

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ - Ortsteil Rödgen .



Begründung zur 1. Änderung

TEIL 1 . Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Änderung der Bebauungsplanes "Sonnenallee-West" in der Gemarkung Rödgen wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westliche der Ortslage von Bitterfeld-Wolfen, im Ortsteil Rödgen. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Rödgener Straße (K 2055), im Westen durch die Bundesautobahn BAB 9 und im Süden durch die Bundesstraße B 183. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Sonnenallee-Mitte an.

- Anlage
- Umweltbericht zur Änderung mit Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung zur Änderung
 - Feldhamsterkartierung vom 17.08.2015
 - Schallimmissionsprognose vom 27.01.2016

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

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

Planungsstand zur 1. Änderung:

Juni 2016

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Ziele der Raumordnung	5
3.	Raumbedeutsamkeit	6
4.	Flächennutzungsplanung	7
B.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Verfahren	8
2.	Beschreibung der Bestandssituation	8
3.	Anlass der Änderung	9
4.	Inhalt der Änderung	9
C.	Beschreibung des Plangebietes	10
1.	Lage und Größe	10
2.	Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	10
3.	Denkmalschutz	11
4.	Kampfmittelverdachtsflächen	11
5.	Kataster- und Vermessungswesen	11
6.	Bergbau / Grundwasser	12
D	Landwirtschaftliche Nutzflächen	13
E.	Geplante bauliche Nutzung	14
F.	Nutzungseinschränkungen	15
1.	Soleleitung	15
2.	Gashochdruckleitung	15
3.	Bundesfernstraßengesetz	15
G.	Verkehrerschließung	16
1.	Erschließung Autohof	16
2.	Variantenuntersuchung innere Erschließung	16
3.	Geplante Verkehrerschließung	22
4.	Nutzungseinschränkung nach Bundesfernstraßengesetz	22
H.	Ver- und Entsorgung	23
1.	Abwasserentsorgung	23
2.	Niederschlagswasser	24
3.	Trinkwasser	24
4.	Elektroenergieversorgung	25
5.	Löschwasser	25
6.	Abfallentsorgung	26
I.	Sonstiger Leitungsbestand	28
1.	Gashochdruckleitungen	28
2.	Telekommunikationsleitungen / Leerrohre	28
3.	Energie- und Gasversorgungsanlagen	29
4.	Richtfunkstrecken	30
J.	Naturhaushalt	31
1.	Allgemeine Einschätzung	31
2.	Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	32
K.	Artenschutz	33
L.	Immissionsschutz	34
1.	Orientierungswerte	34
2.	Zulässige Emissionskontingente	34
M.	Bodenschutz	36
N.	Altlasten	37
O.	Gewässerschutz	39
P.	Zusammenfassung	39

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Änderung 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 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:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.05.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1774, 1520)
- Landwirtschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10.1997

2. 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.

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).
- In Aufstellung befindlicher 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.

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 (MicroTechPark) 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.

3. Raumbedeutsamkeit

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.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenallee-West" im Ortsteil Rödgen umfasst ca. 76,9 ha und ist damit aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.

Im Landesentwicklungsplan 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 der Gebietsausweisung können bisher bestehende raumordnerische Bedenken, hervorgerufen durch den Interessenskonflikt der Ausweisung einer Solarfläche im Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, ausgeräumt werden.

Die vorliegende, geplante Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4. Flächennutzungsplanung

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

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, indem das Plangebiet der Änderungsfläche als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie dargestellt ist.

Gegenwärtig läuft ein Änderungsverfahren für den Bereich des Baugebietes „Sonnenallee-West“. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Änderung der Gebietsausweisung von „Sonstiges Sondergebiet Solar“ in „Gewerbliche Baufläche“.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes lag mit Begründung und Umweltbericht zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf der 5. Änderung zum Entwurf weiterqualifiziert, die weiteren Verfahrensschritte dazu werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt.

Mit der Rechtswirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ dann auch vollständig aus diesem.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenallee-West" in öffentlicher Sitzung 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 Bebauungsplanes 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. 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 Plandokumentation.

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis 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 am Planverfahren beteiligt.

Eine Verfahrensübersicht über die Änderung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Beschreibung der Bestandssituation

Der Bebauungsplan "Sonnenallee-West" befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Bauflächen in den Bebauungsplänen "Sonnenallee-Mitte" und "Thalheim TH 1.5".

Auf dem angrenzenden Gelände des "Technologie Park Mitteldeutschland" fand in den vergangenen Jahren eine rasante 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 im Jahr 2008 den Bebauungsplan Sonnenallee-West aufgestellt, mit der Absicht hier neben Gewerbe- und Industrieflächen auch Flächen für Photovoltaik anzubieten.

3. Anlass der Änderung

Mit der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte zur Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik ist auch die Nachfrage nach ausgewiesenen Sondergebieten für Photovoltaik stark rückläufig, hingegen aber konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauflächen in direkter Lage zur Autobahn vorliegen.

Neben den bestehenden raumordnerische Bedenken hinsichtlich der Ausweisung einer Solarfläche im Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Ziel 58 LEP 2010) ist seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen 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 Gebietsausweisung von Sonstiges Sondergebiet Solar in Industriegebiet geplant.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den Interessen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Änderungsabsicht steht weiterhin 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.

Da nunmehr wieder ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen des Bebauungsplanes ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung des Bebauungsplanes Sonnenallee-West zu befinden.

4. Inhalt der Änderung

Für die bisher als Sonstiges Sondergebiet Solar ausgewiesene Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Änderung der Gebietsausweisung in Industriegebiet geplant.

Dabei soll auch gleichzeitig die geplante Verkehrsanbindung und innere Erschließung dargestellt werden. Die geplante bauliche Nutzung der Änderungsfläche als Industriegebiet ist kompatibel mit der Ausweisung der anderen Flächen (GE / GI) im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung wurde auch die Aktualisierung der Schallimmissionsprognose vom 01.11.2010 erforderlich. Für die nunmehr entstandenen 7 Teilflächen wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente L (EK) neu berechnet.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Rödgen dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Industriegebiet;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Änderung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westliche der Ortslage von Bitterfeld-Wolfen, im Ortsteil Rödgen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Rödgener Straße (K 2055) und im Süden durch die Bundesstraße B 183 begrenzt. Dahinter schließen sich jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zwischen der im Westen bestehenden Photovoltaikanlage und dem Plangebiet verläuft die Bundesautobahn BAB 9. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Sonnenallee-Mitte an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ umfasst Flächen der Gemarkung Rödgen und Heideloh und hat eine Größe von ca. 78,7 ha. Von der vorliegend geplanten Änderung unberührt bleiben die Flächen in der Gemarkung Heideloh. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 76,9 ha.

Die Gebietsausweisung stellt sich wie folgt dar:

GE- / GI-Flächen	561.830 m ²
Straße, Zufahrt	15.280 m ²
Grünflächen	<u>192.740 m²</u>
	769.850 m ²

2. Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 66, 63, 55, 58, 77, 36/24, 36/26, 36/27, 36/28, 36/29, 36/21, 36/4, 36/36, 36/37, 103, 107, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 334, 335, 222, 224, 108, 333, 332, 331, 329, 38/24, 168/38, 169/38, 170/38, 171/38, 172/38, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 174/38, 175/38, 176/38, 177/38, 178/38, 179/38, 180/38 und 181/38 der Flur 2 der Gemarkung Rödgen.

Die Flurstücke befinden sich teils in privatem und teils in kommunalem Eigentum.

Die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die in Zuständigkeit der BWG befindlichen Flurstücke 36/28 und 181/38 bis zum 30.09.2019 verpachtet sind.

Zwischenzeitlich siedelte sich im Geltungsbereich der Änderung, auf der direkt an der Autobahn angrenzenden Gewerbefläche, ein Autohof nebst zugeordneter Nebenanlagen an. Die nunmehr vollständig als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen sind derzeit unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt

Die Flurstücke tlw. 345, 417 und 431 der Flur 1 der Gemarkung Heideloh werden von der Änderung nicht berührt.

3. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist auf der Änderungsfläche ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Nähere Informationen sind direkt über das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege zu erfahren. Alle Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz.

4. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche bekannt.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

5. 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.

Die für die zeichnerische Darstellung verwendete Kartengrundlage bildet jeweils ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Die Liegenschaftskarte ist durch das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (§ 13 Abs. 5 VermGeoG LSA) gesetzlich geschützt.

Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form (Quellenvermerk) nachzuweisen ist.

Das Nutzungsrecht für die hier verwendeten Geodaten sowie die Form und der Inhalt des aufzuführenden Quellennachweises ist im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) enthalten sind, die die Stadt Bitterfeld-Wolfen vom LVermGeo erhalten hat:

Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

6. Bergbau / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch teilweise innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche.

Die Planfläche unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Die LMBV mbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende ergänzende Hinweise:

- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 munter Geländeoberkante einstellen. Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.
- Der Wasserspiegel im Tagebaurestloch Köckern wird durch Pumpbetrieb auf einem Niveau +80 m NHN gehalten, das entspricht somit dem Endwasserspiegel. Ein geringer Anstieg des Wasserspiegels ist im TRL Sandersdorf zu erwarten. Der Endwasserspiegel für das Restloch wird lt. Hydrogeologischem Modell (HGMN) bei mittlerer Grundwasserneubildung auf einer durchschnittlichen Höhe +80,8 m NHN prognostiziert.
- Da das Plangebiet im bergbaulich beeinflussten Gebiet liegt, empfehlen wir im Falle der Bebauung folgende Maßnahmen:
 - Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das 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 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 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.

D 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 unwiderruflich 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 die 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.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise:

- Der vom Entzug der Fläche betroffene Landwirtschaftsbetrieb hat die Fläche in sein Betriebskonzept fest integriert und ist an Richtlinien des Landes und der EU gebunden. Es besteht eine fünf jährige Bindungsfrist für die eingegangene Agrarmaßnahme "ökologischer Ackerbau". Bei Nichteinhaltung von Verpflichtungen drohen dem Betrieb u. a. Rückforderungen auch für die Vorjahre. Des Weiteren führt ein Entzug der Fläche zu Einkommensverlusten des Betriebes.
- Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind gegenwärtig nicht betroffen.
- Anträge zum ländlichen Wegebau, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind derzeit weder anhängig noch geplant.
- Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.

E. Geplante bauliche Nutzung

Inhalt der geplanten Änderung ist die Änderung der Gebietsausweisung von Sondergebiet für Solar in Industriegebiet. Dabei orientiert sich der weitere Änderungsinhalt vollständig an den Ausweisungen des Bebauungsplanes "Sonnenallee-West".

- die geplante Ausweisung erfolgt ebenfalls als eingeschränktes Industriegebiet (GI e) gemäß § 9 BauNVO. Die Einschränkung ergibt sich aus den festgeschriebenen Emissionskontingenten L (EK) für die einzelnen Baufelder.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.
- Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 als Höchstmaß und der Baumassenzahl BMZ von 8,0.
- Beibehaltung der festgelegten Maßnahmen zum grünordnerischen Eingriff
- Ausweisung zusätzlich notwendiger grünordnerischer Ausgleichsflächen in Anlehnung an die schon festgesetzten Maßnahmen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

F. Nutzungseinschränkungen

1. Soleleitung

Für die durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung verlaufende Unterflur- Soleleitung ist eine Schutzstreifenbreite von beidseitig je 10 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers ausgewiesen. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine tiefwurzelnenden Pflanzen angepflanzt werden.

2. Gashochdruckleitung

Weiterhin quert die Gashochdruckleitung TN 27 des Gasversorgungsunternehmens MITNETZ Gas mbH das Planungsgebiet. Diese wird ebenfalls als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt.

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 beidseitig je 15 m zu Gebäuden eingehalten werden. (vgl. Kennzeichnung im Plan).

3. Bundesfernstraßengesetz

- Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesautobahn BAB 9. Vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn ist ein 40 m breiter Streifen mit Bauverbot gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten, der größtenteils im Plangebiet liegt und als Grünfläche gekennzeichnet ist (vgl. Kennzeichnung im Plan).
- Die südliche Grenze des Planungsgebietes stößt an den nördlichen Rand der Bundesstraße B 183. Vom Fahrbahnrand ist ein 20 m breiter Streifen mit Bauverbot gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten, der größtenteils im Plangebiet liegt und als Grünfläche gekennzeichnet ist.

G. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

1. Erschließung Autohof

Zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes zum Autohof wurde zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt eine Kreuzungsvereinbarung geschlossen.

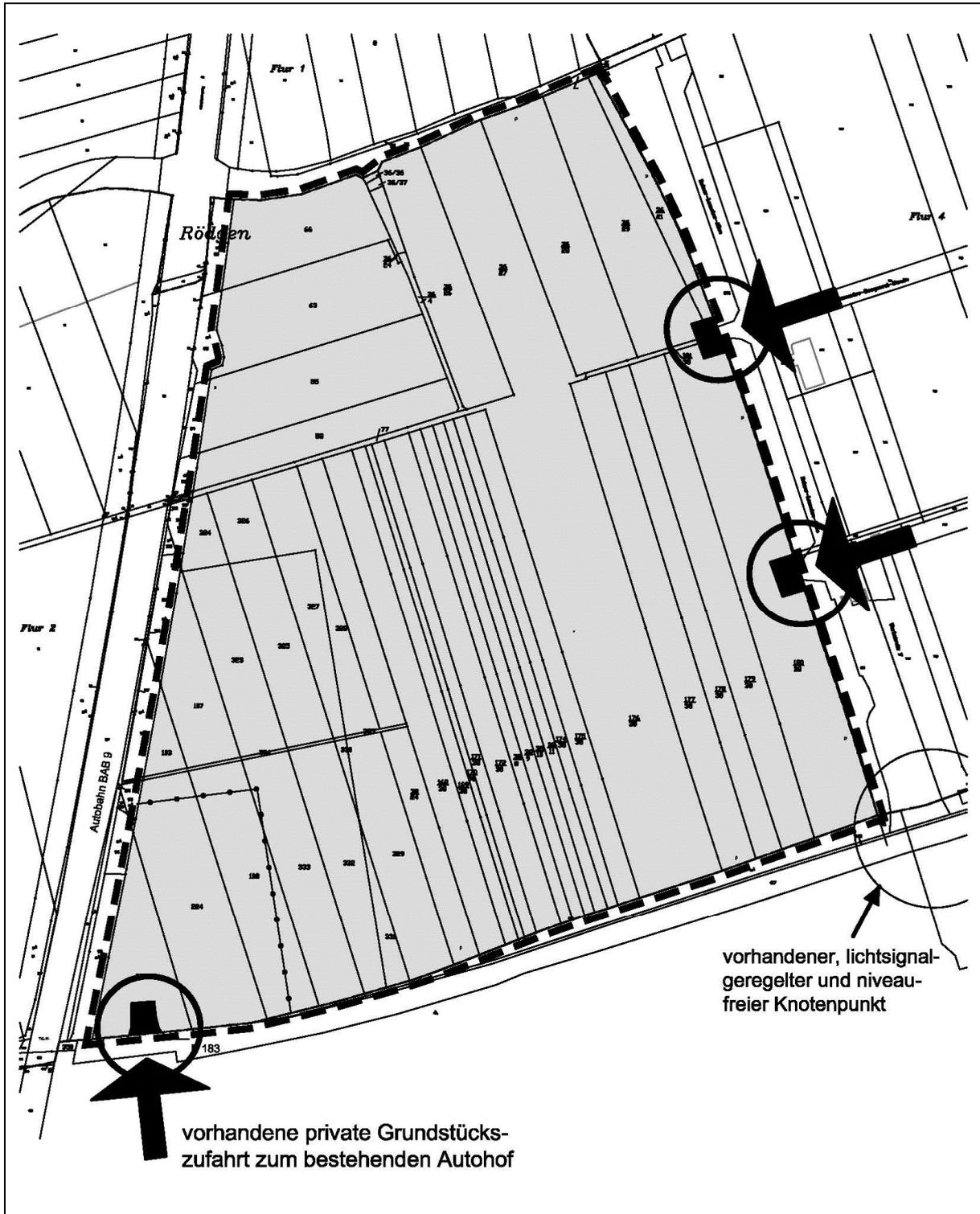
Zur Erschließung des Grundstückes zum Autohof war die Anbindung des Gewerbehofes an die Bundesstraße B 183 im Bereich der Anschlussstelle der BAB A 9 durch Verlängerung der östlichen Verbindungsrampe in das Grundstück des Gewerbehofes erforderlich. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost, eine Kreuzungsvereinbarung geschlossen.

Da der Investor die Anbindung und Erschließung des Gewerbehofes auf eigene Kosten durchgeführt hat, wurde zwischen der Stadt und dem Investor eine Nachfolge- Vereinbarung getroffen, in der sich der Investor verpflichtet, anstelle der aus der Kreuzungsvereinbarung verpflichteten Stadt die vertragsgegenständliche Maßnahme durchzuführen und die Kosten dafür als Dritter zu übernehmen.

2. Variantenuntersuchung innere Erschließung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sSonnenallee-West%ist keine innere Erschließung der Baugebietsflächen dargestellt. Im Rahmen der vorliegend geplanten Änderung wurden daher verschiedene Möglichkeiten zur verkehrlichen Erschließung untersucht.

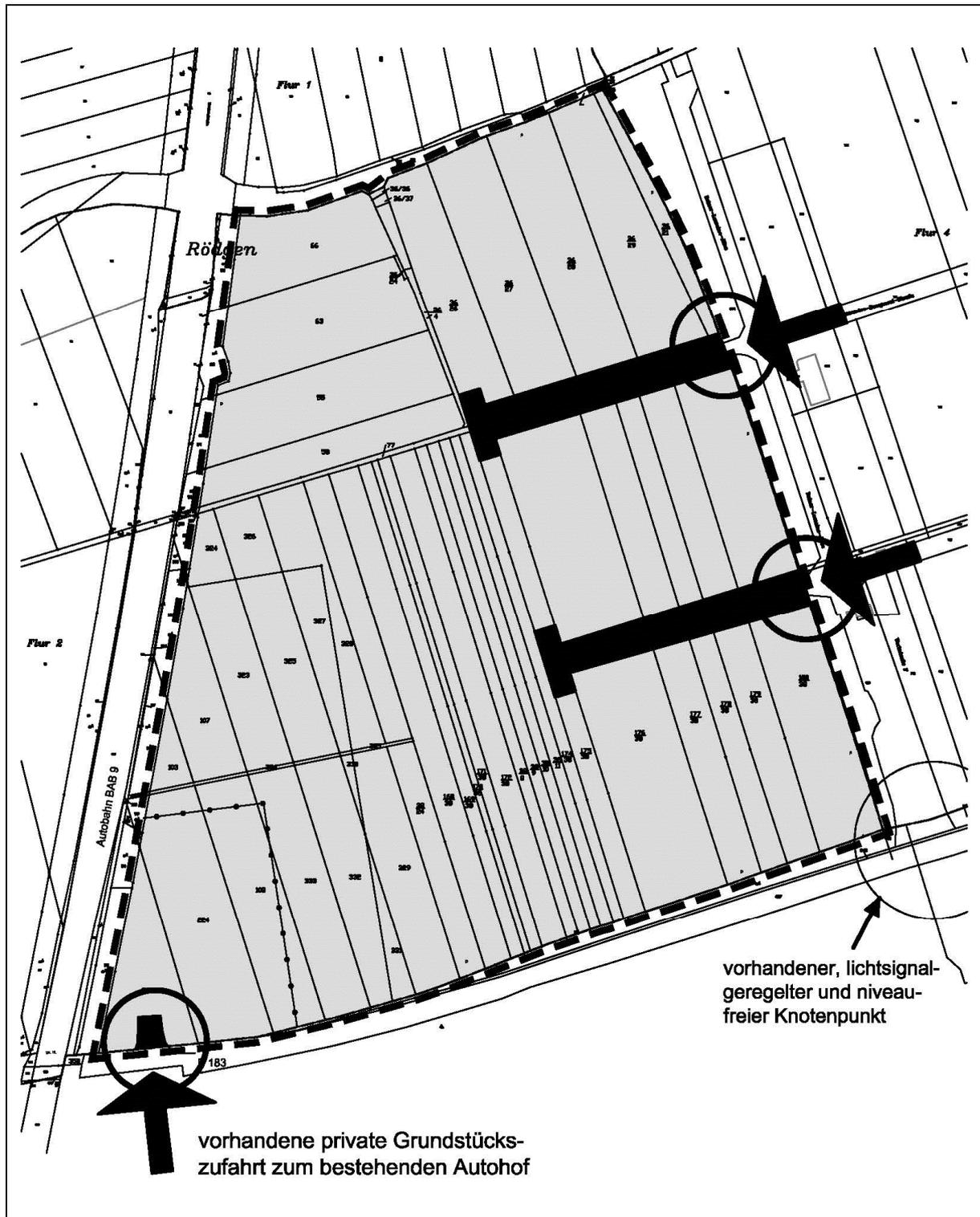
Variante 1



Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

1) Ausschließlich Ausweisung der Anbindepunkte zum öffentlichen Straßennetz

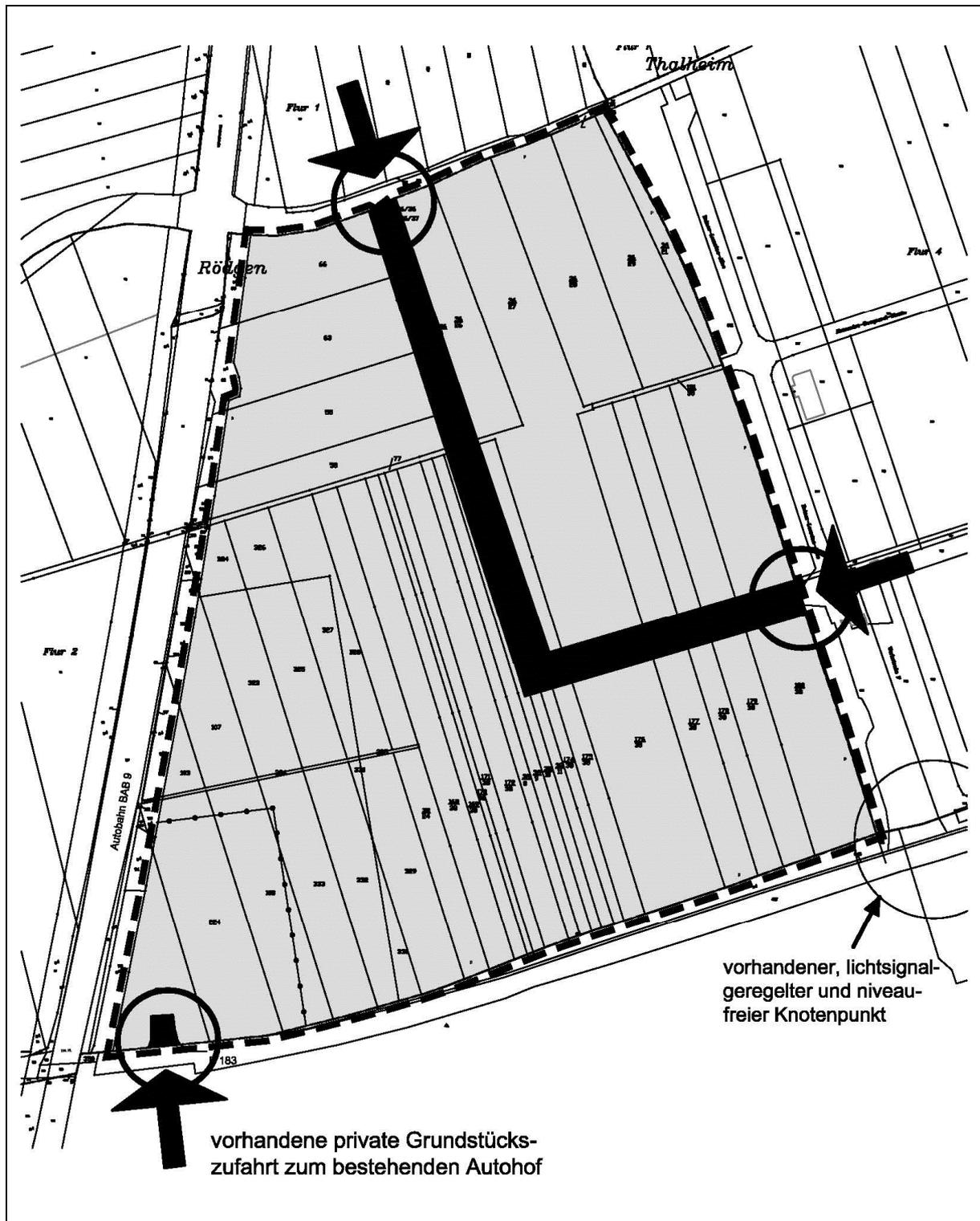
Variante 2



Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

2) Erschließung des Baugebietes über Stichstraßen mit LKW- Wendehammer

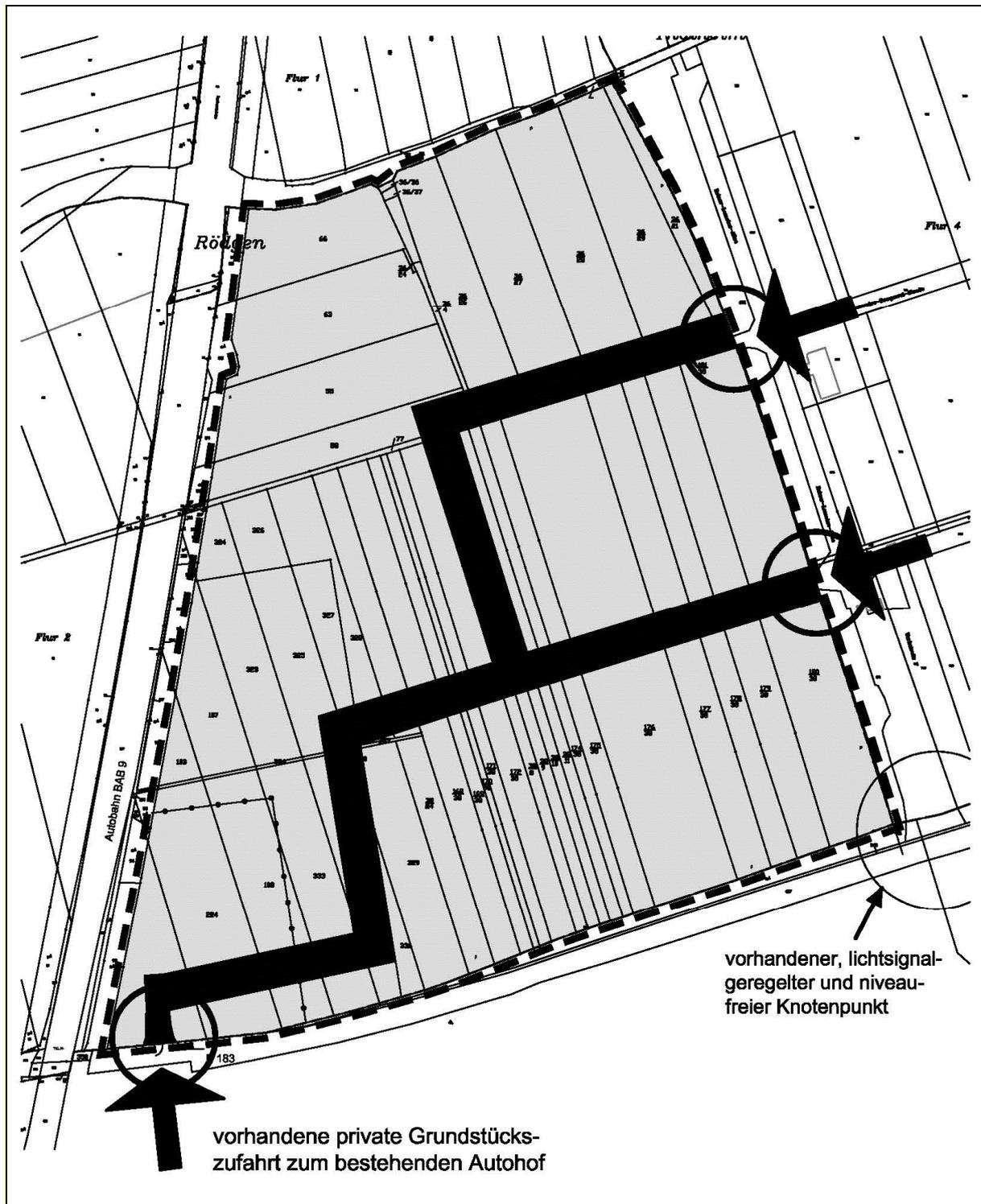
Variante 3



Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

- 3) Ringschluss des öffentlichen Straßennetzes über Rödgener Straße (K 2055) im Norden und Reiner-Lemoine-Allee im Osten

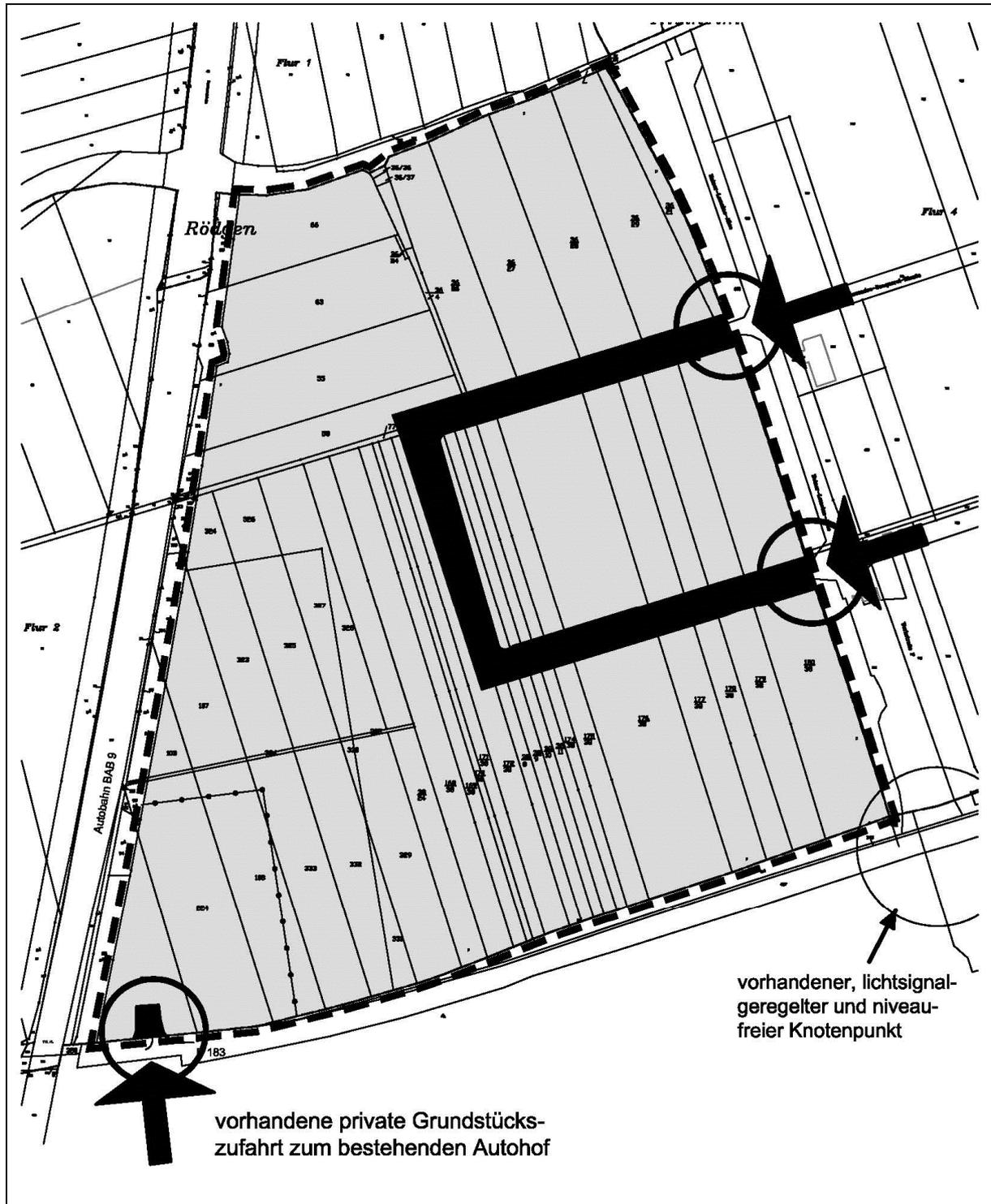
Variante 4



Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

- 4) Ringschluss über vorhandene Grundstückszufahrt des Autohofes von der Bundesstraße B 183 im Süden und Reiner-Lemoine-Allee im Osten

Variante 5



Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2015 / A18-205-2010-7

- 5) Ringschluss über die vorhandenen Grundstückszufahrten von der Reiner-Lemoine-Allee im Osten

3. Geplante Verkehrserschließung

Als favorisierte Variante stellte sich der Ringschluss über die beiden vorhandenen Grundstückszufahrten von Reiner-Lemoine-Allee im Osten heraus (Variant 5), weil

- der bestehende Autohof weiterhin über die vorhandene Grundstückszufahrt von der Bundesstraße B 183 aus erschlossen werden kann und
- für die Erschließung der bisher unbebauten Bauflächen die beiden vorhandenen, voll ausgebauten Verkehrskreisel im Osten des Geltungsbereiches genutzt werden können. Daraus ergibt sich, dass die Haupteerschließung über den vorhandenen, lichtsignalgeregelten und niveaufreien Knotenpunkt B 183 / Reiner-Lemoine-Allee erfolgen kann.

Der in der Planzeichnung der Änderung dargestellte Ringschluss stellt die Erschließungsanlage für die Plangebietsflächen Gle 3 . Gle 7 dar. Innerhalb der einzelnen, großflächigen Baufelder sind weitere Erschließungsanlagen entsprechend der zukünftigen Ansiedlungen bzw. Unternehmensstrukturen zulässig.

Die an den Autohof angrenzende Fläche (Gle 1) befindet sich in vollständigem Eigentum des Investors des Autohofes. Dessen planerische Absichten sehen für die Fläche nördlich und östlich vom Autohof eine weitere Ansiedlung vor, die über das Gelände des Autohofes erschlossen werden soll.

4. Nutzungseinschränkung nach Bundesfernstraßengesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Begründung der Autobahn an und reicht damit bis etwa 30m an den äußeren Fahrbahnbefestigungsrand dieser Autobahn heran. Das Plangebiet grenzt weiterhin mit seiner Südseite an die Bundesstraße B 183 an. Beide Straßen sind öffentliche Bundesstraßen des Fernverkehrs (Bundesfernstraßen), bei Baumaßnahmen ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

- Vom äußeren Fahrbahnrand der Bundessautobahn BAB 9 gilt gemäß § 9 FStrG für Hochbauten eine Bauverbotszone von 40 m parallel zum Fahrbahnrand
- Vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße b 183 gilt gemäß § 9 FStrG für Hochbauten eine Bauverbotszone von 20 m parallel zum Fahrbahnrand
- Baumaßnahmen in der Baubeschränkungszone (100 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 9 und 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 183) sind zusätzlich genehmigungspflichtig durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.
- Jegliche Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Werbung an Masten, bewegliche oder den Verkehrsteilnehmer blendende Werbung außerhalb der Baubeschränkungszone ist genehmigungspflichtig. Es wird auf die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht) verwiesen.

H. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert.

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasser-versorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Abwasserentsorgung

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 sAllgemeine 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. Die Abwasserdruckrohrleitung und der dazugehörige Schutzstreifen dürfen demgemäß nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Der AZV Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme weiterhin mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem über die Anlagen der Servicegesellschaft TMS mbH des Technologie Parks Mitteldeutschland. Der AZV hat sich teilweise von der Abwasserbeseitigungspflicht freistellen lassen. Die Aufgabe des Sammelns und Fortleitens des Abwassers wurde der TMS GmbH übertragen. Die Aufgabe der Behandlung und des Einleitens des im Gewerbe- und Industriepark anfallenden Schmutzwassers obliegt dem AZV Westliche Mulde. Hierfür erhebt der AZV eine Einleitgebühr.
- Die Abwasserdruckleitungen einschließlich der 6 m breiten Schutzstreifen westlich und nördlich des Bebauungsgebietes befinden sich innerhalb der als Mesophiles Grünland (1/GMA) ausgewiesenen Flächen und sind somit vor Überbauung durch Gebäude und Baumbepflanzung geschützt.
Ansiedler, die diese Grünflächen käuflich erwerben und unter Umständen durch Umzäunungen sichern, haben sich bei uns über den genauen Leitungs- und Schutzstreifenverlauf zu informieren.

2. Niederschlagswasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert werden, da eine Entsorgung über die Verbandsanlage des AZV „Westliche Mulde“ nicht möglich ist.

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer erfolgt über ausreichend dimensionierte Rasenmulden. Die Ableitung des Oberflächenabflusses der Verkehrsflächen ist nach Durchfluss geeigneter Bodenfilter (Vorreinigung) ebenfalls in die Versickerungsmulden geplant.

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

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des gesamten Planungsgebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen.

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 der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Das im Objekt verwendete Trinkwasser muss generell der gültigen Trinkwasserverordnung . TrinkwV entsprechen. Vor der Inbetriebnahme der Leitung sollte sich der Bauherr hinsichtlich der notwendigen mikrobiologischen Trinkwasseruntersuchung rechtzeitig mit einer akkreditierten Trinkwasseruntersuchungsstelle zwecks Terminvereinbarung zur Probenentnahme in Verbindung setzen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung. Die MIDEWA GmbH teilt dazu folgendes mit:

- Die TW-Anlagen befinden sich in der südlich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünfläche und sind vor Beschädigung und Überbauung zu schützen.
- Für diese Leitungen ist ein 4 m breiter Schutzstreifen auszuweisen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist derzeit nur nach einer äußeren Erschließung möglich. Die erforderliche innere und äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich.

4. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

5. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk (DVGW) festzulegen. Die erforderliche Löschwasserversorgung von 192 m³/h für 2 Stunden wird wie folgt abgesichert:

Die Löschwasserversorgung für die Baugebiete wird über die zentrale Löschwasserzisterne in der Sonnenallee mit angeschlossener Pumpstation sowie entsprechend dimensionierten Löschwasserleitungen abgesichert. Für die GEe-Fläche (Autohof) ist ein separater Löschwasserteich vorgesehen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Sachgebietes Brandschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld wird dem geplanten Vorhaben zugestimmt, wenn nachstehende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden

- Die Installation des von der Pumpstation gespeisten Hydrantensystems hat in derselben Art und Weise zu erfolgen wie in dem angrenzenden vorhandenen Bebauungsgebiet "Sonnenallee-Mitte", d.h. unter Beachtung des zulässigen Löschbereiches von maximal 300 m sind Überflurhydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind vorzugsweise an den Zufahrtbereichen der entsprechenden Grundstücke zu installieren.
- Der Hydrantenplan ist in der Planungsphase mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst (Amt BKR) des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen und nach Fertigstellung des Löschwassersystems ist ein Exemplar dem Landkreis, Amt BKR, auszuhändigen.

6. Abfallentsorgung

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken sind geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte örtliche Entsorgungsunternehmen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände zum Vorhaben, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.
- 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 bei der Bauaufreimung anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Aufgrund der Kenntnisse von Altlastverdachtsflächen (siehe Abschnitt N. der Begründung zur 1. Änderung- Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenallee-West" vom Januar 2016) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) sowie von Abfällen (Verfüllmassen/Ablagerungen aus Hausmüll, Bauschutt und Sperrmüll) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.
- Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1 .2-1 (Mindestuntersuchungs-programm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).
- Die in Pkt. 2 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

- Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbN'4 die beim Abbruch anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt bzw. aufgeschlossene Abfallablagerungen) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11 .2004 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standort-eigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.
- 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.
- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen (Errichtung Gebäude, Straßenbauarbeiten) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11 .1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11 .1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

I. Sonstiger Leitungsbestand

1. 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
	FGL (1)	201	800	10 m
ONTRAS / MITGAS (2)	FGL (1)	27	250	6 m
ONTRAS / MITGAS (2)	FGL (1)	27.23	150	4 m
ONTRAS / MITGAS (2)	FGL (1)	27.07	150	4 m
ONTRAS / MITGAS (2)	FGL (1)	27.06	150	4 m

(1)) nachfolgend als Anlagen bezeichnet

(2) Bruchteilseigentum ONTRAS/MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH ("MITGAS")
MITNETZ GAS hat die Betriebsführung inkl. der Auskunfts- und Erkundigungspflicht übernommen. Leitungsauskünfte bzw. Stellungnahmen über MITNETZ Gas

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

- 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 15 m zu Gebäuden eingehalten werden.
- 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.

2. Telekommunikationsleitungen / Leerrohre

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

Die MITNETZ Gas mbH gibt zu dem TK-Anlagenbestand folgende Hinweise:

- 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 unserer Gashochdruckleitung TN 27 (soweit nicht anders in den Plänen eingetragen). Bei Schachtarbeiten ist besondere Vorsicht geboten

3. Energie- und Gasversorgungsanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Energieversorgungs- und Gasversorgungsanlagen der EVIP GmbH sowie Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).

Die EVIP GmbH gibt zu dem Anlagenbestand folgende Hinweise:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Sollten im Näherungsbereich zu diesen Versorgungsanlagen Arbeiten vorgesehen sein, sind diese im Vorfeld mit der EVIP GmbH abzustimmen

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.

zu Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):

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

zu Gasversorgungsanlagen:

- Innerhalb der B-Plan Fläche befinden sich erdverlegte Gasmitteldruckleitungen DN 50/ DN1 00.
- Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen zugänglich und betriebsbereit gehalten werden. Ablagerung von Material u. ä. im Trassenbereich unterirdischer EVIP-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 mit der EVIP GmbH 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: EVIP GmbH, Niels-Bohr-Straße 2, 06749 Bitterfeld-Wolfen
- Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der EVIP GmbH (Schachtschein) einzuholen

4. Richtfunkstrecken

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten,

Die BNetzA kann damit in Planungs- und Genehmigungsverfahren einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Planungsgebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den fragenden Stellen mitteilt.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahme der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden.

Die im ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber wurden am Planverfahren beteiligt.

J. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

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.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

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 der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen 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 der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Für die vorliegend geplante Änderung der Flächenausweisung erfolgen in der Begründung Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die Erläuterungen zur Grünplanung sind als Anlage Bestandteil des Umweltberichtes zur Änderung.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Anlage zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zur geplanten Änderung ausführlich erläutert.

K. Artenschutz

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ ist eine Umweltverträglichkeitsstudie, erstellt durch LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 28.11.2011.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob im Plangebiet natürliche Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II von gemeinschaftlichem Interesse vorkommen, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Des Weiteren wurde das Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten (Anhang IV) von gemeinschaftlichem Interesse betrachtet.

Im Rahmen der Auswertung des Datenmaterials wurde festgestellt, dass im Untersuchungsraum keine natürlichen Lebensräume nach Anhang I auftreten. Des Weiteren wurden weder streng zu schützende Pflanzenarten (Anhang I) noch Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) festgestellt.

Es konnten keine FFH-Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Das Vorhaben hat somit keine Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie.

Auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigungen von FFH-Lebensräumen, FFH-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie vorlagen, bestand keine Notwendigkeit für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG konnten ausgeschlossen werden.

Ergänzend zu den vorgenannten Untersuchungen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Änderungsverfahrens zum möglichen Vorkommen des Feldhamsters eine Feldhamsterkartierung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass eine reguläre Besiedlung der Fläche durch Feldhamster nicht vorliegt und es in Anbetracht der Standortverhältnisse auch nicht wahrscheinlich ist.

Die Feldhamsterkartierung, erstellt durch ÖKOTOP GbR vom 17.08.2015 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

L. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 sSchallschutz im Städtebau%Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)*
Gewerbegebiete (GE) :	65	55/ 50
Industriegebiete (GI) :	abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO	

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm gibt für Gewerbegebiete (GE) einen Orientierungswert von 65 dB (A) tags und 50 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).

2. Zulässige Emissionskontingente

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sSonnenallee-West% ist eine Schallimmissionsprognose, erstellt durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 01.11.2010. Aufgabe der Prognose war es, über flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) die maximal möglichen Schallemissionen pro m² festzulegen und durch eine sinnvolle Verteilung auf die einzelnen Flächen eine Grundlage und Hilfe bei der Ansiedlung von Firmen zu schaffen.

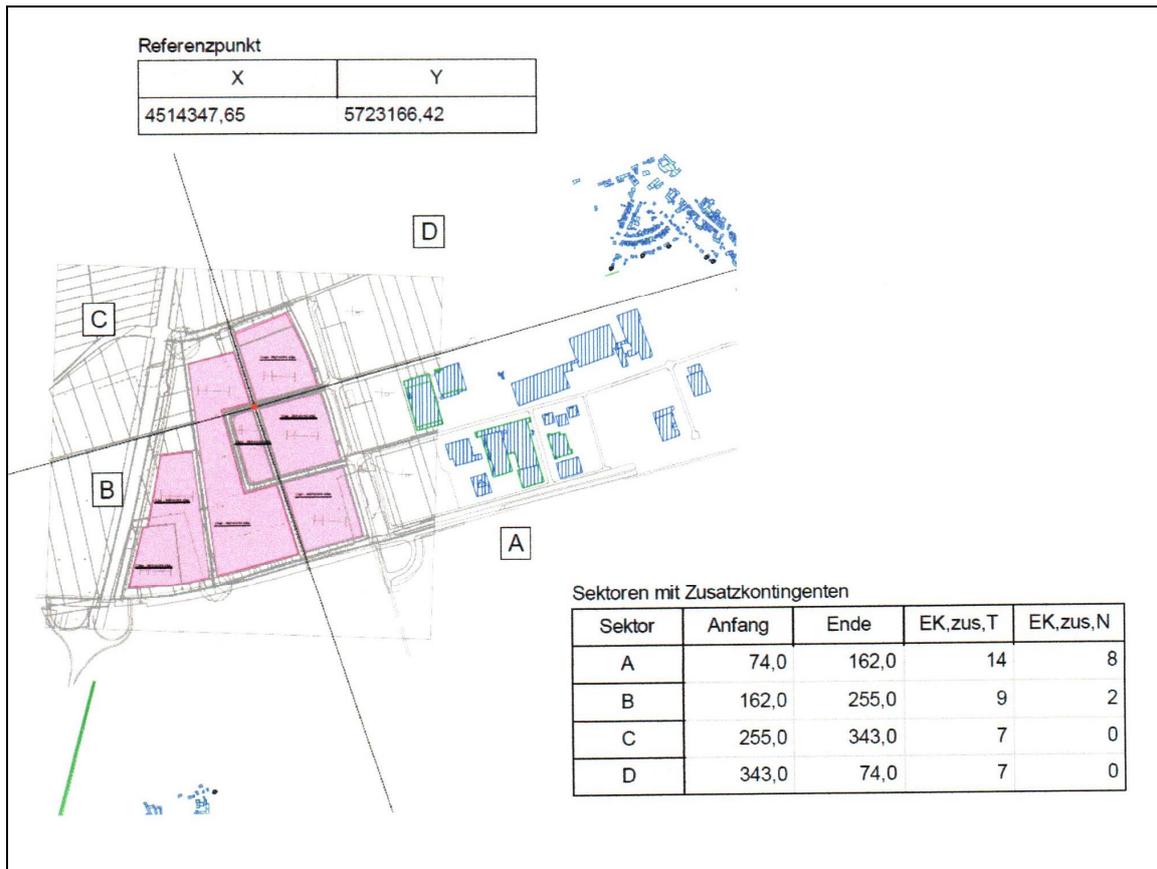
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschriebenen FSP sind jedoch mit der vorliegend geplanten Änderung der Gebietsausweisung so nicht mehr anwendbar. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde deshalb die Schallkontingentierung neu berechnet und neu zониert.

Die nunmehr neu festgelegten Emissionskontingente L(EK) sind auf der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern dargestellt und in den Textlichen Festsetzungen wie folgt festgeschrieben:

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 -22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
G Ee 2	60 dBA /m ²	55 dBA /m ²
Gle 1	60 dBA /m ²	55 dBA /m ²
Gle 3	60 dBA /m ²	50 dBA /m ²
Gle 4	60 dBA /m ²	50 dBA /m ²
Gle 5	60 dBA /m ²	50 dBA /m ²
Gle 6	60 dBA /m ²	50 dBA /m ²
Gle 7	60 dBA /m ²	50 dBA /m ²

Für die im Schallgutachten vom 27.01.2016 dargestellten Richtungssektoren A . D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen ausnahmsweise durch L (EK) + L (EK,zus.) ersetzt werden:



Die Schallimmissionsprognose, erstellt durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 12.10.2015 einschließlich Ergänzung vom 27.01.2016 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

M. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.
- Bei Begrünungsmaßnahmen kann eine Entsorgung von Materialien und eine Abschlußbeprobung im Bereich der im Plangebiet verzeichneten Altlastverdachtsfläche (verfüllte Grube, Hohlform, Ablagerungen) erfolgen, so dass diese dann im Altlastenkataster passiviert werden kann.

N. Altlasten

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

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 BBodSchG Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt das Umweltamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld folgende Informationen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 dem Umweltamt nicht vor.

In der Planzeichnung sind die Ablagerungsflächen wie folgt nachrichtlich gekennzeichnet

A 1 und A 2	ungeordnete Ablagerung / wilde Kippe
A 3	Altablagerung (Katasternummer 2148)
A 4	verfüllte Grube
A 5	verfüllte Hohlform (teilweise außerhalb des Plangebietes)

Die verfüllte Grube, verfüllte Hohlform und die Ablagerungsbereiche liegen vorwiegend in der nördlichen Grünfläche.

Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan entspricht nicht der tatsächlichen flächenmäßigen Größe der Ablagerungen. Bei Maßnahmen im Bereich dargestellter Verdachtsflächen ist vor Beginn der Arbeiten die genaue Lage aus dem Altlastenkataster des Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu entnehmen.

Sollten während der Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mitzuteilen.

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 zu erfolgen.

O. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

P. Zusammenfassung

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

Ziel der geplanten Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte gewerbliche Nutzung der Fläche zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des Baugebietes als Gewerbestandort entsprochen.