

Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim  
**Bebauungsplan TH 1.2**  
**„Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“**  
10. Änderung, Teilbereich A



**Begründung**  
**Entwurf**

Februar 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Teil I, Planungsgegenstand</b>	
<b>1 Einleitung</b> .....	3
1.1 Allgemeine Vorbemerkungen .....	3
1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b> .....	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2 Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3 Historische Entwicklung .....	4
2.4 Lage, Verflechtung .....	5
2.5 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung .....	5
2.6 Denkmalschutz .....	5
2.7 Gemeinbedarfsflächen im Bestand .....	5
2.8 Bestehende Verkehrssituation .....	6
2.9 Bestandssituation technische Infrastruktur .....	6
2.10 Altlastensituation .....	7
2.11 Natürliche Grundlagen .....	7
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	7
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) .....	7
3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) .....	7
3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld .....	8
3.4 Flächennutzungsplan .....	8
<b>Teil II, Planinhalt</b>	
<b>4. Planerische Vorgeschichte und Planungsziele</b> .....	9
<b>5. Städtebauliches Konzept</b> .....	9
5.1 Nutzungs- und Strukturkonzept .....	9
5.2 Verkehrskonzept .....	9
5.3 Grün- und Freiflächenkonzept .....	10
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	10

6.1	Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.1.3	Höhenlage .....	12
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
6.3	Fläche für Stellplätze .....	12
6.4	Verkehr .....	12
6.6	Versorgungsflächen und -leitungen .....	12
6.6	Grünflächen .....	14
6.6.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
6.6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
6.6.3	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern .....	15
6.7	Flächen für die Landwirtschaft .....	16
6.8	Umweltbelange .....	16
6.8.1	Altlasten .....	16
6.8.2	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	16
<b>Teil III, Tabellen:</b>	<b>Flächenbilanz 10. Änderung Bebauungsplan TH 1.2 Teilbereich A</b>	<b>17</b>
<b>Teil IV, Verfahren</b>	.....	<b>18</b>
<b>Teil V, Rechtsgrundlagen</b>	.....	<b>19</b>
<b>Teil VI, Quellenverzeichnis</b>	.....	<b>20</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Teil B: Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>27</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, vom 08.07.2016)</b> .....	<b>34</b>

## **Teil I, Planungsgegenstand**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ beschlossen.

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der industriellen Bauflächen durch Wegfall einer Teilfläche der festgesetzten Grünfläche und Erhöhung der Nachtwerte für ein Emissionskontingent durch geeignete Schutzmaßnahmen geschaffen werden.

Ferner werden für die Ausgleichsmaßnahmen die Grünflächen westlich der Industriebauflächen hinzugezogen, so dass die 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 den dargestellten ausgewiesenen Teilbereich A betrifft.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes liegt östlich des Ortsrandes Thalheim an der Kreuzung Wolfener Straße / Guardianstraße.

#### **1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Folienwerk Wolfen GmbH und die Firma Herotron E-Beam Service GmbH möchten sich am Standort Guardianstraße im Ortsteil Thalheim erweitern bzw. neu strukturieren. Dazu werden innerhalb der zur Verfügung stehenden Grundstücke neue Produktionsstätten, Sozialgebäude, Lager- und Parkplatzflächen errichtet. Dafür ist eine Erweiterung der Bebauung auf der festgesetzten Grünfläche zwischen den Flächen 8.2 und 8.3 geplant. Hier ist eine Umverteilung der grünordnerischen Maßnahmen notwendig.

Außerdem sind neue und geeignete Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles erforderlich, da das Emissionskontingent der Fläche 8.1 langfristig nicht mehr eingehalten werden kann.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für

- die Erweiterung der industriellen Bauflächen durch Wegfall einer Teilfläche der festgesetzten Grünfläche,
- die Erhöhung der Nachtwerte des Emissionskontingentes durch geeignete Schutzmaßnahmen.

Um die geplanten baulichen Erweiterungen der Firmen zu verwirklichen, ist die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ erforderlich.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ Teilbereich A befindet sich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Thalheim.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Wolfener Straße,
- im Westen durch die bebaute Ortslage des Ortsteiles Thalheim (die westliche Grenze der Flurstücke 370, 69/32, 69/30, 69/31 und 69/41 der Flur 2, sowie durch die westliche Grenze der Flurstücke 17/1, 20/11 und 20/14 der Flur 3),
- im Süden durch den Teilbereich A der 1. Änderung (die südliche Grenze der Flurstücke 342, 340, 338, 411, 20/14 der Flur 3) und
- im Osten durch die Guardianstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Thalheim, Flur 2, Flurstücke 110, 116, 117, 120, 122, 123, 125, 126, 217, 216, 218, 219, 140, 143, 208, 206, 209, 146, 148, 150, 114, 112, 130, 138, 133, 203, 201, 205, 136, 204, 200, 202, 134, 132, 131, 129, 113, 69/7, 139, T.a. 69/41, 69/38, 69/39, 69/35, 69/37, 69/36, 69/31, 69/30, 69/34, 69/32, 69/33, 68/10, 370, 368, 369, T.a.115, T.a.121, T.a.124

Gemarkung Thalheim, Flur 3, Flurstücke 266, 267, 17/1, 342, 296, 273, 340, 282, 283, 20/11, 20/14, 411, 338

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 23,7 ha.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zum Teil in Privateigentum und in kommunalem Eigentum.

### **2.3 Historische Entwicklung**

Der vorliegende Bebauungsplan TH 1.2, 10. Änderung hat die vorherigen Planungen aus diesem Teilbereich A aufgenommen und fortgesetzt.

Die Bauflächen im Plangebiet sind zum größten Teil seit vielen Jahren bebaut, auf den öffentlichen Grünflächen nördlich und westlich der Bauflächen wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft umgesetzt.

Die Qualität und der Umfang dieser Maßnahmen ist allerdings differenziert zu bewerten (vgl. hierzu den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau, vom 09.02.2017).

## **2.4 Lage, Verflechtung**

Bezogen auf die regionale Einordnung befindet sich der Geltungsbereich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Thalheim an der Wolfener Straße, die Verbindungsstraße zwischen Thalheim und Wolfen. Thalheim ist über den Autobahnanschluss „Bitterfeld-Wolfen“ der Bundesautobahn A9 Berlin - München zu erreichen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und umfasst das Gelände der Firmen Folienwerk Wolfen GmbH und Herotron E-Beam Service GmbH. Innerhalb der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 befinden sich im Norden und Westen größere Grünflächen in vielfältiger Ausprägung.

Außerhalb der 10. Änderung des Plangebietes befindet sich im Westen der Brödelgraben als Oberflächengewässer, der nicht ständig Wasser führt.

Weitere gewerbliche Bauflächen des übrigen Bebauungsplanes TH 1.2 sind im Osten und Süden angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

Der Bebauungsplan TH 1.2 steht im unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit den B-Plänen Thalheim TH 1.5 „Gewerbegebiet westlich der Sandersdorfer Straße“ und „Sonnenallee Mitte“

## **2.5 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung**

Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes werden im Wesentlichen durch die bestehenden Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie durch große Grünflächen bestimmt.

## **2.6 Denkmalschutz**

Da das Plangebiet zum größten Teil seit vielen Jahren bebaut ist, kann das Vorhandensein von (Boden-) Denkmalen ausgeschlossen werden. Falls bei der Realisierung der geplanten Bebauung bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde gem. § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen Anhalt angezeigt werden. Die Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen.

## **2.7 Gemeinbedarfsflächen im Bestand**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die großflächigen Gemeinbedarfsstandorte liegen im Westen innerhalb des Ortes Thalheim.

## **2.8 Bestehende Verkehrssituation**

Innerhalb der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 befinden sich keine Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Gewerbefläche befindet sich direkt an der Guardianstraße, Ecke Wolfener Straße. Die Wolfener Straße ist eine regionale Verkehrsachse, die die Siedlungsbereiche Thalheim und Wolfen verbindet.

Die Guardianstraße hat über die Stakendorfer Straße / Jahnstraße eine Anbindung an die B183, die zum Autobahnanschluss „Bitterfeld- Wolfen“ der Bundesautobahn A9 Berlin - München führt.

## **2.9 Bestandssituation technische Infrastruktur**

Das Baugebiet ist seit langem voll erschlossen. Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung sowie Schmutzwasser-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgen über die vorhandenen Netzstrukturen.

Am östlichen Plangebietsrand verlaufen von der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH eine Trinkwasserleitung DN 180, eine Brauchwasserleitung DN 250 und eine Schmutzwasserleitung DN 125. Bei Baumaßnahmen sind Standortzustimmungen der PD CPG einzuholen. Die BW-Leitung DN 250 befindet sich teilweise im ausgewiesenen privaten Grünstreifen der Folienwerk GmbH.

Der Löschwasserbedarf wird mit 192 m<sup>3</sup>/h an der Guardianstraße über die vorhandene Brauchwasserleitung mit Überflurhydranten abgedeckt.

Eine weitere Trinkwasserleitung der „MIDEWA“ verläuft nördlich und westlich innerhalb der 10. Änderung des Plangebietes.

Von „envia INFRA“ befinden sich im Planbereich Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Fernmeldekabeltrassen, sowie eine Erdgasleitung im Rad- und Gehweg der Guardianstraße und verschiedene Erdgas- und Elektroenergiehausanschlussleitungen.

Im Bereich der Wolfener Straße befindet sich eine Gasniederdruckleitung der MITGAS.

Ferner befinden sich im Planbereich Objekte zu denen bereits Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom AG) bestehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.



Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt dezentral.

### **2.10 Altlastensituation**

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **2.11 Natürliche Grundlagen**

Die natürlichen Grundlagen sind im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau, vom 09.02.2017) dargelegt.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ziele (Z) sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG abschließend abgewogene und somit verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze (G) sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und somit einer Abwägung zugänglich.

### **3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP G 47, Z 58) wird das Industriegebiet in Thalheim als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industriefläche festgelegt. Entsprechend der Begründung zu G 47 und Z 58 ist die Erweiterung bestehender Betriebe sicherzustellen und bei Bedarf weiterzuentwickeln. Ziel der Entwicklung ist die Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

### **3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)**

Der bestehende Regionale Entwicklungsplan vom 07.10.2005 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wolfen führt die Gemarkung Thalheim in Kapitel 5.4.1.2 als regional bedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe auf.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan 2017 legt unter Punkt 4.3.1 „Wirtschaft“ den „Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“, dessen Bestandteil das Plangebiet ist, als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen fest. Die bereits vorhandenen Standorte sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.



### **3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld**

Das Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld definiert drei Hauptziele: Wirtschaftskraft stärken, Stärkung der Innovationskraft und Verbesserung der Lebensraumqualität.

Durch die Erweiterung des Folienwerkes Wolfen werden weitere Arbeitsplätze etabliert, um der anhaltenden Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld- Wolfen weist das Industriegebiet als gewerbliche Baufläche aus; die Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Änderungsbereich zur Erweiterung der Bebauung zwischen den Bauflächen 8.2 und 8.3 wird im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei verbleiben der Gemeinde durchaus Spielräume bei der Umsetzung der im FNP vorgesehenen Bodennutzungen, sofern die wesentlichen Grundentscheidungen des FNP gewahrt werden. Der Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten einer Erweiterung der Baufläche GI N4 kann unterstellt werden, dass hierdurch die wesentlichen Grundentscheidungen des FNP nicht in Frage gestellt werden. Das im Gesamtplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ dargestellte System der Grünstrukturen, dass seine Entsprechung im FNP hat, wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Bezüglich der Wertung dieses Eingriffes in vorhandene Grünstrukturen vgl. auch Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau, vom 09.02.2017).

## Teil II, Planinhalt

### 4. Planerische Vorgeschichte und Planungsziele

Der Ortsteil Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit dem Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ bereits ein Industriegebiet größeren Umfangs geschaffen. Der seit über 20 Jahren bestehende Bebauungsplan ist größtenteils bebaut, eine industrielle Nutzung des Gebietes ist dabei prägend.

Für das zukünftige Vorhaben der bereits ansässigen Firmen sollen Bauflächen vergrößert bzw. geändert werden. Die Grünflächen im Westen des Plangebietes bleiben in Bereichen mit entsprechender Wertigkeit erhalten bzw. werden durch gezielte Maßnahmen wiederhergestellt, erweitert bzw. ergänzt und schützen auch weiterhin die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Thalheim vor Beeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Industriestandort.

### 5. Städtebauliches Konzept

#### 5.1. Nutzungs- und Strukturkonzept

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 lehnt sich an die Vorläufer-Planungen an und beinhaltet folgende Änderungen:

- Das Emissionskontingent L(EK) - Nacht der Baufläche 8.1 wird erhöht.
- Aufgrund der Erhöhung des Emissionskontingentes wird die Grünfläche westlich der Baufläche 8.1 in östliche Richtung vergrößert, um einen Lärmschutzwall zum Ortsteil Thalheim zu errichten.
- Innerhalb der Baufläche 8.1 wird ein Teil als Stellplatzfläche ausgewiesen.
- Zur Sicherung des vorhandenen Erdwalls Ecke Wolfener Straße/Guardianstraße ist der Bereich westlich der Guardianstraße ohne Ein- und Ausfahrt auf 140 m ab Straßenachse Wolfener Straße festgesetzt.
- Die Bauflächen 8.2 und 8.3 werden innerhalb einer festgesetzten Grünfläche geringfügig vergrößert und die Baugrenzen dementsprechend angepasst.
- Die übrigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten bzw. werden durch gezielte Maßnahmen wiederhergestellt, erweitert bzw. ergänzt und werden zum Ausgleich der entfallenden Grünflächen zwischen den Bauflächen 8.2 und 8.3 herangezogen.

#### 5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Guardianstraße erschlossen, die im Norden in die Wolfener Straße und im Süden in die Stakendorfer Straße mündet.

Eine verkehrliche Anbindung an die Wolfener Straße ist aufgrund Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Überlagerung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeschlossen.

Ferner wird festgesetzt, dass bedingt durch die Nähe zum Einmündungsbereich Wolfener Straße - Guardianstraße und des vorhandenen Erdwalls westlich der Guardianstraße eine Ein- bzw. Ausfahrt innerhalb von 140 m ab Straßenachse der Wolfener Straße unzulässig ist.

Die erforderliche vorhandene verkehrliche Anbindung der Baufelder an die Guardianstraße erfolgt über die bestehenden Zufahrten im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

### **5.3 Grün- und Freiflächenkonzept**

Bereits der Vorgängerplan wies im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes umfangreiche (öffentliche) Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen aus.

Im Zuge der aktuellen Bauleitplanung erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan eine Bewertung der tatsächlich vorhandenen Nutzungs- bzw. Vegetationsstrukturen. Für den Bebauungsplan wurden daraus Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB abgeleitet.

Durch die entsprechenden Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden die Eingriffsfolgen vollständig kompensiert.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sind als Industriegebiet (GI) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Nutzungsbeschränkungen festgesetzt nach:

1. Emissionskontingenten L(EK) und
2. Abstandsklassen der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015).

Sie sind in die Teilgebiete „GI N3“, „GI N4“ und „GI N5“ gegliedert.

Für das „GI N3“ (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung) gilt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen

1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m<sup>2</sup> tags und 50 dBA/m<sup>2</sup> nachts nicht eingehalten werden kann.

sowie

2. die in der Abstandliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind.

Für das „GI N4“ (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung) gilt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen

1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m<sup>2</sup> tags und 50 dBA/m<sup>2</sup> nachts nicht eingehalten werden kann.

sowie

2. die in der Abstandliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.

Für das „GI N5“ (Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung) gilt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen

1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m<sup>2</sup> tags und 49 dBA/m<sup>2</sup> nachts nicht eingehalten werden kann.

sowie

2. die in der Abstandliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind

Die festgesetzten Emissionskontingente L(EK) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 bestimmt. Zur Festsetzung der Emissionskontingente siehe auch die Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, vom 08.07.2016 im Anhang 2 zu dieser Begründung.

In den Industriegebieten „GI N3“, „GI N4“ und „GI N5“ sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 9 (3) Nr. 1 BauNVO), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Gebäudehöhe definiert. Die Werte werden vom Vorgänger-Plan übernommen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den GI-Gebieten 0,8,
- die Baumassenzahl (BMZ) beträgt in den GI-Gebieten 1,0 und
- die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt in den GI-Gebieten 16,0 m, bezogen auf die Geländehöhe von 90 m ü. HN.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die mit GH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten „GI N3“ bis „GI N5“ bis zu einer Höhe von maximal 22 m ausnahmsweise überschritten werden.

Für technisch erforderliche Bauteile, die beim Gebäude sind, kann eine Überschreitung der festgesetzten GH gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der GH unberührt.

### **6.1.3 Höhenlage**

Die Höhenlage des Baugebietes liegt bei 90 m über HN. Der Wert wird vom Vorgänger-Plan übernommen:

### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In den ausgewiesenen Industriegebietsflächen ist keine besondere Bauweise festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und orientiert sich an der Vorgänger-Planung.

Zwischen den Bauflächen 8.2 und 8.3 sowie im Bereich des neu zu errichtenden Lärmschutzwalls werden die Baugrenzen an die Planung angepasst.

### **6.3 Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.4 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Guardianstraße, die einseitig über einen Rad- und Gehweg verfügt.

Zur Erschließung der angrenzenden industriellen Bauflächen kann die private Grünfläche entlang der Guardianstraße für notwendige Zu- und Ausfahrten jeweils in einer Breite von bis zu 10 m unterbrochen werden.

Westlich der Guardianstraße an der Ecke zur Wolfener Straße ist bedingt durch die Nähe zum Einmündungsbereich Wolfener Straße - Guardianstraße und zur Sicherung des vorhandenen Erdwalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ab Straßenachse Wolfener Straße auf 140 m festgesetzt.

### **6.5 Versorgungsflächen und -leitungen**

#### Energieversorgung

„EVIP GmbH“

Im Planbereich befinden sich von der „EVIP GmbH“ Mittelspannungs-, Niederspannungstrassen, sowie Elektroenergiehausanschlussleitungen im Rad- und Gehweg der Guardianstraße.

Beiderseits der Trassen ist ein Schutzstreifen von 1,00 m festgelegt, in welchem keine

Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

*„MITNETZ Strom“*

Im Norden und im Westen befindet sich eine Hochspannungsleitung (110 KV). Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen festgelegt. Die Breite variiert von 19 m - 24 m und ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Gasversorgung

*„EVIP GmbH“*

Im Planbereich befinden sich von der „EVIP GmbH“ eine Erdgasleitung im Rad- und Gehweg der Guardianstraße. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 1,00 m festgelegt, in welchem keine Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

*„MITNETZ Gas“*

Im Bereich der Wolfener Straße befindet sich eine Gasniederdruckleitung der MITNETZ Gas. Die Leitung ist außer Betrieb.

Trinkwasserversorgung

*„ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH“*

Am östlichen Plangebietsrand, an der Guardianstraße verläuft eine vorhandene Trinkwasserleitung (DN 180) der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH die nicht überbaut werden darf. Bei Baumaßnahmen sind Standortzustimmungen der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.

*„MIDEWA“*

Eine weitere Trinkwasserleitung der „MIDEWA“ befindet sich nördlich und westlich innerhalb der 10. Änderung des Plangebietes. Hier ist eine Baumpflanzung innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens nicht zulässig.

Löschwasserversorgung

*„ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH“*

Am östlichen Plangebietsrand, an der „Guardianstraße“, verläuft von der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH eine Brauchwasserleitung DN 250. Die BW-Leitung befindet sich teilweise im ausgewiesenen privaten Grünstreifen der Folienwerk GmbH. Bei Baumaßnahmen sind Standortzustimmungen der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.

Der Löschwasserbedarf wird mit 192 m<sup>3</sup>/h über die vorhandene Brauchwasserleitung mit Überflurhydranten abgedeckt.

#### Abwasserbeseitigung

„ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH“

Am östlichen Plangebietsrand, an der Guardianstraße verläuft von der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH eine Schmutzwasserleitung DN 125 zur Pumpstation A 04.

Bei Baumaßnahmen sind Standortzustimmungen der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.

#### Niederschlagsentwässerung

Für die Niederschlagsentwässerung existiert keine öffentliche Kanalisation. Die Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt dezentral.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bitterfeld-Wolfen einzuholen.

#### Telekommunikation

„envia TEL GmbH“

Im Planbereich befinden sich von der „envia TEL GmbH“ Fernmeldekabeltrassen im Rad- und Gehweg der Guardianstraße. Beiderseits der Trassen ist ein Schutzstreifen von 1,00 m festgelegt, in welchem keine Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## 6.6 Grünflächen

Die in dem ursprünglichen Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ festgesetzten Grünflächen werden größtenteils übernommen und bleiben erhalten.

Durch die Baugrenzen-Erweiterung der Bauflächen 8.2 und 8.3 entfällt ein Teil der Grünfläche. Die Grünfläche westlich der Baufläche 8.1 vergrößert sich in östliche Richtung, um den notwendigen Raum zur Errichtung des Lärmschutzwalls zu erhalten.

Im Zuge der aktuellen Bauleitplanung erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan eine Bewertung der tatsächlich vorhandenen Nutzungs- bzw. Vegetationsstrukturen. Für den Bebauungsplan wurden daraus Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB abgeleitet; die Grünflächen im Westen des Plangebietes bleiben in Bereichen mit entsprechender Wertigkeit erhalten bzw. werden durch gezielte Maßnahmen wiederhergestellt, erweitert bzw. ergänzt.

Die Erläuterung der wesentlichen Zielsetzungen zu diesen Bereichen erfolgt im Rahmen der Darstellung des Grünordnungsplanes.

### 6.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das „Biotop“ Sandmagerrasen, das in der Vorgänger-Planung ausgewiesen war, ist faktisch nicht vorhanden. Die mit **M1** festgelegte Fläche befindet sich annähernd im Bereich



des „Biotops“. Die Vegetationsstruktur in diesem Bereich hat ausreichend Potential, um bei entsprechender Bearbeitung und Unterhaltung wieder zu einem Sandmagerrasen entwickelt zu werden.

Dies dient der Minderung und Kompensation der Eingriffe.

Ihre quantitative Ausgleichswirkung ist der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 6.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der neu zu errichtende Lärmschutzwall auf der privaten Grünfläche, die im Norden / Westen an die Stellplatzfläche / die Fläche 8.1 angrenzt ist als Gehölzfläche zu entwickeln (**M2**).

Die verbleibende öffentliche Grünfläche die in die GI-Flächen hineinragt wird als „Maßnahmenfläche“ **M3** festgelegt und auch ein stückweit parallel zum Weg unter der Hochspannungstrasse geführt. Mit ihrer Ausbildung als Strauchhecke greift sie vorhandene Vegetationsstrukturen auf und schafft einen Verbund zu den „Erhaltungsflächen“ **E2** und **E4**.

### 6.6.3 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die öffentlichen Grünflächen im Norden zwischen Wolfener Straße und GI werden in ihrer vorgefundenen Qualität gesichert und als „Erhaltungsfläche“ **E1** festgesetzt. Die Bäume parallel zur Wolfener Straße werden ebenfalls gesichert.

Die auf den öffentlichen Grünflächen westlich des GI angetroffenen Vegetationsstrukturen, die sich aus einem Mischbestand Laubholz aus überwiegend heimischen Arten, unterbrochen von Flächen mesophiler Grünlandbrache, zusammensetzt werden als „Erhaltungsfläche“ **E2** und **E4** festgesetzt.

Die auf den Grünflächen am Westrand des Plangebietes angetroffenen kleinteiligen Vegetationsstrukturen (mesophile Grünlandbrache, Obstbaumreihen), die wahrscheinlich Restbestände früherer Ausgleichsmaßnahmen sind, sind zu erhalten (**E3**).

Zusätzlich ist der Erhalt der Baumgruppen zwischen **E2** und **E3** bzw. im **E3** festgeschrieben.

Zur Förderung der ökologischen Qualitäten sollten für die Anpflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen Verwendung finden.

Schutz-, Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen entsprechend dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Die zuvor genannten Maßnahmen bilden einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 6.7 Flächen für die Landwirtschaft

Flächen im Westen des Plangebietes, die durch eine Ackernutzung gekennzeichnet sind werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 6.8 Umweltbelange

### 6.8.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Kontaminationsverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Beimengungen von Fremdstoffen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten im Boden) zeigen, ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung als zuständige Bodenschutzbehörde unter 0391 / 74440-56 unverzüglich zu informieren.

### 6.8.2 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Folienwerk Wolfen GmbH möchte seine Produktionsflächen vergrößern und verursacht mit der anstehenden Erweiterung Lärmemissionen, die sich auf die benachbarte Ortschaft Thalheim auswirkt.

Das z.Zt. definierte Emissionskontingent L(EK) von 44 dBA/m<sup>2</sup> für die Baufläche 8.1 reicht nicht aus und ist durch eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Diete) auf 50 dBA/m<sup>2</sup> neu festgelegt worden. Dabei wird zur Einschätzung der prognostizierten Lärmbelastung die möglichen Schallmissionen für den Tag und die Nacht, unter Berücksichtigung des neuen Lärmschutzwalls westlich der Baufläche 8.1, neu bestimmt. Gemäß der Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Diete wird der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m festgesetzt, gemessen ab Oberkante fertig ausgebauter Bewegungsflächen im GI N3 bzw. im Bereich der Stellplätze.

Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Zur Festsetzung der Emissionskontingente siehe auch die Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, vom 08.07.2016 im Anhang 2 zu dieser Begründung.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

Siegel .....

(Oberbürgermeister)

### Teil III, Tabellen

#### Flächenbilanz Bebauungsplanes TH 1.2, 10. Änderung, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“

Allgemeine Flächennutzung	Spezielle Flächennutzung	Flächenanteil	
		in m <sup>2</sup>	in %
Baugebiete	Industriegebietsfläche 8.1	24.524 m <sup>2</sup>	10,4 %
	Industriegebietsfläche 8.2	32.334 m <sup>2</sup>	13,6 %
	Industriegebietsfläche 8.3	18.609 m <sup>2</sup>	7,9 %
Summe Baugebiete		<b>75.467 m<sup>2</sup></b>	<b>31,9 %</b>
Grünflächen		<b>161.103 m<sup>2</sup></b>	<b>68,1 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>		<b>236.570 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## **Teil IV, Verfahren**

Im Folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit Datum oder Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

- |                |  |
|----------------|--|
| 06.04.2016     | Beschluss des Ortschaftsrates der Gemeinde Thalheim zur Aufstellung des Bebauungsplanes TH 1.2, 10. Änderung, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“  |
| 20.04.2016     | Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes TH 1.2, 10. Änderung, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“  |
| 27.04.2016     | Beschluss des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes TH 1.2, 10. Änderung, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“  |
| 27.04.2016     | Beschluss des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“  |
| 14.-28.11.2016 | Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs der 10. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2, Teilbereich A „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“, parallel dazu:<br>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |

## Teil V, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der 10. Zuständigkeitsverordnung des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

## **Teil VI, Quellenverzeichnis**

- Gemeinde Thalheim, Bebauungsplan TH 1.2, 4. Änderung, Teilbereiche A und B - Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht (Satzung), 23.05.2007
- Gemeinde Thalheim, Bebauungsplan TH 1.2, 3. Vereinfachte Änderung, - Planzeichnung (Satzung), 14.05.1997
- Gemeinde Thalheim, Bebauungsplan TH 1.2, 5. Änderung, - Teil A - D (Satzung), 30.07.2013
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 1. Entwurf, vom 27.05.2016
- Marketingkonzept mit Leitbild - Grundsätze und Entwicklungsziele bis 2025 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld (April 2010)
- GINSEK 2005/2006, Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld - Wolfen - Greppin (August 2007)
- STEK 2015-2025 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand Dezember 2015)
- Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 14.05.2012

## Anhang 1

### Teil B: Textliche Festsetzungen



## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### Gliederung des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO)

- (1) Das Industriegebiet (GI) ist nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Nutzungsbeschränkungen nach:
  1. Emissionskontingente L(EK)
  2. Abstandsklassen der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) in die Teilgebiete GI N3, GI N4, GI N5 gegliedert:
- (2) GI N3 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
  1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m<sup>2</sup> tags und 50 dBA/m<sup>2</sup> nachts nicht eingehalten werden kann.
  2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind.
- (3) GI N4 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
  1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA/m<sup>2</sup> tags und 50 dBA/m<sup>2</sup> nachts nicht eingehalten werden kann.
  2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.
- (4) GI N5 Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen:
  1. bei denen das Emissionskontingent L(EK) von 65 dBA tags und 49 dBA nachts nicht eingehalten werden kann.
  2. die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.
- (5) Die in den Absätzen 2 bis 4 festgesetzten Emissionskontingente L(EK) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 bestimmt.

- (6) In den Industriegebieten GI N3, GI N4 und GI N5 sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 9 (3) Nr.1 BauNVO), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- (7) Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die mit GH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten GI N3 bis GI N5 bis zu einer Höhe von maximal 22 m ausnahmsweise überschritten werden.
- (8) Für technisch erforderliche Bauteile, die beim Gebäude sind, kann eine Überschreitung der festgesetzten GH gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der GH unberührt.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- (9) Es ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m zu errichten, gemessen ab Oberkante fertig ausgebauter Bewegungsflächen im GI N3 bzw. im Bereich der Stellplätze.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (10) Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.
- (11) Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und nicht befahrbaren befestigten Flächen ist auf geeigneten Flächen zu versickern.
- (12) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) auf der Fläche **M1** hat die Wiederherstellung von Sandmagerrasen zu erfolgen.
- Zur Aushagerung des Magerrasens hat eine 2-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren

unter Abtransport des Mahdgutes zu erfolgen (1. Mahd: Ende Juni/ Anfang Juli; 2. Mahd: Ende August).

Nach 5 Jahren ist eine einschürige Mahd nach Fruchtreife (Mitte Juli) dauerhaft zu etablieren.

Eine Pflege durch Mulchen ist nicht zulässig; dichte Streulagen minimieren das Keimen von Samen und fördern die Vermehrung von konkurrenzstarken Arten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(13) Nach Erweiterung und Erhöhung des Lärmschutzwalls ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche **M2** eine Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen unter Einbeziehung der sich westlich anschließenden bestehenden Gehölzstruktur zu entwickeln.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

(14) Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche **M3** ist als Strauchhecke zu entwickeln und zu pflegen. Dafür sind landschaftsgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden die auf Grund ihrer Wuchshöhe keinen dauerhaften Pflegeschnitt zur Freihaltung der querenden Hochspannungstrasse benötigen.

Es gelten die Empfehlungen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

(15) Die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) **E1 - E4** sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(16) Die im Anhang zu den grünordnungsplanerischen textlichen Festsetzungen auf den Seiten 24-26 formulierten Handlungsrichtlinien und Empfehlungen sind anzuwenden und zu berücksichtigen.

**Anhang zu den textliche Festsetzungen**

1. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
2. Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen, z.B. durch Überfahren mit Baufahr-

zeugen, Lagern von Materialien etc. sind während der gesamten Bauphase zu erhaltende Vegetationsbestände rechtzeitig einzufrieden bzw. zu sichern.

3. Das Entfernen von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zugelassen.
4. Stubben- und Reisighaufen sind erst nach der Brutzeit abzuräumen und keinesfalls zu verbrennen.
5. Gehölze im Baustellenbereich sind besonders gefährdet durch Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Abgrabungen, chemische Bodenverunreinigungen (Öle, Kraftstoffe usw.) und mechanische Verletzungen. Sie sind gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen zu schützen.
6. Entwicklung und Schutz von Sandtrockenrasen (Maßnahmenfläche **M1**):  
Auf benachbarten Ackerflächen sollte eine Intensivierung mit erhöhten Düngerzugaben vermieden werden. Zu prüfen ist die Möglichkeit, auf erhöht stehenden angrenzenden Ackerbereichen einen ungedüngten Pufferstreifen von ca. 10 m Breite anzulegen.
7. Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund (Pflanzfläche **M2**):
  - Vor der Pflanzung ist eine ca. 40 cm mächtige Mutterbodenschicht aufzutragen, welche überwiegend aus intakten Bereichen der Fläche „ST Stellplätze“ entnommen wird.
  - Der Gehölzfläche ist ein ca. 1 m breiter Saum mit sukzessiven Staudenfluren vorzulagern.
  - Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
    - Acker-Rose (*Rosa agrestis*)
    - Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
    - Hundsrose (*Rosa canina*)
    - Salweide (*Salix caprea*)
    - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
    - Feldahorn (*Acer campestre*).

8. Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund (Pflanzfläche **M3**):
- Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Hundsrose (*Rosa canina*)
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
  - Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
  - Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus Europaeus*)
9. Die Pflanzdichte der Sträucher ist mit 1,5 x 1,5 m vorzusehen.

## Anhang 2

### Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

#### Landesamt für Geologie und Bergwesen

1. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, bei Neubebauungen eine standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

#### Landesamt für Vermessung und Geoinformation

2. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Auf die Regelungen des § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wird 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 befolgte Stelle durchgeführt werden.

3. Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

#### Landkreis Anhalt-Bitterfeld

4. Wasserrecht:

- 4.1 Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist mit der Chemiapark Bitterfeld-Wolfen GmbH abzustimmen.

- 4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers, welches von befestigten Flächen

abgeleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, einzuholen.

5. Abfallrecht:

5.1 Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).

5.2 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 II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von bei der Baufeldfreimachung anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Wenn bei den geplanten Baumaßnahmen organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliges Material anfällt, ist dieses zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen.

5.3 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 bzw. analytisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.

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.

5.4 Bei der Anlage von versiegelten Bereichen ist Folgendes zu beachten: Bei der Ver-



wendung 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 (z.B. Herrichtung von Stellflächen, Zuwegungen), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

5.5 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.

5.6 Weiterhin wird, im Hinblick auf die, in einer sich anschließenden Betriebsphase, anfallenden Abfälle, auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

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

#### 6. Gesundheitswesen:

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

#### 7. Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft.

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastro-

phenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

8. Denkmalschutz:

Auf § 9 (3) DenkmSchG LSA wird hingewiesen:

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

**Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH**

9. Im Bereich der Erhaltungsfläche E1 befinden sich Elt-Mittelspannungs- und Steuerkabel. Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich dieser Versorgungsleitungen sind der technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, Stand 31.08.2015 (gültig ab 31.08.2015) zu entnehmen.
10. Eine Versorgung mit Trinkwasser aus dem Netz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH ist möglich. Ebenso ist die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie aus dem Netz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.
11. Im gesamten Baubereich sind auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden/Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.
12. Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

## **MIDEWA**

13. Eine weitere Trinkwasserleitung der „MIDEWA“ befindet sich nördlich und westlich innerhalb der 10. Änderung des Plangebietes. Hier ist eine Baumpflanzung innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens nicht zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

## **MITNETZ Strom**

14. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.  
Für die vorhandene 110-kV-Freileitung gelten Schutzstreifenbreiten. Diese sind aus dem Bestandsplanwerk der MITNETZ Strom nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.  
Im Schutzstreifen besteht Bauverbot bzw. sind Baumaßnahmen zuvor mit der MITNETZ Strom abzustimmen. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.  
Innerhalb von Schutzstreifen sind Leitungskreuzungen rechtwinklig zueinander auszuführen. Eine Parallelverlegung innerhalb von Schutzstreifen wird nicht gestattet.
15. Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter (siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise) getroffen werden.
16. Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebeegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 m über Gelände (GOK) eingesetzt werden.
17. Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen sind die Mindest-Schutzabstände der DIN VDE 0105-100 einzuhalten.
18. Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
19. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen

und Überbauungen (z.B. Längsüberbauungen mit Borden) freizuhalten.

20. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
21. Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
22. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine andere Regelung Anwendung findet. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:  
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg
23. Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen:  
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Köthen, Dessauer Straße 104b, 06366 Köthen, Ansprechpartner: Frau Rose, Telefon: 03496 420-230
24. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. Erlangung einer Schachterlaubnis mittels Online-Zugriff über Internet an. Unter dem folgenden Link steht, nach einmaliger Registrierung und (für gewerbliche Nutzer) Abschluss der „Nutzungsvereinbarung für die Planauskunft“ ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der Anlageneigentümer zur Verfügung:  
[www.mitnetz-strom.de/Netzkunden-Center/Plan-Schachtscheinauskunft](http://www.mitnetz-strom.de/Netzkunden-Center/Plan-Schachtscheinauskunft)

#### **EVIP GmbH**

25. Unterirdische Versorgungsanlagen (hier: Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen) 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 den in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der EVIP GmbH einzuhalten.
26. Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen, einschließlich Schutzrohrsysteme, erfolgt durch die envia TEL GmbH mit Sitz in Halle. Bei Fragen zu diesen Anlagen wenden Sie sich bitte an enviaTEL, Ansprechpartner: Herr Fischer, Tel.: 0345 / 216 28 99

bzw. Herr Eller, Tel.: 0345 / 216 25 38.

27. Angrenzend an das Plangebiet bzw. innerhalb der B-Plan-Fläche befinden sich erdverlegte Gasmitteldruckleitungen DN 150 sowie eine Anschlussleitung DN 50. Bestandspläne können bei der EVIP GmbH angefordert werden.

Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Absperreinrichtungen, Straßenkapfen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen zugänglich und betriebsbereit gehalten werden. Ablagerungen von Material u.ä. im Trassenbereich unterirdischer EVIP-Anlagen sind nicht zulässig.

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können ist zwingend Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

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

28. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der EVIP GmbH 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.

Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der EVIP GmbH (Schachtschein) einzuholen (EVIP GmbH, Niels-Bohr-Straße 2, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Ansprechpartner: Frau Bennemann, Tel.: 03493 / 379 235.)

## Anhang 3

### Schallimmissionsprognose

Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, vom 08.07.2016