

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Baugebietes „Sonnenallee-West“

im Ortsteil Rödgen

Begründung der Änderung

Planungshoheit

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

**Entwurf und
Verfahrensbetreuung**

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Stand

März 2016

1	ANLASS DER ÄNDERUNG	2
2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	2
3	ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
4	LANDESPLANERISCHE FESTSTELLUNG	4
5	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION	5
6	GEPLANTE FLÄCHENÄNDERUNG	6
7	IMMISSIONSSCHUTZ	6
8	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	7
9	VERFAHREN	9
10	ÄUßERUNGEN UND ANGABEN IM RAHMEN DER ETEILIGUNG	10
	NACH § 4 BAUGB	
	DENKMALSCHUTZ	10
	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	10
	ALTLASTEN	10
	ERDARBEITEN	11
	GRUNDWASSER	11
	KAMPFMITTEL	12
11	VER- UND ENTSORGUNG	12
	ABWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSER	12
	TRINKWASSER	13
12	SONSTIGER LEITUNGSBESTAND	14
	GASHOCHDRUCKLEITUNGEN	14
	TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN / LEERROHRE	15
	ALLGEMEINGÜLTIGE HINWEISE UND FORDERUNGEN DER MITNETZ GAS MBH	15
13	QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	16

Anlage : Umweltbericht

1 Anlass der Änderung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, für den zwischenzeitlich einige Berichtigungen und Änderungsverfahren durchgeführt wurden. Vorliegend ist nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ die Änderung der Ausweisung geplant.

Anlass der Planänderung ist nicht nur die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers nach gewerblichen Bauflächen in direkter Lage zur Autobahn.

2 Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Wind II, 2. Entwurf vom 27.11.2015)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg- und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der

Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind.

Der Sachliche Teilplan "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

3 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Entsprechend Ziel 1 und der Darstellung in der Beikarte A 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) befindet sich das Plangebiet der Änderung jedoch außerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „bereits vorhandener Standort Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“ (Ziel 58).
- Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden sollen, die auf die besondere Verkehrsgunst angewiesen sind. (Grundsatz 48).
- An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP 2010).

- Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP 2010).

In der zugehörigen Begründung wird hierzu ausgeführt, dass an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden muss.

- Bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59).
- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

- Der Änderungsbereich ist dem regional bedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie- und Gewerbe "Thalheim-Sandersdorf-Heideloh-Wolfen (MicroTech-Park) zuzuordnen (Ziel 5.4.1.2)
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung B 183 südlich des Änderungsgebietes gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W

Die Vorrangstandorte sind von regionaler Bedeutung und von entgegenstehenden raumbedeutsamen und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten.

4 Landesplanerische Feststellung

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Bereich des Baugebietes "Sonnenallee-West" im Ortsteil Rödgen ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung (ca. 40 ha) und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat die Unterlagen der Änderung geprüft und festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Bereich des Baugebietes "Sonnenallee-West" im Ortsteil Rödgen, mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Im LEP 2010 wurde die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 58) ausgewiesen. Diese Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Diese Standorte sollen nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen (G 48).

Mit der geplanten Änderung des FNP werden auch die im Rahmen der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ geäußerten raumordnerischen Bedenken, hervorgerufen durch den Interessenskonflikt der Ausweisung einer Solarfläche im Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, ausgeräumt.

5 Beschreibung der Bestandssituation

Die geplante Änderungsfläche liegt im Bereich des Baugebietes, welcher durch den Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ planungsrechtlich belegt ist, und ist hier als Sonstiges Sondergebiet Solar ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Bauflächen in den Bebauungsplänen „Sonnenallee- Mitte“ und „Thalheim TH 1.5“.

Auf dem an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes angrenzenden Gelände des „Technologie Park Mitteldeutschland“ fand in den vergangenen Jahren eine rasant Entwicklung durch die Ansiedlung der Firma Q-Cells SE statt. Weitere Firmen der Solarbranche siedelten sich an. Für die Expansion der bestehenden Firmen sowie für Neuansiedlungen sollten daher neue Flächen erschlossen werden.

Für das Gebiet des Technologie Parks Mitteldeutschland wurde damals dem „Zweckverband Technologie Park Mitteldeutschland“ die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen übertragen. Der Zweckverband hat daraufhin den Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ aufgestellt, mit der Absicht hier neben Gewerbe- und Industrie-flächen auch Flächen für Photovoltaik anzubieten.

Zwischenzeitlich siedelte sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf der direkt an der Autobahn liegenden Gewerbefläche, ein Autohof nebst zugeordneter Nebenanlagen an. Die als Industrie- und Sondergebiet Solar ausgewiesenen Flächen sind derzeit weiterhin unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6 Geplante Flächenänderung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ wurden raumordnerische Bedenken gegen die Planung erhoben. Der Interessenskonflikt bestand in der Ausweisung einer Solarfläche im „Vorrangstandort für landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen“ (Ziel 58 LEP 2010).

Inzwischen wurde die Planungshoheit für die Bebauungsplanfläche von dem Zweckverband an die Stadt Bitterfeld-Wolfen rückübertragen. Seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist eine wirtschaftliche Nutzung der „Vorrangfläche“ für Photovoltaikanlagen kein städtebauliches Ziel mehr. Die weitere Ansiedlung von Projekten der Photovoltaik in den Gemarkungen des Stadtgebietes hat der wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungsgedanke mittlerweile überholt. Deshalb ist für diese Fläche die Änderung der Ausweisung von „Sonstiges Sondergebiet Solar“ in „Gewerbliche Baufläche“ geplant.

Die geplante Änderungsabsicht steht mit Grundsatz 48 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) im Einklang, dem zufolge Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen sollen.

Die Änderung der Gebietsausweisung umfasst eine Fläche von ca. 40 ha.

7 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wurden zum Vorentwurf zu der geplanten Änderung der Flächenausweisung folgende Bedenken vorgebracht:

- Im rechtskräftigen B-Plan "Sonnenallee-West" wurden für die Fläche Emissionskontingente festgesetzt. Diese sind tags auf 40 dB(A)/m² und nachts auf 40 dB(A)/m² begrenzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen.
- Die DIN 18005 Kapitel 5.2.3 besagt, dass für Gewerbegebiete Emissionskontingente (FSP) von tags 60 dB(A)/ m² und nachts 60 dB(A)/ m² für eine uneingeschränkte Nutzung notwendig sind. Mit den bestehenden Emissionskontingenten ist eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen

Im Rahmen des nachgelagerten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ wurde die vorhandene Schallkontingentierung neu berechnet und neu zoniert. Zur Einhaltung der flächenhaften Schalleistungspegel wurden diese in den Textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechend verankert.

Das erarbeitete Schallschutzgutachten lag der Unteren Immissionsschutzbehörde zwischenzeitlich im Rahmen der Beteiligung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur Beurteilung vor. Die zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Bedenken konnten damit ausgeräumt werden

Der Flächennutzungsplan stellt eine vorbereitende Planung dar. In diesem Planungsstadium wird vorliegend auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet, da eine dazu erforderliche neue Aufteilung der Planfläche in einzelne Baufelder erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Änderungsverfahren) durch Festsetzung von Baugrenzen erfolgen soll.

8 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit der geplanten zukünftigen Ansiedlung von Gewerbe entsteht eine unvermeidbare Versiegelung des bisher als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens geht die landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Die Änderungsfläche ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) als

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "bereits vorhandener Standort Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)" gem. Ziel 58 LEP-ST 2010

und im Regionalen Entwicklungsplan (REP-A-B-W) als

- regional bedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie- und Gewerbe "Thalheim-Sandersdorf-Heideloh-Wolfen (MicroTechPark) (Ziel 5.4.1.2) ausgewiesen.

Entsprechend dem Ziel 56 LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Alle Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).

An Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen muss die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Im Hinblick auf derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist im Rahmen der Abwägung Grundsatz 115 LEP 2010 zu berücksichtigen, dem zufolge für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten sind. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Wegen der dem Standort der Änderung eindeutig zugewiesenen regional- und landesplanerischen Funktionen ist der Weiterentwicklung der gewerblichen und industriellen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

Im Hinblick auf den unvermeidbaren Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Inanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung nur abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs erfolgen soll.

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind gegenwärtig nicht betroffen.

Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von Bodenordnungsverfahren, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den Bereich der Änderungsfläche derzeit nicht bekannt oder geplant.

9 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschlossen.

Da die geplante Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Damit wurden die Planunterlagen qualitativ zum Entwurf erhoben.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats der Öffentlichkeit vorgestellt und lagen öffentlich aus. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gem. § 4 (2) BauGB unterrichten und am Planverfahren beteiligt.

10 Äußerungen und Angaben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB

Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist auf der Änderungsfläche ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Alle Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz.

Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Demgemäß wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Weiterhin hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Im Änderungsbereich des FNP, Baugebiet "Sonnenallee-West", OT Rödgen; südlich der Rödgener Straße sind in der 1. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen eine verfüllte Grube, eine verfüllte Hohlform und Ablagerungsbereiche ausgewiesen.

In der 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist noch ein Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nummer 2148 registriert. Als Abfallarten sind Bauschutt, Hausmüll, Feldsteine und Sperrmüll recherchiert worden. Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen kennzeichnet die im Gemarkungsgebiet vorhandenen Altlastverdachtsflächen gesondert in einem Beiplan (Anlage 4 des rechtswirksamen FNP).

Im Planausschnitt der vorliegenden Änderungsabsicht ist eine zeichnerische Kennzeichnung der Altlastverdachtsfläche enthalten. Im nachgelagerten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ sind die Ablagerungsbereich in der Planzeichnung zum Entwurf nachrichtlich aufgenommen wurden.

Die Stellungnahme nebst den Computerausdrucken wird Bestandteil der Verfahrensdokumentation zum vorliegenden Änderungsverfahren.

Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist Folgendes zu beachten:

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06. 11. 2003 zu erfolgen.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH , jedoch teilweise innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/ Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle der LMBV mbH wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen.

Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

Da das Plangebiet im bergbaulich beeinflussten Gebiet liegt, empfiehlt die LMBV mbH im Falle der Bebauung folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz BBergG) bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1).
Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.
- In diesem Zusammenhang weist die LMBV mbH darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch das SG Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

11 Ver- und Entsorgung

Abwasser / Niederschlagswasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich Abwasseranlagen des AZV Westliche Mulde. Für die Verbandsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen größer DN 150 bis DN 400 einzuhalten ist. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme weiterhin mit, dass

- der AZV nicht für die abwassertechnische Erschließung neuer Baugebiete zuständig ist. Der Verband hat beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld den Antrag auf teilweise Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht gestellt.
- Die Aufgabe des Sammelns und Fortleitens des im Technologie Park Mitteldeutschland anfallenden Abwassers soll auf die Technologie Park Mitteldeutschland Servicegesellschaft TMS mbH übertragen werden, die bereits jetzt diese Aufgabe für die bereits erschlossenen Teile des Industrieparkes übertragen bekommen hat. Die Teilfunktion des Behandeln und Einleitens des anfallenden Abwassers obliegt weiterhin dem AZV Westliche Mulde. Hierfür wird das abgeleitete Abwasser vor dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen in die Verbandsanlage eingeleitet.
- Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Planungsgebiet und bis zur Verbandsanlage sind vom Erschließungsträger bzw. der Stadt zu schaffen. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband und gegebenenfalls mit der Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH (GKW) abzustimmen. Die Einleitung von Abwasser in die Verbandsanlage bedarf einer schriftlichen Zustimmung des AZV.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich.

Trinkwasser

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass

- die Versorgung von Trinkwasser innerhalb des gesamten Planungsgebietes ausschließlich durch die MIDEWA GmbH erfolgt

- Das angrenzende Gewerbegrundstück "Autohof an der A9" wird über eine derzeit noch privat betriebene Trinkwasserleitung versorgt. Für die Trinkwasserversorgung des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes ist eine äußere Erschließung zwingend erforderlich. Die Kosten für eine innere und äußere Erschließung (Neuerrichtung bzw. Anlagenübertragung einer Trinkwasserleitung) trägt die Stadt bzw. der Erschließungsträger. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsvertrag mit uns abzuschließen.
- Einer Trinkwasserversorgung über das angrenzende Netz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH wird nicht zugestimmt.

12 Sonstiger Leitungsbestand

Gashochdruckleitungen

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich Gashochdruckleitungen (Ferngasleitungen FGL) der MITNETZ Gas mbH und der ONTRA Gastransport GmbH. Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
MITGAS	FGL	227.23	150	4 m
ONTRAS	FGL (1)	201	800	10 m
ONTRAS (3)	FGL (1)	27	250	6 m
ONTRAS (3)	FGL (1)	27.23	150	4 m
ONTRAS (3)	FGL (1)	27.07	150	4 m
ONTRAS (3)	FGL (1)	27.06	150	4 m
ONTRAS	Steuerkabel (Stk) (1)	0204		1 m (4)
ONTRAS (3)	Sonstiges (1): Mess-/Hinweissäule/n (SMK/SPf), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), Armaturengruppe/n (S) mit Ausbläser (A), (Kabel-)Schutzrohr/e (SR)			

(1)) nachfolgend als Anlagen bezeichnet

(2) beidseitig 1,5 m technologischer Mindestabstand/Arbeitsstreifen)

(3) Bruchteilseigentum ONTRAS/MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH ("MITGAS")

(4) bzw. befindet sich im Schutzstreifen der FGL 201

Die MITNETZ Gas mbH gibt zu dem o.g. Anlagenbestand folgende Hinweise:

- Die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS " gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung TN 227.23 befindet sich ein Kabelleerrohr. Bei Schachtarbeiten ist besondere Vorsicht geboten.

- Im angegebenen Bereich befindet sich weiterhin eine stillgelegte Gashochdruckleitungen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Für diesbezügliche Rücksprachen steht Ihnen unser Betriebsmeister Herr Conrad, Tel. 034605/6-3243, gern zur Verfügung.
- Bei der Gashochdruckleitung TN 27 handelt es sich um eine Anlage, welche nach der TGL 190-354 errichtet wurde und demzufolge entsprechend der Festlegungen dieser TGL zu betreiben ist. Es muss daher ein lichter Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von 15m zu Gebäuden eingehalten werden.

Telekommunikationsleitungen / Leerrohre

Im angegebenen Änderungsbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsleitungen und Kabelleerrohre der MITNETZ Gas mbH.

Die MITNETZ Gas mbH gibt zu diesen Leitungen folgende Hinweise:

- Auch für diesen Anlagenbestand besitzt die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" Gültigkeit.
- Für diese Telekommunikationsleitungen sowie Leerrohre sind ebenfalls Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die einzuhaltende Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m rechts und links der Trasse).
- Vor Baubeginn ist neben dem Einholen der Erkundigung (Schachtschein) die Notwendigkeit einer örtlichen Einweisung und Auspflockung mit unserem Dienstleister enviaTel zu klären. Für diesbezügliche Absprachen steht Ihnen Hr. Eller, Tel. 0345216-2538 oder 0171-3626612, gern zur Verfügung.
- Das TKL-Kabel 8 befindet sich zum größten Teil im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung TN 27 (soweit nicht anders in den Plänen eingetragen). Bei Schachtarbeiten ist besondere Vorsicht geboten.

Allgemeingültige Hinweise und Forderungen der MITNETZ Gas mbH

- Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der MITNETZ Gas mbH Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.
- Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

- Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme vom 06.08.2015 eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Hinweise der EVIP GmbH

Die EVIP GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), Gasversorgungsanlagen der Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) sowie Telekommunikationsanlagen der envia TEL GmbH (envia-TEL).

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

Hinweise zu Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Fundamente) freizuhalten.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu unseren in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen einzuhalten.

Hinweise zu Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):

- Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die envia TEL GmbH mit Sitz in Halle (enviaTEL).

Hinweise zu Gasversorgungsanlagen:

- Im Bereich befinden sich Gasmitteldruckleitungen.
- Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörenden Einrichtungen müssen zugänglich und betriebsbereit gehalten werden. Ablagerung von Material u. ä. im Trassenbereich unterirdischer Anlagen ist nicht zulässig.
Weitere Hinweise und Forderungen sind aus dem Sicherheitsmerkblatt zu entnehmen (Schachtschein). Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

- Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Weitere Hinweise:

- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der EVIP GmbH (Schachtschein) einzuholen:

13 Quellen und Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 02. Mai 2013 (BGBl. I S. 973), geändert durch Art. 3 der VO vom 28. 04. 2015 (BGBl. I S. 670)
- 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04. 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S.14) .
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBL LSA . S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 659)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBL LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL S. 659)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr.33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005