

Stadt Bitterfeld - Wolfen



Bebauungsplan Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ im Ortsteil Bitterfeld

Begründung zur Satzung

Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

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

Aktualitätsstand: Februar 2016

A.	Vorbemerkungen	3
1.	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	7
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Flächennutzungsplanung	8
2.	Planungsanlass.....	8
3.	Verfahren	9
C	Beschreibung des Baugebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Bestand und Eigentumsverhältnisse	11
3.	Schutzgebiete	11
4.	Denkmalschutz.....	11
5.	Altlasten	12
D	Äußerungen und Angaben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB	14
1.	Kampfmittel	14
2.	Abfall.....	14
3.	Bergbau / Geologie	16
4.	Grundwasser.....	17
5.	Grundwassermessstellen	17
6.	Bergbauliche Grundwasserbeeinflussung	18
7.	Projekt Stadtsicherung	18
8.	Grenzsteine.....	19
9.	Erdgasreglerstation	20
E	Geplante bauliche Nutzung	20
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung	21
1.	Verkehrerschließung	21
2.	Trinkwasser.....	21
3.	Löschwasser	22
4.	Schmutzwasser	22
5.	Niederschlagswasser	23
6.	Elektroenergieversorgung	23
7.	Gasversorgung.....	24
8.	Abfallentsorgung	24
G	Naturhaushalt	26
H.	Artenschutz	27
I	Immissionsschutz	27
1.	Lärmimmission	27
2.	Luftimmission	29
J	Gewässerschutz	29
K	Bodenschutz	30
L	Zusammenfassung	31

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der 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 sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11. Juni 2013,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.7.2011,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005), zuletzt geändert am 17.Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

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)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130),
- 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.14U .

- 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

2. Landes- und Regionalplanung

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.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

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, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- In Aufstellung befindlicher Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind II, 2. Entwurf vom 27.11.2015)

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 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.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. Ziel 37 LEP-ST 2010. Die räumliche Abgrenzung erfolgte im STP DV Ziel 1 i.V.m. Beikarte A.1. Das Plangebiet befindet sich im Mittelzentrum.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Das Vorhabengebiet grenzt direkt an eine vorhandene öffentliche Straße an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt. Nach städtebaulichen Kriterien befindet sich der Geltungsbereich im Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Regionaler Entwicklungsplan A-B-W

Für das Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen wurden im REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“ gem. Punkt 5.5.2.5 Nr. 5 REP A-B-W
- Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 5.4.1.1 REP A-B-W

Sachlicher Teilplan (STP DV)

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen. Ziel 4 STP DV

Generell ist es notwendig, dass der Innenbereich in den bewohnten Ortsteilen gestärkt werden muss. Im Ortsteil Bitterfeld, angrenzend zu einer Wohnsiedlung befindet sich eine ehemalige Industriefläche, die seit vielen Jahren brach liegt. Der Missstand dieser Fläche soll nun beseitigt werden und die Brachfläche umgenutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Konfliktpotenzial gesehen, da gemäß Grundsatz 12 LEP 2010 hier eine maßvolle und behutsame, städtebauliche Entwicklung betrieben wird. Es werden keine Flächen zerschnitten. Lediglich wird eine geringe Abrundung der Ortslage vorgenommen.

Zielstellung der Stadt ist es nicht nur den vorhandenen Missstand zu beseitigen, sondern auch eine Möglichkeit der Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung vor Ort zu gewährleisten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben nicht den o.g. Erfordernissen entgegensteht.

3. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Im Allgemeinen dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein umsetzungsorientiertes Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bitterfeld- Wolfen.

Der für den Bebauungsplan Nr. 01/2015 „Mischgebiet südlich Annahof“ im Ortsteil Bitterfeldfestgelegte Geltungsbereich selbst liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass sich hier im Plangebiet zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird im Bebauungsplan Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind und nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen werden Nutzungen aufgeführt, die ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Besitzt die Stadt oder Gemeinde keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Die Stadt Bitterfeld - Wolfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Bitterfeld - Wolfen bekundet, dass das Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Bitterfeld nicht entgegensteht.

2. Planungsanlass

Auf dem Grundstück zwischen der Bebauung des Annahofes / Bergmannshof und dem südöstlich entstandenem Solarfeld, befindet sich das in Rede stehende Gelände, welches seit Jahren ein brach gefallenes Betriebsgelände ist. Die Fläche wurde vor vielen Jahren für eine Fischzuchtanlage eingerichtet. Der Planbereich ist stark mit Gebäudestrukturen und versiegelten Flächen überformt. Es handelt sich um eine stillgelegte und dem Selbstlauf überlassene, ehemalige Produktionsfläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes nunmehr die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für den Standort,
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange.

Mit dem Bebauungsplan wird die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung vorbereitet.

3. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Ratssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ beschlossen.

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 beteiligt. Diese sollten sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plan-dokumentation.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten sowie von den Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen. Das Ergebnis der Zwischenabwägung wurde in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am weiteren Planverfahren beteiligt.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird südwestlich von der „Glück-Auf-Straße“ sowie südlich bis südöstlich durch den Strengbach begrenzt. Im Norden schließt sich die Bebauung des Annahofes / Bergmannshof an. Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.



Quelle: Stadtplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stadtplanverlag Gerlach)

Folgende Nutzungen umgeben das Plangebiet:

Norden: vorhandene Bebauung Annahof / Bergmannshof
Nordöstlich: Bitterfelder Berg
Südöstlich: Fließgewässer - Strengbach
südwestlich: Photovoltaikfläche

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ wurde vor vielen Jahren eine Fischzuchtanlage betrieben. Es sind dementsprechend fast ausschließlich versiegelte Flächen mit großflächigen, in das Erdreich eingelassenen Betonbecken, Flutungskanälen, Zulauf- und Drosselbauwerken vorzufinden. Südlich der ehemaligen Fischbecken ist eine eingefallene Verwaltungsbaracke vorhanden. Es handelt sich in diesem Sinn um eine stillgelegte und dem Selbstlauf überlassene, ehemalige Produktionsfläche. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erhöht sich das Gelände um ca. 2 m. Es ist zu vermuten, dass diese Geländeerhöhung durch den Aushub der Fischbecken entstanden ist.

Generell beschreibt das Plangebiet einen durchgrünten Charakter. Über die Jahre hinweg der ungenutzten Fläche hat sich die Natur ihre Flächen zurück erobert und sich über die versiegelten Flächen gelegt und angepasst.

Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ wird katastermäßig beschrieben durch das Flurstück 99/15 sowie einer Teilfläche (TF) des Flurstücks 99/14 der Flur 10 der Gemarkung Bitterfeld. Das den Geltungsbereich umfassende Flurstück befindet sich in Privatbesitz, die TF ist kommunales Eigentum.

3. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

5. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Anhalt - Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

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

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke 99/15 und 99/14 sind in der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen als Kläranlage (seit 1985) mit der Kataster-Nummer 3809 ausgewiesen. Im Katasteramt wird die Fläche allerdings unter der Bezeichnung „Fischhaltung und Fischaufzucht“ geführt. Analysen der Luftbilder ergaben, dass sich im westlichen Bereich die Flächen als Abstellfläche/Lagerfläche genutzt wurde. Diese Flächen sind zum großen Teil versiegelt.

Abbildung: Bereich der versiegelten Abstell- und Lagerfläche



Quelle: Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld

Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen zu der Fläche und auch zu den Betonmaterialien nicht vor.

- Vor einer sensiblen Nutzung der Flächen z.B. zu Wohnzwecken ist eine chemische Beprobung des Baugrundes erforderlich. Die Bodenuntersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das Umweltamt, SG Altlasten des Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei den Erdarbeiten ausserdem Folgendes zu beachten ist:

- 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 der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003 [1] zu erfolgen.
- In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächen-nahen Bereich die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten (bzw. entsprechend der jeweiligen Nutzung) einzuhalten.

Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Information der zuständigen Behörde über Wiedereinbau/Entsorgung von Materialien ist nach § 2 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002 erforderlich, da die untere Bodenschutzbehörde über die Einhaltung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Vorschriften zu wachen hat. In der o.g. LAGA Nr. 20 [1] sind entsprechende Vorschriften festgelegt.

In Umsetzung des geltenden Bodenschutzrechts wurde mit Erlass des MLU SA vom 24. März 2006 - Az.: 37.2.67003-M20 - u.a. auch die überarbeitete Fassung der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20", Teil 11, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zum Zwecke eines landeseinheitlichen Vollzugs für verbindlich erklärt. Nach § 3 BodSchAG sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 (3) des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit gültigen Fassung der Landkreis.

Das Plangebiet hat weiterhin einen Bezug zur Wahrnehmung der Aufgaben der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalts (LAF) im Rahmen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen sowie im Projekt Stadtsicherung Bitterfeld-Wolfen. In diesem Zusammenhang weist die LAF darauf hin, dass im Plangebiet die Möglichkeit von oberflächennah anstehendem kontaminiertem Grundwasser besteht.

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

1. Kampfmittel

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.
- Teilbereiche der betreffenden Fläche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde des Landkreises vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

- Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst einzureichen:
 - kurze Maßnahmebeschreibung
 - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
 - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
 - Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung, sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind

2. Abfall

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden:

- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 112).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei Baumaßnahmen anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen. Zur Abstimmung des konkreten Untersuchungsumfanges sollte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde vorgenommen werden.

- Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 19.06.2002, BGBl. I S. 1938, in der derzeit gültigen Fassung) - sind die beim Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 219 anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AW aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i.v.m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AW).
- Als gefährliche Abfälle sind u.a. einzustufen:
 - Dämmmaterial, das Asbest enthält,
 - Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält (Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle); Herstellungsdatum vor dem 01.06.2000),
 - mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV -> Beachtung der AltholzV),
 - teerhaltige Produkte (z.B. Dachbahnen, Isolieranstriche/-pappe, Dampfsperren unter Estrich, Klebstoffe für Parkettböden) - ohne analytischen Nachweis der Nichtgefährlichkeit (PAK von < 100 mg/kg; Benzo(a)pyren < 50 mg/kg),
 - asbesthaltige Baustoffe.
- Ggf. anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß der Verordnung über die Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz - Altholzverordnung (AltholzV) - vom 15.08.2002 (BGBl. I S. 3302) in der zurzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu entsorgen. Bau- und Abbruchholz kann gefährlicher Abfall sein und ist dann dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, i.V.m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
- Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form.
- Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) sind dabei zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

- Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau (Stich- bzw. Erschließungsstraßen) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

- Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).

Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind im Bereich der Wohnbebauung, die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

- Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

3. Bergbau / Geologie

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieur-geologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Plangebiet nicht bekannt.

4. Grundwasser

Mit Beginn der bergbaulichen Nutzung des Bitterfelder Reviers erfolgte eine großflächige Absenkung des Grundwasserspiegels. Die Einstellung des Bergbaus und der damit verbundenen Wasserhebung führte zu einem großräumigen Anstieg des Grundwassers. Aufgrund dieser Entwicklung wird im Plangebiet die Höhenlage der untersten Nutzebene festgesetzt.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf nachfolgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH, jedoch innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche.
- Entsprechend der Prognose des gültigen Grundwassermodells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand (≤ 2 m unter Geländeoberkante) bis zum Sättigungsabfluss einstellen. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann jedoch nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden. Der Bereich der Siedlung wird derzeit mittels Brunnen künstlich trocken gehalten.
- Es ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Es ist jedoch mit hohen Sulfatkonzentrationen (bis zu 2.000 mg/l) im oberen Grundwasserleiter zu rechnen. Ferner ist mit chemietypischen Kontaminationen im Grundwasser zu rechnen.

Die MDSE mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis:

- Das Plangebiet liegt außerhalb des hydraulischen Sicherungsbereiches des Projektes „Stadtsicherung Bitterfeld“ (siehe Pkt. D 7). Die mittleren Grundwasserflurabstände betragen hier in Abhängigkeit von der Geländemorphologie etwa 1,00 bis 1,70 m. Innerhalb des Schwankungsbereiches der Grundwasserabstände sind auch deutlich geringere Flurabstände möglich.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt zum Entwurf folgende Hinweise:

- Das Grundwasser ist im gesamten Bereich des B-Planes mit chemietypischen Schadstoffen (hauptsächlich LHKW, Vinylchlorid und Chlorbenzene) belastet. Wegen der vorliegenden Grundwasserbelastung ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen.
Der Grundwasserflurabstand beträgt im B-Plan-Gebiet ca. 2 m, wird jedoch in Richtung Strengbach noch geringer.

5. Grundwassermessstellen

Dazu teilt die LMBV mbH folgendes mit:

- Im Plangebiet ist eine aktive Grundwassermessstelle im Verantwortungsbereich der LMBV mbH vorhanden (P 1215). Diese wird derzeit monatlich beprobt. Eine ständige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

- Weiterhin befinden sich folgende Grundwassermessstellen im Plangebiet, die derzeit im Monitoring der Stadtsicherung (MDSE) gemessen werden:
1216 => (aktueller Messzyklus: monatlich)
1217 => (aktueller Messzyklus: monatlich)
1040 => (aktueller Messzyklus: jährlich)
9024 => (aktueller Messzyklus: monatlich)
9025 => (aktueller Messzyklus: monatlich)
Als Ansprechpartner für diese Grundwassermessstellen ist die MDSE zuständig.

Wie die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH, Abt. Liegenschaften in ihrer Stellungnahme mitteilt, müssen die Grundwassermessstellen im Plangebiet erhalten bleiben. Die Messstellen sind an einem roten Stahlschutzrohr, das ca. 1 Meter aus dem Boden ragt, erkennbar. Für den Fall, dass ein Rückbau notwendig wird, ist dieser mit der MDSE abzustimmen und eine Ersatz-Grundwassermessstelle an geeigneter Stelle zu errichten.

6. Bergbauliche Grundwasserbeeinflussung

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise zur Beachtung:

- Das Gebiet liegt innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.
- Da das Baugebiet im bergbaulich beeinflussten Gebiet liegt, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Durchführung einer Baugrunduntersuchung für eventuell geplante anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
 - Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerk-konstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV, Abteilung Bergschadensmanagement / Sperrbereiche.
Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, 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.

7. Projekt Stadtsicherung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtsicherungsgebietes der Stadt Bitterfeld. Projektträger hierfür ist die MDSE mbH, die in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung gibt:

- Im Bereich Bergmannshof/Annahof befinden sich technische Anlagen des Projektes Stadtsicherung Bitterfeld zur hydraulischen Grundwasserflurabstandssicherung, u.a. Horizontalfilterbrunnen, Pumpwerke und eine die komplette Bestandsbebauung umschließende unterirdische Dichtwand.

- Die Dichtwand quert den nordwestlichen Teil des Flurstückes 99/15. Die Dichtwand ist 24 m tief und 0,60 m breit. In einem Schutzstreifen von 4,60 m (2,00m rechts und links der Außenkante) dürfen keine Gebäude errichtet werden und keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Es muss die ständige uneingeschränkte Befahrbarkeit des Schutzstreifens gewährleistet sein. Der Schutzstreifen darf nicht durch Leitungen gequert werden. Das seitliche Abgraben der Dichtwand ist nicht zulässig.

Weitere Nutzungseinschränkungen und Verhaltensregeln im Schutzstreifen sind dem als Anlage 2 in der Verfahrensakte beigefügten Hinweisblatt „Allgemeine Hinweise und Verhaltensregeln für das Umfeld der Dichtwand Bereich Bergmannshof/Annahof“ zu entnehmen.

- Das Plangebiet liegt bis auf den o.a. Querungsbereich außerhalb der Dichtwand und damit außerhalb des hydraulischen Sicherungsbereiches. Die mittleren Grundwasserflurabstände betragen hier in Abhängigkeit von der Geländemorphologie etwa 1,00 bis 1,70 m. Innerhalb des Schwankungsbereiches der Grundwasserabstände sind auch deutlich geringere Flurabstände möglich.

Der Verlauf der Dichtwand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Stellungnahme der MDSE mbH sowie das zur Beachtung oben genannte Hinweisblatt sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und in der Verfahrensakte zur Satzung jederzeit einsehbar.

8. Grenzsteine

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das LVerGeo gibt folgendes zu beachten:

- In diesem Zusammenhang 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.
- Insofern 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.
- Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

9. Erdgasreglerstation

Im Planbereich befindet sich eine Erdgasreglerstation der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Dieser Standort ist unbedingt bei der Bebauung zu berücksichtigen und wurde in der Planzeichnung zum Entwurf nachrichtlich gekennzeichnet.

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gesichert. Die Erdgas- Hochdruckleitung befindet sich weiterhin in Rechtsträgerschaft der MITNETZ Gas.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gibt bei Arbeiten im Bereich der Erdgasreglerstation folgende Richtlinien zur Beachtung:

- Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, Stand 31.08.2015 (gültig ab 31.08.2015) sowie der Technischen Mitteilung Hinweis GW 125.
- sowie der Technischen Mitteilung Hinweis GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen).

Die Stellungnahme sowie die zur Beachtung genannten Richtlinien sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und in der Verfahrensakte zur Satzung jederzeit einsehbar.

E Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung als Mischbaufläche entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf ist auf Grund seiner räumlichen Ausdehnung von ca. 2,0 ha sowie den Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Dies wurde durch die Obere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf festgestellt.

Die obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) hat weiterhin nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf "Mischgebiet südlich Annahof" im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan entwickelt sich vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Dort wurde auch sehr umfassend die Situation von Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarf untersucht und dargelegt. Es wurde hierfür in dem Planverfahren eine tiefgreifende Diskussion und

Abklärung mit den Behörden und insbesondere mit dem Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde geführt. Die Aktualität des Flächennutzungsplanes ist gegeben.

Die Art der baulichen Nutzung ist demgemäß als Mischgebiet festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen festgeschriebenen Zulässigkeiten ergeben sich vollumfänglich aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO.

Es sind keine neuen Wohnbauflächen festgesetzt worden, sondern ein Mischgebiet wie im Flächennutzungsplan.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die einzelnen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Verkehrserschließung

Vor einigen Jahren gab es Überlegungen das Gelände als Ausgangspunkt für die touristische Erschließung des Bitterfelder Bogens (Bitterfelder Berg) zu nutzen. Dazu wurde ein Parkplatz provisorisch eingerichtet. Mittlerweile sind diese Gedanken verworfen und der touristische Anschlusspunkt ist an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches, entstanden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Glück-Auf-Straße aus.

Werden bei Erschließungsarbeiten und Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Ortsteil Stadt Bitterfeld wird durch die MIDEWA GmbH, Niederlassung Muldenaue-Fläming mit Sitz in Bitterfeld sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz der MIDEWA GmbH ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss des Baugebietes kann an eine Trinkwasserleitung DN 250 PE-HD in der Glück-Auf-Straße erfolgen.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten (Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“).

Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften

(u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Generell ist bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme 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.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Mischgebiet und der Gefahr der Brandausbreitung für anzusiedelnde Mischgebiete mit

- einer Zahl der Vollgeschosse von ≤ 3
- einer Geschossflächenzahl von $\leq 0,3 - 0,6$
- einer überwiegenden Bauart mindestens feuerhemmender Umfassungen
- sowie einer harten Bedachung

nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird ein ausreichender Löschwasserbedarf von $48\text{m}^3/\text{h}$ angegeben.

Die MIDEWA GmbH weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf auf folgendes hin.

- Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da die MIDEWA GmbH jedoch laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen muss, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.
- Die Messung am HYD7530 im Zuge der Hydrantenprüfung am 13.08.2010 ergab $56,2\text{ m}^3/\text{h}$ bei einem Druckabfall von 4,6 bar auf 1,5 bar. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass die gemessene Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

4. Schmutzwasser

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört zum Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz des AZV „Westliche Mulde“ ist grundsätzlich möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 800 Steinzeug, in der Glück-Auf-Straße zur Verfügung.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

5. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserwiederanstiegs nach Einstellung der Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in den benachbarten ehemaligen Braunkohletagebauen. Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im gesamten Bereich der angrenzende Siedlung Annahof / Bergmannshof die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

Im Zuge der dadurch notwendigen Einbindemöglichkeit in den öffentlichen Regenwasserkanal wurde der Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ anhand der Entwurfsunterlagen nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten und gab folgende Hinweise dazu:

- Im Nahbereich des Bebauungsgebietes verfügt der AZV über zwei genehmigte Einleitstellen
- In den Wasserrechtlichen Erlaubnissen sind sowohl die angeschlossenen Flächen sowie die Einleitmengen begrenzt. Eine Erweiterung der Wasserrechtlichen Erlaubnisse und somit eine Zustimmung des AZV zur Niederschlagswasserableitung über die Verbandsanlage in die örtliche Vorflut (Strengbach) ist nur nach einer behördliche Zustimmung möglich.

6. Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das vorhandene Versorgungsnetz ebenso wie die benachbarte Siedlung (Annastraße) durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Anlagen bedient werden.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Einschränkungen in Schutzstreifen von Freileitungen sind zu beachten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

7. Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung TN 252.01 (DN 200/DP 6) deren Verlauf nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist.

Die MITNETZ Gas AG als Rechtsträger der Gashochdruckleitung TN 252.01 gibt in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die der Stellungnahme beigefügte 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS " gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).
- Bei der Gashochdruckleitung TN 252.01 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 15 m zu Gebäuden eingehalten werden.
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.
- 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 AG Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.
- Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, bitte um rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der MITNETZ Gas AG, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.

Die Stellungnahme sowie das zur Beachtung genannte Merkblatt sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und in der Verfahrensakte zur Satzung jederzeit einsehbar

8. Abfallentsorgung

Die Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf folgendes mit:

- Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt) vorzunehmen.

G Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. verschnitten und abgeholzt werden dürfen.

Prinzipiell ist geboten, nur standortheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild,
- Strukturierung des Raumgefüges,
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten,
- Schaffung von Vernetzungselementen, um dem Artenrückgang entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen. Ein Ausgleich kann aber gegeben sein, wenn Flächen, die in direktem Zusammenhang zum Raum des Eingriffs stehen, in ihrer Biotopfunktion aufgewertet werden.

In der Anlage zur Begründung werden die grünordnerischen Belange ausführlich erörtert.

H. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sollten betrachtet werden. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sollten nach Möglichkeit beurteilt werden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ wurde zum Entwurf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erbrachte den Nachweis, dass die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie europarechtlich geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet insbesondere auf den mit Rasenpolstern bewachsenen, trockengefallenen Rückhaltebecken vorkommt.

Die artenschutzrechtliche Bewertung entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) empfiehlt auf Grund der geplanten Überbauung von Habitatflächen der Zauneidechse eine Umsiedlung der Tiere auf benachbarte Alternativflächen zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung der Reptilien. Diese Umsiedlung (Abfangen und Umsetzen) erfordert die ökologische Baubegleitung und Qualitätsabnahme durch ein geeignetes Planungsbüro.

Im Vorfeld der konkreten Beräumungsarbeiten zur Baufeldfreimachung ist die untere Naturschutzbehörde **zwingend frühzeitig** zu informieren und in die Abstimmungen einzubeziehen (untere Naturschutzbehörde, Telefon: 03496/60-1318).

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Aus dem Artenschutzrecht resultierende Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen verankert und damit verbindlich geregelt worden.

I Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 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. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ - Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A) sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Mischgebiete (MI)	60	45/50

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 gibt für Mischgebiete (MI) einen Richtwertwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts vor.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Durch den aufkommenden Verkehr werden keine negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Siedlung bereits angefahren wird. Einzig wird es zu einer geringen Erhöhung der verkehrlichen Situation kommen, die durch die Neuansiedlung bedingt ist.

Ca. 200 m in westlicher Richtung des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen. Das Plangebiet hat dadurch eine Vorbelastung im Hinblick auf eine Verlärmung. Es wirken Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr. Deshalb erfolgte auch eine Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises als zuständige Fachbehörde. Im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf stellte diese Fachbehörde fest:

„...Es kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Orientierungswerte nicht überschritten werden.“

Anhand dieser Beurteilung werden keine Erfordernisse zur Ergreifung von Schallschutzmaßnahmen gesehen. Seitens der Bahn besteht ohnehin die Forderung des Bundes, dass sämtlicher Güterverkehr mit den lärmärmeren Fahrachsen auszurüsten ist. Diese Auflage ist bundesweit bis zum Jahr 2017 umzusetzen. Dann wird auch die vielerorts prekäre Situation der Verlärmung in den Nachtstunden spürbar entschärft.

Resümierend kann davon ausgegangen werden, dass von den Bahnanlagen keine erwähnenswerten Störungen ausgehen. Da sich der Bebauungsplan gemäß dem Flächennutzungsplan aus einer Mischbaufläche entwickelt, gelten die Orientierungswerte zur Lärmimmission der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB (A) / nachts 45/50 dB (A)).

Die DIN 18005, Teil 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Die Orientierungswerte sollen wo und soweit als möglich unterschritten werden, dabei ist jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vor überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung können zudem unterschiedliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden. So können bei einer Bebauung schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Innenräume können durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenstern (siehe DIN 4109), geschützt werden.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde seitens eines Anwohners darauf hingewiesen, dass es zeitweise zu starken Geruchsbelästigungen durch die in der Nähe befindliche Kompostieranlage kommt.

J Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

Entlang der nordöstlichen bis zur südlichen Plangebietsgrenze bzw. direkt angrenzend befindet sich ein Gewässer II. Ordnung (Strengbach). Die Belange des Gewässerschutzes sind bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Damit das natürliche Bett des Baches durch die Eingriffe des Menschen geschützt bleibt, ist ein Gewässerschonstreifen von ca. 5 m ab Böschungsoberkante zur nächstmöglichen Bebauung (auch Nebenanlagen), einzuhalten.

Die ausgebauten Fließgewässer spielen eine wichtige Rolle im Maßnahmenkonzept des Stadtsicherungsprojektes Bitterfeld (siehe Pkt. D 7). Eingriffe in den im Projekt angelegten Ausbauzustand des Strengbaches sind daher zu vermeiden.

Sind oder werden Betriebe im Plangebiet ansässig, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, so unterliegt der Umgang mit diesen Stoffen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können sich Anzeigepflichten gegenüber der zuständigen Wasserbehörde ergeben.

K Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Planung wird im Plangebiet großflächig entsiegelt. Mutterboden und somit der fruchtbarste Horizont des Bodens ist fast nicht vorhanden. Somit kann im Plangebiet von keinem natürlichen Boden die Rede sein. Durch den Aufbruch der Betonflächen kann eine naturnahe Bodenfunktion wieder hergestellt werden.

Generell ist der Bodenaushub (nach DIN 18196) mit mehr als 10 % mineralischen Fremdanteilen (z.B. Ziegelbruch, Beton) als Bauschutt überwachungsbedürftig. Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

L Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für eine Bebauung des im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Geländes hergestellt werden.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen. Durch die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Das Plangebiet wird für die Planung vollkommen entsiegelt.

Somit wird der Industriebranche eine wirtschaftliche Nutzung zugeführt. Erst durch die Entsiegelung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und auf den nicht überbaubaren Flächen kann eine Umwandlung zu Garten- und/oder Grünflächen stattfinden. Entsiegelung ist nicht nur ein Beitrag zum Bodenschutz, sondern fördert auch die Lebens- und Wohnqualität.

Die Satzung soll zur Zulässigkeit einer Bebauung eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung des Plangebietes ermöglichen.