertigkeit besitzen. Wenigen Vogelarten dienen sie als Nahrungsraum, Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen ...) nutzen diese Gebiete eher.

Pflanzen
Das Plangebiet ist zu einem großen Teil mit Gebäuden und Lagerflächen bebaut. Dazwischen befinden sich Ruderal- und Grasfluren. Sie besitzen eine sehr geringe Artenzahl an Pflanzen und sind naturschutzfachlich von geringer Wertigkeit. Seltene Pflanzen sind hier nicht zu finden.
Der östliche Bereich am Großen Goitzschesee ist eine aufgelassene Braunkohletagebaufläche. Hier hat sich teilweise Reitgras entwickelt. Am Ufer ist ein ökologisch wertvoller Schilfgürtel entstanden.
Im Südosten schließt ein relativ junges Waldgebiet (Aufforstungen mit Kiefern ca. 2-3 Jahre, Linden und Eichen ca. 10-15 Jahre) an.
Die waldartigen Gebiete im Süden sind geprägt durch überwiegend heimische Baumarten. Die Birken und besonders die Pappeln weisen, laut der im Vorfeld durchgeführten Zustandsanalyse, einen hohen Prozentsatz an Bäumen mit schlechtem Zustand auf. (Dies wird vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt nicht bestätigt. Daher ist vor einer Veränderung dieser Waldgebiete nochmals eine genaue Untersuchung der Bäume vorzunehmen.) Die Eichen dagegen kommen mit den gegebenen Bedingungen sehr gut zurecht. Das Gebiet ist seit Jahren unbelassen und es hat sich zu einem recht wertvollen Biotop entwickelt.

Direkt westlich neben der Niemegker Straße befindet sich ein Waldgebiet mit überwiegend nicht-heimischen Baumarten (Robinien). Die Fläche ist vor Jahren "durchforstet und gesäubert" worden. Jedoch ist bereits wieder eine Strauchschicht nachgewachsen.

Boden
Der Boden im Plangebiet (nährstoffarmer Sand-, Kies- und Tonboden mit erhöhtem pH-Wert) erfüllt keine überdurchschnittlichen Bodenfunktionen (z.B. Archivfunktion), es kommen keine seltenen Bodentypen vor und er ist auch nicht besonders fruchtbar.
Durch die vorhandene Bebauung sind Bodenveränderungen aufgrund der Versiegelung der Böden eingetreten. In diesen Bereichen sind sämtliche Bodenfunktionen verloren gegangen.
Bodenkontaminationen durch die langjährige Nutzung des Geländes von der DGT und ihren Vorgängerfirmen sind nicht auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass u.a. Schadstoffe in Form von Maschinen- und Fahrzeugölen in das Erdreich gelangt sind. Das trifft besonders für die ehemaligen Lagerflächen und die Gleistrassen zu. Vor längerer Zeit durchgeführte und aktuelle Bodengutachten zeigen eine stellenweise Belastung des Boden mit Schadstoffen durch die bisherige Nutzung.

Wasser
Der im Osten angrenzende "Großer Goitzschesee" ist ein nährstoffarmes Abbaugewässer, welches die Grundwasserverhältnisse in der Umgebung bestimmt.
Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Die vorkommenden Bodenarten bedingen eine günstige Sickerrate und damit ein gutes Grundwasserneubildungspotential.
Das anfallende Regenwasser versickert zur Zeit auf dem Gelände.

Luft und Klima
Im Plangebiet sind verschiedene Ruderal- und Reitgrasfluren vorhanden. Diese Freiflächen sowie der Große Goitzschesee gelten als Kaltluftentstehungsorte. Die Kaltluft ist zur Belüftung des Gebietes wichtig. Daher besitzen die Flächen für das Gebiet als Belüftungselement Bedeutung.
Die Niemegker Straße kann aufgrund ihrer Geradlinigkeit und der vorhandenen Bäume als Belüftungsachse fungieren. Gleiches gilt annähernd für die Gleistrassen, da sie in einem großen Kurvenradius verlaufen.
Für eine Änderung der Bebauung sind die Bedeutungen dieser Funktionen zu beachten.

Landschaft und Landschaftsbild
Die bebauten Flächen des Plangebietes besitzen eine sehr geringe ästhetische Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsbild. Die unterschiedlichen Architekturen, Dachformen und Farbgebungen verleihen der Landschaft zwar eine Vielfalt, die jedoch stark an Schönheit vermissen lässt. Es ist ein unruhiges Bild entstanden, das keine Einheit darstellt. Grünstrukturen sind kaum vorhanden und beschränken sich auf verwilderte Rabattenpflanzungen und Scherrasen. Die Ruderalfluren und die ruderalen Grasfluren sind ebenfalls nur mit "gering" für das Landschaftsbild zu bewerten. Fehlende vertikale Gliederungen und die Einförmigkeit der Ausbildungen bedingen die geringe Vielfalt und Eigenart der Landschaft.
Der bebaute Bereich des Plangebietes steht zur Zeit leer, wird nicht gepflegt und verkommt durch den zunehmenden Vandalismus immer mehr.
Positiv sind die Randbereiche des Plangebietes zu betrachten. Der nordöstliche Teil ist überwiegend geprägt als Uferbereich eines Abbaugewässers mit Stränden, Wiesen, Schilf- und Baumbestand (Schonungen, Wald). Nennenswert sind auch die Baumbestände entlang der Niemegker Straße und im Süden des Plangebietes. Die vorkommenden Gehölze besitzen eine mittlere ästhetische Wertigkeit. Ihre vertikalen Strukturen heben sich aus der Umgebung hervor. Die besondere Eigenart

und Schönheit wird durch die verschiedenen Pflanzenarten bestimmt, die unterschiedliche Blühspektren hervorrufen.

In der Umgebung sind ebenso ästhetisch wertvolle Flächen vorzufinden. Nicht zuletzt bestimmt das Relief das Landschaftsbild in diesem Bereich.
Der Erhalt dieses ökologischen Systems steht im Vordergrund der Entwicklung der Goitzsche.

Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Kulturgüter, Bodendenkmale und sonstige Sachgüter vorhanden bzw. bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Status-quo-Prognose“)

Mensch
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende industrielle/gewerbliche Nutzung des Gebietes keine weitere Entwicklung erfahren. Die Möglichkeiten einer Erweiterung sind nicht gegeben. Die Bebauung würde als Investruine bestehen bleiben, da ein Rückbau sicher nicht erfolgen wird. Eine Teilung des Objektes und somit die Ansiedlung mehrerer kleiner Betriebe währen die Option.
Es würden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgen, da das Wohnumfeld aufgrund der ungeordneten baulichen Entwicklung beeinträchtigt sein würde.

Tiere / Pflanzen
Das Plangebiet würde nicht entwickelt werden können. Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sich weiter entwickeln würden. Die vorhandenen Ruderalfluren und ruderalen Grasfluren werden nicht genutzt, so dass aus ihnen ausdauernde Staudenfluren werden können. Staudenfluren besitzen naturschutzfachlich eine geringe Wertigkeit. Aus ihnen entwickeln sich keine 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 ökologische Aufwertung des Gebietes verbunden.
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.
Der bebaute Bereich würde eine negative Entwicklung erfahren. Fehlende Investoren verhindern eine Belebung des Geländes. Aus diesem Grund schreitet auch die Zerstörung der Bebauung und die Vermüllung des Geländes immer weiter fort. Das Landschaftsbild leidet sehr darunter.

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- und evtl. Staubbelastung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung (die räumlich durch Garagenkomplexe, Sportanlagen und das westliche Waldgebiet entlang der Niemegker Straße vom Plangebiet getrennt ist) zu rechnen.
Der Staub kann 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 Staubimmission 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 Wohnumfeldes gering bleiben.
Durch die Errichtung des Bitterfelder Bogens gewann der Tourismus in dieser Region an Bedeutung. Das bereits dadurch gestiegene Verkehrsaufkommen wird durch die Entwicklung des Sport-, Freizeit- und Erholungsgebietes nicht wesentlich verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des angrenzenden Wohngebietes kaum belästigt wird.
Der südliche Randbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist geprägt durch größere Gewerbe- und Industriebetriebe, welche teilweise brach liegen, sowie große Wald- und Wiesenflächen. Das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet besitzt "mittlere" Wertigkeit. Für die Erholung werden immer mehr Möglichkeiten geschaffen. Das System an Wander- und Radwegen im Süden von Bitterfeld-Wolfen kann als "gut" bis "sehr gut" ausgebaut angesehen werden.
Hinsichtlich der Belastungen der Bevölkerung durch Lärm, der vom Plangebiet ausgeht, ist festzustellen, dass die Umwandlung eines Industrie-/Gewerbegebietes in ein Gebiet für Sport; Freizeit, Erholung und Tourismus eine Reduzierung der Schallimmissionen längerfristig verspricht. Zur Zeit 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 eines Industrie-/Gewerbegebietes in ein Gebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus verringert die bebaute Fläche. Gleichzeitig stehen mehr Flächen für Grünanlagen, Wiesen und unbefestigte Flächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen können sich die Tiere nach der Bebauung wieder ausbreiten.

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

- im Osten:
  - der Randbereich des Großen Goitzschesees (nährstoffarmes Abbaugewässer)
  - der südwestliche Uferbereich des Großen Goitzschesees (Braunkohletagebaurestfläche, aufgelassen)
  - Waldaufforstung (Flachland-Kiefernwald, Neuanpflanzung Eichenmischwald)
- im Süden:
  - südöstliches und südwestliches Waldgebiet (überwiegend heimische Baumarten)
- im Westen:
  - westliches Waldgebiet entlang der Niemegker Straße (überwiegend nicht-heimische Baumarten)

Im gesamten Plangebiet werden Bäume, Sträucher und Wiesen erhalten bzw. neu angelegt, so dass hier die Lebensräume erhalten bleiben.

Boden
Im Plangebiet ist zur Zeit ca. 1/3 des Geländes durch Gebäude, Straßen, Kabelkanäle und sonstige befestigte Flächen voll versiegelt. Mit der Entwicklung des Gebietes wird die vorab genannte Versiegelungsfläche um ca. 25% reduziert. D.h. dass durch die teilweise Entsiegelung des Geländes (Abriss von Gebäuden und versiegelten Lagerflächen) und die Umwandlung dieser Flächen z.B. in Grünflächen (Campingplatz) sogar Bodenfläche gewonnen wird. Somit wird wieder Boden seinen ursprünglichen Funktionen im Naturhaushalt (z.B. Speicherung von Wasser und Nährstoffen für Pflanzen und Tiere) zugeführt und in das ökologische System eingebunden. Eine Aufwertung des Bodens erfolgt.
Die Umwandlung des Gebietes in eine sensible Nutzung bzw. der Abbruch von vorhandenen Gebäuden erfordert erneute Bodenuntersuchungen und gegebenenfalls einen Austausch durch unbelasteten Boden.
Im ufernahen Randbereich des Plangebietes werden nur geringfügige Veränderungen vorgenommen, die Beeinträchtigungen sind somit auch sehr gering.
Die Bodenfunktionen in den vorhandenen Waldgebieten bleiben erhalten.

Wasser
Durch die Entsiegelung des Geländes wird die Versickerungsmöglichkeit des Bodens wieder hergestellt. Eine Grundwasserneubildung unter diesen Flächen ist wieder gegeben. Im Plangebiet ist die Sickerrate des Wassers günstig und das Grundwasserbildungspotential gut.
Die geplante Entwässerung der Erschließungsstraßen in den seitlichen Grünstreifen mit Versickerungsmulden sorgt für eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers über einen längeren Zeitraum. Die Entwässerung der Gebäude erfolgte bisher durch Versickerung auf dem Gelände. Es ist auch weiterhin vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Gebäude auf dem Gelände zu versickern (in Sickermulden vor Ort oder zentral). Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind nur dann als erheblich zu bewerten, wenn keine zusätzlichen Versickerungsmöglichkeiten bestehen. Anspruchsvolle Versickerungsmöglichkeiten sind jedoch in den Planungen zu berücksichtigen.
Die Zwischenspeicherung bzw. Vorhaltung zu Bewässerungs- oder Löschzwecken ist möglich.
Der Wegfall der bisherigen Gewerbetätigkeit bewirkt eine Verringerung der schädlichen Belastungen des Bodens. Das kommt dem Grundwasser und dem angrenzenden Gewässer zu Gute.

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 Entsiegelung großer Bereiche werden Flächen geschaffen, auf denen Kaltluft entstehen kann. Durch Abriss und Neubau von Gebäuden können aber Belüftungsachsen gestört bzw. verbaut werden.
Insgesamt kann man prognostizieren, dass die mikroklimatischen Verhältnisse entspannter werden und der Ausgleich durch Kaltluft von außen erhalten bleibt.
Bei der Gestaltung des Gebietes für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus ist darauf zu achten, dass Querriegel von Bebauungen freizuhalten sind und begrünt werden. Dadurch werden die negativen Auswirkungen verhindert.

Landschaft/Landschaftsbild
In letzter Zeit hat sich der Bereich rund um die Goitzsche sehr verändert. Mit dem neuen Gebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus wird sich das Landschaftsbild im Kern des Plangebietes weiter entwickeln. Alte Industriegebäude werden durch moderne Bauten im Wohnstil ersetzt,

technische Anlagen weichen grünen Freiflächen. Für den bebauten Bereich (der zur Zeit leer steht, nicht gepflegt wird und durch Vandalismus immer mehr verkommt) wird nach der Umwandlung die sehr geringe ästhetische Wertigkeit für Landschaft und Landschaftsbild positiv verändert.
Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist überwiegend geprägt als Randbereich eines ehemaligen Tagebaurestlochs bzw. Uferbereich eines Abbaugewässers mit Stränden, Wiesen, Schilf- und Baumbestand (Schonungen, Wald). Der Erhalt dieses ökologischen Systems steht im Vordergrund der Entwicklung der Goitzsche. Die Ergänzung des Strandbereichs mit Bootsstegen und einer Slipanlage greift nur unwesentlich in die Natur ein. Der Strandbereich für Erholungssuchende wird allerdings verringert, gleichzeitig erweitern sich die Freizeitmöglichkeiten. Die Errichtung einer Anlage für "Schwimmende Häuser" beeinflusst die Natur durch ihre Befestigung und Verankerung im Boden. Die Uferbereiche werden nicht geschädigt, da die Zugangsbreite gering und die Häuser vom Ufer entfernt auf dem Wasser schwimmen.
Durch den Ausbau der Niemegker Straße und die Gestaltung der Randbereiche wird das Erscheinungsbild der Straße vollkommen verbessert. Der westliche Waldstreifen bleibt erhalten.
Der Erholungscharakter der Landschaft wird nachhaltig ausgeweitet und die Sicht auf Bitterfeld und auf die Goitzsche verschönert.

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

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern. So sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, z.B. durch Ver- bzw. Entsiegelung, gleichzeitig mit Veränderungen des Schutzgutes Wasser, d.h. der Sickerwasserrate, verbunden. Weiterhin bestehen Wechselwirkungen zu klimatischen Auswirkungen sowie auf Arten und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen.
Darüber hinaus wirken sich Veränderungen des Landschaftsbildes und somit auch der landschaftlichen Erholungseignung auf das Schutzgut Mensch aus.

Die in den vorangegangenen Absätzen beschriebenen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind demzufolge auch als Wechselwirkungen zu sehen. Negative Einflüsse durch Wechselwirkungen ergeben sich jedoch nicht.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ziel des Umweltschutzes ist es, diese Beeinflussung nur so zuzulassen, dass ein ökologischer Gewinn 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. Es wird unterschieden zwischen Vermeidungsmaßnahmen, die der Verhinderung von negativen Auswirkungen dienen, und Verringerungsmaßnahmen, d.h. Maßnahmen, die negative Auswirkungen abschwächen.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die sich innerhalb oder am Rand des Plangebietes befinden, sind zu schützen und nicht zu überbauen. Dazu gehören die vorhandenen Waldgebiete im Westen, im Südwesten, im Südosten und im Osten des Plangebietes.

Mit Boden ist sparsam umzugehen und die Versiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es sind zuerst bereits versiegelte Flächen z.B. als Stellflächen o.Ä. zu nutzen bevor neue Flächen versiegelt werden.
Die Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser sind auszunutzen. Dazu sind breite Grünstreifen mit Bäumen und Sickermulden entlang der Erschließungsstraßen zu entwickeln. Stellplatzflächen sollen mit Betongitterplatten oder Öko-Pflaster ausgeführt werden, Gehwege und Zufahrten mit Betonsteinpflaster.
Eine Entwicklung der Sondergebiete nach Süden in Richtung Landschaftsschutzgebiet wurde vermieden. In diesem Bereich sind nur Campingstandplätze möglich.
Die Bauzeit ist außerhalb der Brutzeit der Vögel zu planen, um Vogelarten mit angrenzenden Brutrevieren nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen, wenn negative Auswirkungen (Eingriffe) auf Schutzgüter nicht durch Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen vollständig verhindert werden können. Es ist vorgesehen, dass folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert werden:

- Entsiegelung von ca. 25% der zur Zeit voll befestigten Fläche
- Schaffung von offenen Flächen zur Entwicklung von Magerrasen
- Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze durch Sträucher und Bäume
- Aufwertung vorhandener Grünflächen durch Bepflanzungen
- Aufwertung vorhandener Waldflächen (z.B. durch gezielte Pflegemaßnahmen unter Hinzuziehung der zuständigen Forstbehörde)

Für Arten und Lebensgemeinschaften der Tiere und Pflanzen ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen standortheimische Pflanzenarten verwendet werden.
Die vorhandenen Möglichkeiten zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen reichen aus, um die Eingriffe vollständig auszugleichen bzw. ersetzen zu können.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen und stellen damit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar. Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus dar.
Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird die Region der Goitzsche als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen und als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Somit bietet sich die Errichtung eines Gebietes für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus förmlich an.
Eine Bebauung bisher nicht erschlossener Flächen würde jedoch sehr viel größere Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen, da es meistens unversiegelte und gestaltete Flächen sind.
Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass jede Verdichtung der Bebauung aus landschaftsästhetischer Sicht nicht unproblematisch ist. Der Anteil an Freiflächen nimmt ab und der Nutzungsdruck auf die Restflächen erhöht sich. Die ausgewogene Vielfalt des Landschaftsbildes kann dadurch gefährdet sein.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Eingriffs-Kompensations-Bilanz

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald 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 hat zum Ziel, die Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, umfassend und nachvollziehbar zu ermitteln.
Das dazu geschaffene Differenzverfahren geht unter Beachtung der Erkenntnisse von Forschung und Praxis von einem Bewertungsmaßstab aus, der seine Legitimation in wissenschaftlichen Methoden unter Einbeziehung der Fülle einschlägiger Vorschriften hat.
Im Ergebnis der Umsetzung all dieser Erkenntnisse wurde eine Werteliste geschaffen, die nachvollziehbar und kritikfähig den in Frage kommenden Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Grundwert in Punkten je Quadratmeter zuordnet.
Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach der Planung verglichen.
Es werden hier alle gängigen Flächentypen, von der versiegelten Fläche bis zu Feuchtbiotopen, nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft und mit einem Biotopwert für vorhandene (bestehende) Flächen und einem Planwert für neu gestaltete Flächen versehen. Die Biotop- und Planwerte sind so angelegt, dass derjenige, der einen wertvollen Bereich bebaut, somit mehr Ausgleich leisten muss.

Im Rahmen des Ausgleichsverfahrens werden zuerst die Biotoptypen des Plangebietes vor dem Eingriff ermittelt und in einem Formblatt festgehalten. Es werden hier nur solche Flächen berücksichtigt, die durch Bebauungsmaßnahmen im Bebauungsplans tatsächlich beeinträchtigt werden. Dann wird die ermittelte Flächengröße mit dem zugehörigen Biotopwert der Wertliste (minus der Punkte für evtl. Abweichungen für Erhaltungszustand und Alter der jeweiligen Biotoptypen) multipliziert, um einen Gesamtwert zu erhalten.
Die selbe Vorgehensweise wird für alle Veränderungen nach dem Eingriff, wie neu zu schaffende Grünflächen, Biotope und befestigte Flächen, wiederholt. Hier werden die zugehörigen Planwerte verwendet.
Als Letztes wird die Summe der Ermittlungen nach dem Eingriff von der Summe der Ermittlung vor dem Eingriff abgezogen und eine Biotopwertdifferenz ermittelt. Der sich ergebende Wert lässt eine Aussage über das Maß der Kompensation zu. Ein negativer Wert stellt dabei immer einen Gewinn für die Umwelt dar.
Hier sollte immer ein funktionaler Ausgleich angestrebt werden, d.h. die Ausgleichsmaßnahmen sollten immer mindestens in gleicher Höhe des Eingriffs erfolgen.

Reichen die Flächen des Bebauungsplanes nicht aus, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort durchführen zu können, ist ggf. eine Anlage von Ausgleichsflächen in näherer Umgebung möglich. Dazu sind Abstimmungen mit dem Landkreis (Naturschutz und Landschaftspflege) erforderlich.

Die Bilanzierung kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Insgesamt wird vom Bebauungsplangebiet eine Fläche von 112.145m² in Anspruch genommen. Wie im Abschnitt '2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes' bereits erwähnt, wurde im Vorfeld eine Zustandsanalyse zur Biotopwertermittlung in Auftrag gegeben (siehe Anlage: "Übersicht Bestandsflächen", die Bewertung dieser Flächen ist der Tabelle 3 "Biotopwertermittlung" zu entnehmen). Da keine Vermessung vorliegt, wurde anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte und unter Zuhilfenahme von Luftbildern und alten Planungsunterlagen die Gesamtfläche in Bereiche, so genannte Biotopwerttypen, unterteilt. Auf der Grundlage dieser Aufteilung wurde die Bewertung erarbeitet. (Bei einer weiteren Begehung mit Mitarbeitern der zuständigen Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wurden die vorhandenen Waldflächen 'überwiegend heimischer Baumarten' in ihrer Wertigkeit und Ausdehnung nochmals begutachtet. Der Bestand wurde als ökologisch wertvoll und erhaltenswert befunden. Da die Randbereiche nicht genau erkennbar sind, wurden die Grenzen festgelegt. Dadurch entstand eine geringfügige Abweichung zur Zustandsanalyse, welche im Folgenden berücksichtigt wurde.)

Der Bebauungsplan besteht zum Einen aus Flächen, die nicht oder nur sehr gering verändert werden:

- überwiegend heimische Baumarten	18.560m²	
- überwiegend nicht-heimische Baumarten	4.675m²	
- Neuanpflanzung Eichenmischwald	1.730m²	
- Flachland-Kiefernwald	2.925m²	und
- nährstoffarmes Abbaugewässer	2.725m²	(Summe: 30.615m²).

Die vorhandenen Waldflächen mit neu angepflanztem Eichenmischwald, Flachland-Kiefernwald, überwiegend heimischen und überwiegend nicht-heimischen Baumarten bleiben vollständig in Art und Funktion erhalten. Das bedeutet für die Natur und für die Bilanzierung keinen Verlust.
Da der Ufer- und Seebereich nur mit Steg- und Slipanlagen überbaut werden darf, bleibt die Gewässerfunktion ebenfalls vollständig erhalten.
Zum Anderen setzt sich die B-Plan-Fläche aus:

- bebauten Flächen	8.910m²	
- befestigten Plätzen	24.480m²	
- unbefestigten Plätzen	16.320m²	
- Straßen und Wegen (versiegelt)	2.970m²	
- unbefestigten Wegen (teilversiegelt)	810m²	
- sonstigen Grünanlagen, nicht parkartig	7.465m²	
- Ruderalflur, ausdauernder Arten	13.765m²	und
- aufgelassenen Braunkohletagebauflächen	6.810m²	zusammen.

Diese Flächen unterliegen zum Teil vollständigen Veränderungen.

Die verschiedenen Flächenbefestigungen zwischen den Gebäuden, den Straßen und Wegen, den sonstigen Grünflächen sowie den Waldgebieten wurden als Gesamtfläche (ca. 40.800m²) erfasst. Es wurde eingeschätzt, dass davon ca. 60% befestigte Plätze (ca. 24.480m², vollversiegelt) und ca. 40% unbefestigte Plätze (ca. 16.320m², teilversiegelt) sind.
Nach Durchführung der Maßnahmen darf unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ in den Sondergebieten SO 01 bis SO 10 max. eine Fläche von 22.845m² bebaut werden. Die aus Bestand erhaltene bebaute Fläche von 7.320m² besteht aus Gebäuden / industriellen Anlagen (6.120m²) sowie befestigten Plätzen (1.200m²). Somit ergibt sich die Fläche von 15.525m², die durch Bebauung neu versiegelt werden kann.

Die gesamten Verkehrsflächen der Planstraßen 1-4 werden nicht vollständig versiegelt. Sie setzen sich zusammen aus Straßen-, Gehweg- und Grünflächen. Für die Ermittlung der Flächengrößen wurden übliche Straßen- und Gehwegbreiten angenommen (wie in der Begründung zum B-Plan beschrieben, siehe auch Tabelle 3: "Aufstellung Verkehrsflächen").

Tabelle 3 : Aufstellung Verkehrsflächen

	Breite (Straße/ Gehweg)	Verkehrsfläche gesamt	voll versiegelt (Straße)	teilversiegelt (Gehweg, Stellplätze)	Straßen-begleit-grün
vorh. bef. Weg	4,0m/0m	800m²	800m²	-	-
Planstraße 1	6,5m/2,5m	2.805m²	2.170m²	635m²	0m²
Planstraße 2	3.5m/1,5m	2.950m²	1.500m²	500m²	950m²
Planstraße 3	3,5m/1,5m	1.900m²	800m²	400m²	700m²
Planstraße 4	5,5m/0m	515m²	300m²	-	215m²
Parkplatz SO 06	18,5m x 45m	835m²	-	800m²	35m²
Feuerwehrwendepl.	20m x 25m	500m²	-	500m²	-
Schiffsliegefläche	40m x 15m	600m²	-	600m²	-.....
Summe		10.905m²	5.570m²	3.435m²	1.900m²

Daraus ergeben sich ca. 5.570m² vollversiegelte Straßenfläche und 1.535m² teilversiegelte Gehwegfläche (Planstraßen 1-4). Die Bereiche, die nicht durch Straßen und Gehwege befestigt werden, sind als Straßenbegleitgrün mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und Versickerungsmulden anzulegen.

Von den 5.570m² voll versiegelter Straßenfläche sind 2.970m² vorhanden. Für den geplanten Straßenausbau sind daher noch weitere 2.600m² voll zu versiegeln. Die neu teilversiegelte Fläche von 3.435m² teilt sich auf in 2.335m² für Fußwege (1.535m²) und Parkplatz im SO 06 (800m²) sowie 1.100m² für unbefestigte Plätze (Feuerwehrwendeplatz und Schiffsliegefläche).

Die neu anzulegende Fläche für 'sonstige Grünanlagen, nicht parkartig' setzt sich zusammen aus:

nichtbebaubaren Sondergebietsflächen SO 01 bis SO 10		25.135	m²
Straßenbegleitgrün	+	1.900	m²
erhaltenen Grünflächen ('sonstige Grünanlagen, nicht parkartig')	-	1.700	m²
Sonderflächen für Parkplatz im SO 06	-	835	m²
Schiffsliegeplatz	-	600	m²
neu anzulegende 'sonstige Grünanlagen, nicht parkartig'		23.900	m²

Die 14.890m² Scherrasenfläche entsteht auf der 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz'. Hier werden Wiesen angelegt, die für Liege- und Spielflächen sowie als Standplätze für Zelte, Caravan und Dauercamper vorgesehen sind.

Die sich aus der Umwandlung der Flächen ergebende Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes ist der Tabelle 4 : „Biotopwertermittlung“ auf Seite 18 zu entnehmen.
Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

- Biotopwert Bestand :		893.480 Punkte
- Biotopwert Planung :	-	925.460 Punkte
- Biotopwertdifferenz :	-	31.980 Punkte

Die dargestellten Angaben beziehen sich auf die maximal mögliche Flächenversiegelung. Die Errichtung eines Campingplatzes reduziert die vollversiegelten Flächen erheblich und der Anteil an Grünfläche (Rasenfläche) nimmt im Gegenzug zu. Das bedeutet für die Flächenbilanz einen weiteren Zuwachs an Planpunkten.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete sowie den nicht überbauten Flächen der Sondergebiete wurde in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Zum Einen ist das Maß der Anpflanzungen noch nicht genau bestimmbar und zum Anderen erhalten neu angepflanzte Bäume eine sehr geringe Bewertung. Der wertvolle Gewinn für die Natur stellt sich erst nach Jahren der Entwicklung ein.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen zu einer erheblichen Reduzierung der Eingriffe bei. Die Kompensation des Eingriffes kann vollständig im Plangebiet erreicht werden. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.
Nur wenn der erreichte Überschuss an Planpunkten groß genug ist, kann von einem wirklichen ökologischen Gewinn für die Natur gesprochen werden.

Tabelle 4 : Biotopwertermittlung*)

Aktenzeichen:
Bezeichnung der Maßnahme: B-Plan "Wassersportzentrum"
Antragsteller: IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Bitterfeld

Gesamtfläche (brutto) : 112.145 m²

Biotoptyp nach Biotopwertliste	**Biotopwert bzw. Planwert (je m²)**		**Flächenanteil (m²) je Biotoptyp**		**Biotopwert**	
Code / Bezeichnung	**lt. Anlage 1**	**Abweichung**	**vor Maßn.**	**nach Maßn.**	**vorher** Sp.2-Sp.3 x Sp.4	**nachher** Sp.2-Sp.3 x Sp.5
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Bestand vor Eingriff						
BIB / Bebaute Fläche (Gebäude, industrielle Anlagen)	0	0	8.910	6.120	0	0
VPZ / Befestigter Platz (ca. 60% der Freifläche)	0	0	24.480	1.200	0	0
VPX / Unbefestigter Platz (ca. 40% der Freifläche)	2	0	16.320	0	32.640	0
VSB / Straßen (ein- bis zweispurig, versiegelt)	0	0	2.970	2.970	0	0
VWA / Unbefestigter Weg	6	0	810	590	4.860	3.540
PYY / sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	0	7.465	1.700	74.650	17.000
URA / Ruderalflur, ausdauernde Arten	14	0	13.765	5.000	192.710	70.000
ZOF / Braunkohletagebaufläche, aufgelassen	10	0	6.810	3.600	68.100	36.000
XQX / Überwiegend heimische Baumarten	17	0	18.560	18.560	315.520	315.520
XQY / Überwiegend nicht-heimische Baumarten	11	0	4.675	4.675	51.425	51.425
WTD / Neuanpflanzung Eichenmischwald	15	0	1.730	1.730	25.950	25.950
WKA / Flachland - Kiefernwald	25	0	2.925	2.925	73.125	73.125
SOD / Nährstoffarme Abbaugewässer	20	0	2.725	2.725	54.500	54.500
Endzustand nach Ausgleich						
BW, BD, BS, BK, BI / Bebaute Fläche	0	0	0	15.525	0	0
VSB / Straßen (ein- bis zweispurig, versiegelt)	0	0	0	2.600	0	0
VSA / Teilversiegelte Straße (gepflastert) - Stellplätze, Fußwege	2	0	0	2.335	0	4.670
GSB / Scherrasen	7	0	0	14.890	0	104.230
PYY / sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	3	0	23.900	0	167.300
VPX / Unbefestigter Platz	2	0	0	1.100	0	2.200
Summe/Übertrag			112.145	112.145	893.480	925.460
Biotopwertdifferenz Summe Spalte 6 - Sp. 7 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme						-31.980

*) auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
Gem. RdErl. Vom 16.11.2004 veröffentlicht im MBl.LSA vom 27.Dezember 2004 Nr. 53, S. 685

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Werden die in den Bebauungsplänen festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend umgesetzt, sind negative Umweltauswirkungen nicht auszuschließen. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.
Für die sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Instrument der Erfolgskontrollen mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen zu verweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Ablauf der benötigten Zeiträume für die Entwicklung und zur Wertentfaltung erfolgen kann.
Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nicht, wird auch kein Vollausgleich entstehen können. Damit verbleiben langfristig unter Umständen auch erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Monitoringmaßnahme.
Die entsprechenden Fachabteilungen der zuständigen Behörden führen zum Einen die Umsetzung, die Kontrolle und die Entwicklungskontrolle der Ausgleichmaßnahmen durch und überprüfen zum Anderen die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mittels des bei dieser Stelle geführten Kompensationsflächenkatasters.
Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht.
Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.
Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Bauflächen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen. Schwerwiegende Beeinträchtigungen der Umwelt werden auch nicht hervorgerufen. Daher sind zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt südlich der Stadt, zwischen dem Bitterfelder Bogen und dem Großen Goitzschesee, ein Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet mit Tourismuscharakter zu entwickeln. Dieses Gebiet stellt gleichzeitig die Erweiterung des Sportparks Bitterfeld Süd dar.
Der in Überarbeitung (Parallelverfahren) befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird diesbezüglich geändert.
Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sowie im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird die Region um die Goitzsche als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Unter Beachtung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit der Vorhaben sind die touristischen Einrichtungen auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen gezielt zu erweitern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Bruttofläche von insgesamt 112.145m². Das Gebiet besteht zum größten Teil aus einer Industriebrache (ehemaliges DGT-Gelände), die im Westen, Süden und Osten von Waldgebieten umgeben ist. Zwischen der Bebauung befinden sich kleinere Grünstreifen, einzelne Bäume und Baumgruppen. Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft und das damit verbundene Landschaftsbild werden mit „gering“ bis „sehr gering“ eingestuft. Die Randbereiche mit Wald und der Uferbereich der Goitzsche sind recht gut entwickelt.
Der Bebauungsplan wurde je nach Art und Maß der Nutzung in verschiedene Sondergebiete unterteilt. Es sind Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften, Erholungseinrichtungen, Gastronomie, Ferienhäuser, Apartments sowie Campingplätze geplant. Zur Entwicklung des Gebietes ist es unvermeidbar, dass mit der Eigenart der Sondergebiete eng verbundene Gewerbe und Anlagen zulässig sind. So können am Ufer des Großen Goitzschesees Steganlagen für Sportboote und "Schwimmende Häuser" errichtet werden. Ein Liegeplatz für Fahrgastschiffe ist auch möglich. Nach Art und Maß der Nutzung lässt sich erkennen, dass die Intensität der Bebauung zum Großen Goitzschesee hin abnimmt.
Für die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist der Ausbau der Niemegker Straße (Planstraße 1, öffentlich) notwendig. Von der Niemegker Straße werden die einzelnen Sondergebiete über die Planstraße 2 (öffentlich) sowie die inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 3-4, nicht öffentlich) angebunden. Die Ver- und Entsorgung mit Medien erfolgt über Trassen, die im Straßenbereich verlegt werden.

Im Planungsprozess wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, welche voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung entstehen, weitgehend minimiert.
Die Eingriffe in die Umweltbelange werden durch den Erhalt von Gehölzstrukturen, Lückenbepflanzung sowie Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen reduziert, ausgeglichen und sogar vermieden. Geringe Beeinträchtigungen infolge der Ertüchtigung des Plangebietes können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Errichtung des Bitterfelder Bogens gewann der Tourismus in dieser Region an Bedeutung. Das bereits dadurch gestiegene Verkehrsaufkommen wird durch die Entwicklung des Sport-, Freizeit- und Erholungsgebietes nicht wesentlich verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des angrenzenden Wohngebietes kaum belästigt wird.

Aus der ökologischen Bilanzierung geht hervor, dass nach Durchführung der Planung sogar eine geringe ökologische Wertsteigerung festzustellen ist. Siehe dazu Tabelle 4 „Biotopwertermittlung“. Insgesamt ist mit der Realisierung des Vorhabens eine Aufwertung der landschafts-ästhetischen Situation zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung Bebauungsplan "Wassersportzentrum" Bitterfeld

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Anlage: "Übersicht Bestandsflächen"

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Geo-kGk)

Gemeinde :	Bitterfeld-Wolfen, Stadt
Gemarkung :	Niemegk, Bitterfeld
Flur :	2, 8, 9
Flurstücke :	verschiedene
Maßstab :	digitale Vorlage
Stand der Planunterlage :	März 2011

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo : Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau
Aktenzeichen : ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011 / A18-205-2010-7

Der Umweltbericht wurde ausgearbeitet von der :

BIG Ingenieurgesellschaft mbH
Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld
Parsevalstraße 25
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493 / 73076
Fax: 03493 / 73317
e-Mail: big@tpnet.de
Internet: big-bitterfeld.de

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Änderung
10.05.2011	1 : 2500	Reinh	10.05.2011	Stand: -