

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen",
OT Stadt Wolfen

- Entwurf -

Mai 2017

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 04.01.2017, erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 05.12.2016, erstellt durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff
- Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich "Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen" vom 07.04.2017, erstellt durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff
- Ingenieurgeologisches Gutachten Erschließung Baugebiet "Kronendorfer Wiesen" vom 30.03.2017, erstellt durch das Ing.-Büro Volz
- Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) auf das Wohngebiet "Kronendorfer Wiesen" vom 07.04.2017, erstellt durch Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V.
- Schallimmissionsprognose vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017, erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

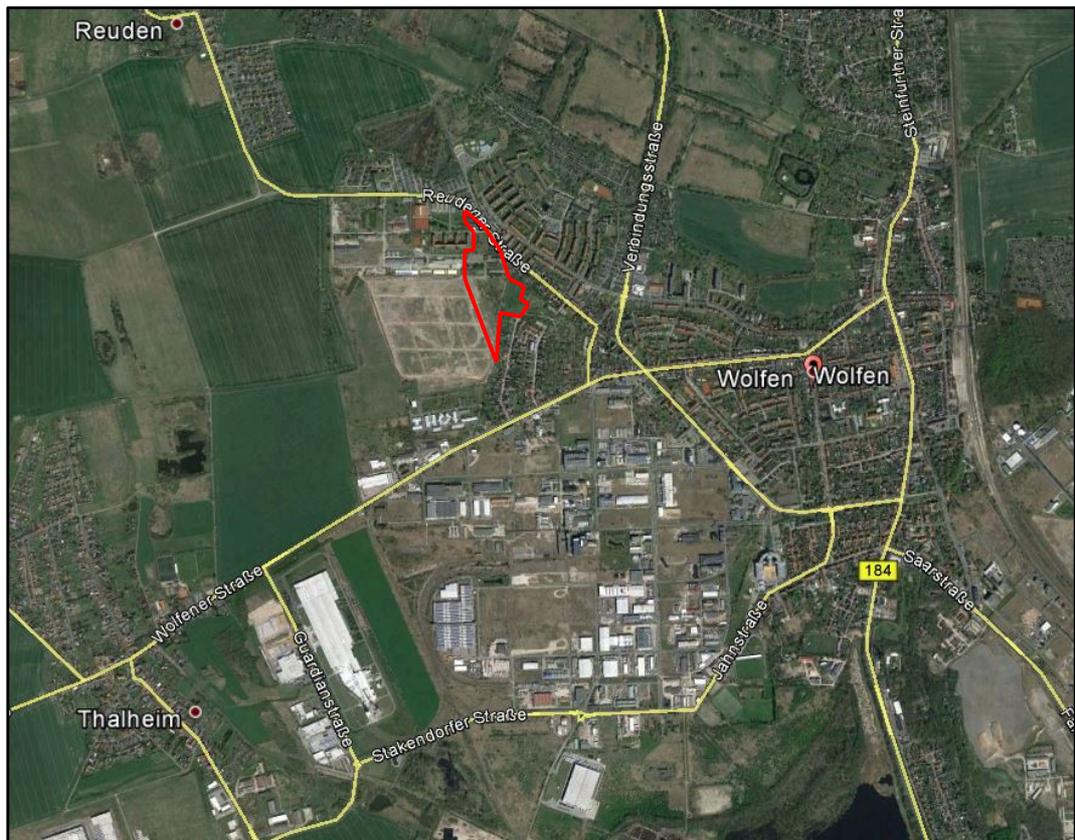
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Reudener Straße
- Westlich:
durch das Heinrich-Heine-Gymnasium, Stadthof Bitterfeld-Wolfen und PV-Freiflächenanlage "Ehemalige Kaserne"
- Südlich:
durch die Flurstücke 41 und 43 der Flur 9 und Gartengrundstücke der Clara-Zetkin-Straße
- Östlich:
durch die westliche Wohnbebauung und Gartengrundstücke der Clara-Zetkin-Straße und die Flurstücke 85/3, 86/4, 88 und 172 der Flur 12

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



© 2009 GeoBasis-DE/BKG
© 2016 Google
(Auszug Google Earth)

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kasernengelände der Nationalen Volksarmee (NVA), welcher allerdings nach der Wiedervereinigung (ca. 1950 - 1992) aufgegeben wurde.

Von der ursprünglichen Nutzung lässt sich das Gelände territorial in zwei Abschnitte unterteilen, die in ihrer Charakteristik auch heute noch erkennbar sind.

Die nördlich liegenden Flächen wurden während der militärischen Nutzung in erster Linie sensibel genutzt (Stabsgebäude, Unterkünfte, Kino). Nach der militärischen Nutzung wurden Gebäudeteile bis 2007 als Verwaltungssitz der Stadt Wolfen genutzt und nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim im Jahr 2007 zur Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgegeben.

Seitdem sind diese Gebäude durch Leerstand und Verfall charakterisiert. Lediglich das Jugendzentrum "Krondorfer Jugendtreff" als soziale Einrichtung sowie das Blockheizkraftwerk (BHKW) der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen und eine Gasverteilerstation befinden sich innerhalb der Liegenschaft aktuell noch in Nutzung.

Der südliche Bereich des Gebietes wurde als Truppenübungsplatz genutzt, was auch heute noch anhand der teilweise versiegelten Flächen und Strukturen der ehemaligen Schießanlage erkennbar ist.

Ohne Nutzung hat sich dieses Gebiet als Sukzessionsfläche mit flächig ausgebildeten Gebüsch und Offenlandbereichen entwickelt. Es gibt großflächige Ablagerungen von illegal entsorgtem Bauschutt, Grünschnitt, Schrott und Hausmüll.

Die östlichen Flächen sind ehemalige Erweiterungsflächen für den Friedhof und werden nicht mehr benötigt. Der Verzicht begründet sich darin, dass in der Stadt Bitterfeld-Wolfen jeder Ortsteil über einen Friedhof verfügt und die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan 01/93 "Neuer Friedhof Wolfen" gab es die Stadt Bitterfeld-Wolfen in der heutigen Rechtsform noch nicht. Des Weiteren ist dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird nach den Prognosen des statistischen Landesamtes im Jahre 2025 ca. 36.000 Einwohner haben. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von ca. 6.000 Einwohnern. Dieser Wandel hat u.a. auch Auswirkungen auf öffentliche Anlagen wie zum Beispiel Friedhöfe. Der Bedarf muss an die Bevölkerungsentwicklung angepasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" erfasst Flächen, die bereits Inhalt des Bebauungsplan 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne", in-Kraft-getreten am 08.08.2015 (Planverfasser Ingenieurbüro Ladde) und des Bebauungsplanes Nr. 01/93 "Neuer Friedhof Wolfen" sind.

Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden teilweise überplant (Flurstücke 12/4, 13/18 13/8, 29 und 30 der Flur 9 sowie 84, 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172 und 214 der Flur 12). Damit werden die vorgenannten Bebauungspläne durch den neuen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt. Es gilt der Grundsatz neues Recht verdrängt altes Recht. Die Festsetzungen werden mit in Kraft treten des Bebauungsplan Bestandskraft erhalten.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung sind Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Wolfen.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Wolfen]:

22	Flur 8
24	Flur 8
61	Flur 8
62	Flur 8
63	Flur 8
12/4	Flur 9
13/8	Flur 9
13/18	Flur 9
29	Flur 9
30	Flur 9
84	Flur 12 (teilweise)
86/4	Flur 12 (teilweise)
87	Flur 12
88	Flur 12 (teilweise)
89	Flur 12
91/2	Flur 12 (teilweise)
172	Flur 12 (teilweise)
214	Flur 12

Die Gesamtfläche beträgt 78.423 m².

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB festgeschrieben.

Durch einen privaten Investor soll eines der größten zusammenhängenden Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen der letzten 20 Jahre erschlossen werden.

Zwischen dem Ortsteil Reuden und dem Siedlungsbereich Krondorf (Ortsteil Stadt Wolfen) gelegen, bildet die verkehrliche Anbindung an die Reudener Straße als Ortsteilverbindungsstraße sowie die bereits vorhandene infrastrukturelle Erschließung des direkt angrenzenden Umfeldes gute Voraussetzungen für die Entwicklung neuer, moderner Wohnbauflächen.

Die vorhandene, ungenutzte Gebäudesubstanz wird zurückgebaut, Wege und alte Verkehrsflächen aufgebrochen. Es findet eine komplette Entsiegelung des Erschließungsgebietes statt.

Das neu entstehende Wohngebiet lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern.

Während im Süden ca. 30 Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erschlossen werden sollen, schaffen die Festsetzungen für die nördlich gelegenen Baufelder die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Wohnblöcken mit je 15-20 Wohneinheiten. Die modern angelegte

Wohnanlage soll alters- und behindertengerechten Wohnraum bieten. Ausreichend Parkmöglichkeiten werden in Außenstellplätzen angeboten. Die 3- bis 4-geschossigen Gebäude werden mit Fahrstühlen ausgestattet.

Erschlossen werden die Flächen über eine neu zu errichtende innere Erschließungsstraße.

Zwei bereits bestehende Grünanlagen mit parkähnlichen Eigenschaften sollen erhalten, aufgewertet und in das Wohnkonzept integriert werden. Zudem wurden Festsetzungen für zu erhaltende Bäume getroffen. Ziel der Planung ist es möglichst viele Elemente der Grünflächenplanung einzubeziehen.

Der Jugendclub "Krondorfer Jugendtreff" bleibt in seinen vorhandenen Ausmaßen unverändert bestehen und wird in das neue Umfeld integriert.

Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen ist für Reparatur- und Wartungsarbeiten weiterhin über die bestehende Zufahrt anzubinden.

Die im Süd-Westen des Geltungsbereiches angrenzende Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) wurde im Jahr 2015 errichtet. Die Planstraße B - Feuerwehrumfahrung soll verlegt werden und näher an die Module heranrücken.

Der im Zuge der Errichtung der PV-Anlage als Auflage zum Blendschutz festgesetzte Erdwall wird zurückgebaut und auf dem Flurstück 12/4, unmittelbar an die Photovoltaikanlage angrenzend, neu errichtet.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Geltungsbereich ist geteilt in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen).

Im **Allgemeinen Wohngebiet** zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

Im **Mischgebiet** zulässig sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 (2) 1, 2, 3, 4, 5 und 8 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Basierend auf der aktuellen Nutzung, der angrenzenden Bestandssituation und der geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

MI 1 - Mischgebiet (MI)

a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.

b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.

c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt drei bis vier.

MI 2 - Mischgebiet (MI)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.
- d) Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung vorhandener Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenze nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

WA 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis zwei.
- d) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 95,00m üNN. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 95,00m üNN.

WA 2 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.

WA 3 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt drei bis vier.

SO 2 - Sondergebiet Photovoltaik

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ):

Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dies führt zu einer minimalen direkten Bodenversiegelung durch Ständerwerke und Wechselrichter. Zwischen den einzelnen Elementen verbleiben jedoch spezifische Abstände in Form nutzungsfreier Räume zwischen den Modulen, die als Vegetationsfläche (Kräuterrasen) auch weiterhin eine eigene Nutzung erfahren und als Fläche für den Grünausgleich dienen. Deswegen wird im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die somit die Belegungsdichte der Module innerhalb des Plangebietes regelt.

Höhe baulicher Anlagen (§18 (1) BauNVO):

Die Unterkante der Modulflächen muss mindestens 0,50m über der Geländeoberkante liegen, die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 2,50m über die Geländeoberkante hinausragen. Dabei werden die Höhen von der Geländeoberkante lotrecht zur Modulkante gemessen. Die Festsetzung der Maximalhöhe stellt eine landschaftliche Einbindung sicher, die Minimalhöhe ermöglicht eine Grünlandnutzung der Flächen und sorgt dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohngebietes gesichert werden.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Pro Grundstück im WA1 und WA2 werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- c) Pro Wohneinheit im WA3 und MI1 werden 1,5 Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt, die sich auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden können. Abweichungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen möglich.
- d) In den Bauflächen WA1 und WA2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an

Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

1.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- a) In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch max. 10,00 m.
- b) Die Errichtung von fußläufigen Verbindungen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- a) Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- b) Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Kanälen zu sammeln und über Rigolen zu versickern.

1.8 Blendschutzwall

Um mögliche Blendwirkungen auszuschließen, ist ein Schutzwall anzulegen, zu erhalten und entsprechend der textlichen Festsetzung zu bepflanzen.

Die Endhöhen des Blendschutzwalls (OK Blendschutz) sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

Blendschutzwall Länge: 308m

Von der festgesetzten Höhe des Blendschutzwalls kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein Blendgutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Schutz der Nachbarschaft auch durch eine geringere Höhe sichergestellt wird oder aber im Einzelfall der Schutz der

Nachbarschaft vor unzumutbaren Blendwirkungen eine Erhöhung erfordert.

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und sind als Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie als zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen vorgesehene bauliche Vorkehrungen zulässig. Auf der Grundlage des BImSchG ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Immissionen können durch Blendeinwirkungen, ausgehend von den Solarmodulen, hervorgerufen werden. In der Regel treten diese nur auf, wenn direkte Sichtverbindung zwischen Solarmodul und schutzbedürftigen Räumen besteht und der Abstand weniger als 100m beträgt. Bei ausgedehnten Photovoltaikparks können lt. LAI-Lichtrichtlinie auch bei Entfernungen >100m Blendeinwirkungen auftreten, sodass auch für WA1 und WA2 trotz des zur Wohnbebauung vorgesehenen Abstandes bauliche Blendschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet werden.

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Als schädliche Umwelteinwirkung gilt eine Blendwirkung erst, wenn diese an mehr als 30 Minuten pro Tag und mehr als 30 Stunden pro Jahr auftritt (LAI-Lichtrichtlinie).

- 1.9 Im Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.
Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
- Zeitungen, Zeitschriften:
Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
- Apotheken:
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere:
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29)
ohne Heimtiernahrung
- medizinische und orthopädische Artikel:
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation:
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe:
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe:
Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)

- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren:
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
(WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
(WZ-Nr. 47.41)
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische
Erzeugnisse - ohne Elektro Großgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
- Foto, Optik:
Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
- Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und
Heimtextilien, Haushaltsgegenstände:
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für
Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten
(aus WZ-Nr. 47.59.9)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
- Musikalienhandel:
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck:
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel:
Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote
(aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör:
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

1.10 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahme M 1 - Straßenbegleitgrün

3.105 m² Stauden und ökologische Rosen (halbgefüllt)

Arten:

Prachtkerze	Gaura lindheimeri
Schmalbl. Herbstaster	Aster oblongifolius „October Skies“
Sonnenhut	Rudbeckia fulgida deamii
Walzenknöterich	Bistorta amplexicaule speciosum
Rose „Bingo Meidiland“	
Rose „Ice Meidiland“	
Rose „Magic Meidiland“	
Rose „Red Meidiland“	

Pflanzdichte: 3-5 Pflanzen/ m² je nach Art und Wuchsverhalten

2.2 Maßnahme M 2 - Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

840 m² Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

Arten:

Flatter - Ulme	Ulmus laevis
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata

10 Bäume,

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Pflanzabstand vom Weg: ca. 2,0 m

Pflanzabstand vom Zaun mind. 3,0 m

2.3 Maßnahme M 3 - Damm- und Randbepflanzung zwischen PV-Feld und Wohnbebauung

4.248 m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

2.550 Stück Sträucher,

Pflanzung ein- bis zweireihig,

Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

Die Dammkrone ist mit einer ca. 10cm tiefen Erdmulde zu versehen. Es ist eine 5-8 cm dicke Rindenmuldschicht aufzubringen, die mit einer darüber gelegten Kokosmatte zu schützen ist.

Art:

Feuerdorn *Pyracantha coccinea*

580 Stück,

Pflanzung zweireihig, im Versatz,

Pflanzabstand 1 m

Pflanzgröße: Solitärcontainer h 100-125

Damm auf der Seite zur PV-Anlage

Art:

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* "Clavey's Dwarf"

Pflanzung zweireihig, im Versatz,

Pflanzabstand 1 m

2.4 Maßnahme M 4 - Baum-Strauch-Hecke

1.650m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne *Amelanchier ovalis*

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Schlehe/ Schwarzdorn *Prunus spinosa*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

Hunds - Rose *Rosa canina*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Liguster *Ligustrum vulgare*

825 Stück Sträucher,

Pflanzung meist dreireihig,

Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

19 Stück hochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde *Tilia cordata* (Rancho)

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

- 2.5 Maßnahme M 5 - Mesophiles Grünland
 933m² Kräutereinsaat
 2x im Jahr zu mähen - Schnittgut beseitigen
 Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²
Plantago lanceolata	0,032	g/m ²
Plantago media	0,0048	g/m ²
Poa pratensis	0,16	g/m ²
Ranunculus acris	0,048	g/m ²
Rumex acetosa	0,011	g/m ²
Salvia pratensis	0,036	g/m ²
Trifolium pratense	0,054	g/m ²
Trifolium repens	0,0069	g/m ²
Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

- 2.6 Maßnahme M 6 - Baumreihe in ökologischen Rosen
 5 Stück Bäume
 Art:
 Winterlinde Tilia cordata "Rancho"
 5 Bäume,
 Pflanzabstand: ca. 9 - 10 m,
 Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16
 Pflanzabstand vom Weg: ca. 2,0 m
 Pflanzabstand vom Zaun mind. 3,0 m

- 2.7 Maßnahme M 7 - Fachgerechter Baumschnitt von Großbäumen
 2x 9 Stück Großbäume in der Altersphase
 Höhe: 10 - 20 m
 Durchführen eines fachgerechten Kronenschnittes

- 2.8 Maßnahme M 8 - Rund um das PV-Feld
Aufstellen von 20 Sitzkrücken
- 2.9 Maßnahme M 9 - Baumreihe an der Reudener Straße
4 Stück Bäume
Art:
Scharlach - Kastanie - Aesculus x carnea „Briotii“
4 Bäume,
Pflanzabstand: ca. 9 - 10 m
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16
- 2.10 Maßnahme M 10 - Strauch-Hecke
1.418m² Heckengehölze
Arten:
Felsenbirne Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn Prunus spinosa
Kornelkirsche Cornus mas
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hunds - Rose Rosa canina
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
850 Stück Sträucher,
Pflanzung zweireihig bis flächig
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100
- 2.11 Maßnahme M 11 - Baum-Strauch-Hecke
5.099m² Heckengehölze
Arten:
Felsenbirne Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn Prunus spinosa
Kornelkirsche Cornus mas
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hunds - Rose Rosa canina
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
480 Stück Sträucher,
Pflanzung meist dreireihig,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

44 Stückhochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde

Tilia cordata (Rancho)

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämmige nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen.

Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden. Wiesenflächen sind auch nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2x jährlich in dem vorgeschriebenen Zeitraum zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz in der Reudener Straße eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Der Schmutzwasserhausanschluss des Stadthofes ist an die geplante Erschließungsanlage zur Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Erst dann ist ein Rückbau bzw. Überbauung der Grundstücksentwässerungsanlage zulässig.

Bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen im Bereich MI2 sind zu schützen bzw. so umzuverlegen, dass eine gefahrlose Abwasserentsorgung jederzeit gewährleistet ist.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Für Niederschlagswasser, welches von den versiegelten Verkehrsflächen anfällt, ist eine Rigolenversickerung vorgesehen.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke-Gruppe Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Stadtwerke-Gruppe Bitterfeld-Wolfen stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Im östlich angrenzenden Wohngebiet in der Clara-Zetkin-Straße befinden sich Unterflurhydranten DN80. Im nördlichen Zufahrtsbereich (von der Reudener Straße) befindet sich ein Unterflurhydrant DN200.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Geschoßflächenzahl 0,7 - 1,2) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch neu erschlossen und über den neu entstehenden Knotenpunkt im Bereich Krondorfer Straße/ Reudener Straße in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

Die Rechte und Pflichten (Grunddienstbarkeiten, Herstellung und Sanierung der Verkehrsanlagen, Übergabe, Widmung usw.) werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der Investor stellt die Straßen fachgerecht her und übergibt diese dann an die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit der Übergabe und Abnahme durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen gelten die Straßen für die Nutzung durch den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr, Radfahrer und Fußgänger als öffentlich gewidmet.

2.8 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Dietsch angefertigt (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017). Das Gutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Aufgabenstellung:

Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen der Verkehrsrgeräusche der Reudener Straße mit den Vorgaben:

- 1) - 30km/h für alle Kfz
 - keine Lkw über 7,5t von 20:00 Uhr bis 08:00 Uhr
 - Straßenbelag Pflaster und Asphalt
- 2) - 30km/h für Lkw und Busse
 - 50km/h für Pkw
 - Straßenbelag Pflaster
- 3) - 30km/h für alle Kfz
 - Straßenbelag Pflaster

und der Gewerbegeräusche

- des BHKW
- der Gasdruckregelanlage
- der PV-Umrichtergebäude
- des Stadthofes

für den Tag- und Nachtzeitraum an vorgegebenen Immissionsorten.

Die Grenzwerte L_G der 16.BImSchV /7/ betragen für Verkehrsgeräusche:
Allgemeines Wohngebiet (WA) L_G (tags/ nachts) = 59/ 49 dBA
Mischgebiet (MI) L_G (tags/ nachts) = 64/ 54 dBA

Die Orientierungswerte L_O der DIN 18005-1 /1/ und die Richtwerte L_R der TA Lärm /10/ betragen für Gewerbegeräusche:

Allgemeines Wohngebiet (WA) L_O (tags/ nachts) = 55/ 40 dBA
 L_R (tags/ nachts) = 55/ 40 dBA
Mischgebiet (MI) L_O (tags/ nachts) = 60/ 45 dBA
 L_R (tags/ nachts) = 60/ 45 dBA

Auswertung:

Verkehrsgeräusche Reudener Straße

Ausgehend von der Aufgabenstellung, den aktuellen Zählwerten 2017, der Hochrechnung auf 2027 und den Festlegungen aus der Aufgabenstellung ergaben die Berechnungen für das Jahr 2027 an 19 maßgebenden Immissionsorten (IO)

- 1) a) mit Pflaster an 3 IO nachts leichte Überschreitungen
b) mit Asphalt an allen IO keine Überschreitungen
- 2) An 4 IO tags und an 6 IO nachts Überschreitungen.
- 3) An 3 IO tags und an 4 IO nachts Überschreitungen.

Maßnahmen:

Die schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer) können mit Schallschutzfenstern und integrierten Lüftungen versehen werden.

Gewerbegeräusche

Durch die Schallquellen (eigene Schallimmissionsmessungen)

- BHKW
- Gashochdruckregelanlage
- Umrichtergebäude der PV-Anlage und
- Stadthof

treten tags und nachts keine Überschreitungen an den 21 maßgebenden Immissionsorten auf.

Durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. wurde ein Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Kronendorfer Wiesen" erstellt.

Das Blendgutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Da zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht bekannt war, wie die Flächen bebaut werden sollen (Anordnung innerhalb der Baufelder), konnten keine konkreten Immissionsorte analysiert werden. Um das Blendverhalten der PV-Anlage bewerten zu können, wurde ein pauschaler Ansatz gewählt, welcher sehr konservative Ergebnisse liefert und somit eine mögliche Belästigung durch Blendung tendenziell überbewertet. Entlang der westlichen Bebauungsgrenze wurde eine senkrecht verlaufende „pauschale Fassade“ mit einer Höhe von 7,00m

als theoretischer Ansatz angenommen um den maximal ungünstigsten Fall darzustellen.

Auf Grundlage der Strahlengeometrie, der Geländehöhen, der Modulausrichtung und -anordnung entstehen durch die PV-Anlage keine unzulässigen zusätzlichen Blendwirkungen auf das Wohngebiet gemäß LAI Lichtemissions-Richtlinie.

Voraussetzung ist jedoch die Realisierung einer Blendschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4,50m (bezogen auf die mittlere GOK der PV-Anlage), die blickdicht ausgeführt wird und somit eine Blendung verhindern kann.

Eine übermäßige Beeinträchtigung durch Blendung der zukünftigen Anwohner durch die PV-Anlage wird ausgeschlossen.

Entlang der Bebauungsgrenze kann eine Blendung erst ab einer Höhe von mindestens 4,50m erfolgen. Wird von einer Raumhöhe von 2,30m ausgegangen, kann das Erdgeschoss als komplett blendfrei angesehen werden.

Das bedeutet, dass nur Fensterflächen des 1.Obergeschosses und des Dachgeschosses überhaupt von Blendung betroffen sein können.

Im Bebauungsplan ist das Höchstmaß an Vollgeschossen für WA1 mit zwei und WA2 mit einem festgelegt. WA2 ist somit blendfrei. Lediglich Teile des obersten Geschosses von WA1 können geblendet werden. Mit größer werdendem Abstand zur Bebauungsgrenze sinkt die Wahrscheinlichkeit einer Blendung.

2.9 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuerlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.10 Wasserrecht

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Sollen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Versickerung darf nur an Stellen erfolgen, an denen eine Bodenkontamination ausgeschlossen ist.

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

2.11 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.12 Kampfmittel

Das Flurstück 12/4 aus der Flur 9 in der Gemarkung Wolfen ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

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

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind nachfolgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und

Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind

2.13 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des 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), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5.11.2014 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat. Bei erforderlichen Baugrunduntersuchungen sollten dann entsprechend organoleptischer Beurteilung des Bodens chemische Untersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration,

Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 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 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Herstellung von Schotterwegen/ -straßen ist Folgendes zu beachten: Bei Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

Der vorgesehene Erdwall ist als technisches Bauwerk ohne definierte technische Sicherheitsmaßnahme zu bewerten. Die Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff (Tabelle II. 1.2-4) und Z 1.1 im Eluat (Tabelle II. 1.2-5) entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 06.11.2003 stellen die Obergrenze für den offenen Einbau von Materialien in technischen Bauwerken dar.

Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde

und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.15 Baugrundgutachten

Durch das Ing.-Büro Volz wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt [30.03.2017].

Das Gutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Durchgeführte Untersuchungen:

Für die Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 20 Rammkernsondierungen (RKS) im gesamten Planungsgebiet verteilt. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wurden die Aufschlusspositionen bis 7,0m unter GOK und im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser/ geplanten Regenwasserversickerung/ geplanten Lärm-/ Sichtschutzwall bis 5,0m unter GOK geführt.

Geologische Verhältnisse:

Das Projektareal befindet sich regionalgeologisch im Bereich der "Halle-Wittenberger Scholle" ("Wolfener Teilscholle").

Mutterboden

Reiner gewachsener Mutterboden wurde in Gesamtstärken zwischen 0,20-0,40m erbohrt.

Künstliche Auffüllungen

Aufgefüllter humoser Oberboden wurde in Stärken zwischen 0,30-0,90m in lockerer Lagerung erbohrt.

Sandige Auffüllungen unterhalb der humosen Abdeckung wurden nur lokal 1,10-1,50m unter GOK erbohrt.

Pleistozäne Schmelzwassersande

Die Mächtigkeiten der pleistozänen Sande, Kiessande und sandigen Kiese liegen anhand von tiefreichenden Altbohrungen in der Peripherie des Erschließungsgebietes zwischen 10,0-14,50m unter GOK. Im Unterlager folgt der miozäne "Bitterfelder Decktonkomplex".

In 12 von 20 RKS wurden im oberen Bodenbereich (0,60-1,50m unter GOK) schwach schluffige Sande erbohrt.

Hydrogeologische Verhältnisse:

Im Zuge der Aufschlußarbeiten wurde bis zur Endteufe der Bodenaufschlüsse (7,0/ 5,0m u.GOK) kein flächenhaftes Grundwasser im weitflächigen pleistozänen Porengrundwasserleiter angeschnitten. Ferner wurden auch keine temporären Schicht-/ Stauwasserhorizonte notiert, da auch keine potentiell wasserstauenden Bodenschichten im Projektareal notiert wurden.

Gründungsempfehlung Hochbau:

Es wird empfohlen eine qualifizierte Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-1 für die Ausführung von nicht unterkellerten Ein-/ Mehrfamilienhäusern vorzunehmen.

Für die Ausführung der unterkellerten Ein-/ Mehrfamilienhäuser ist eine Abnahme der Gründungssohle zwingend erforderlich.

Umwelttechnische Bodendeclaration

Im Zuge der Probenahme wurden über sehr lokale kleinstückige Ziegel- und Betonreste in geringmächtigen oberflächennahen Auffüllungen hinaus keine Indikationen notiert, die auf Bodenkontaminationen schließen lassen. Alle organoleptischen Befunde waren neutral.

Die saaleglazialen Schmelzwassersande in Rundkorn bestehen zu ca. 70-80% aus Quarzkörpern denen i.A. keine größeren Kontaminationen anhaften können. Diese braunen und kiesigen Sande waren bis zur Endteufe der Bodenaufschlüsse (7,0/ 5,0m u.GOK) vollständig unauffällig und bewertungsneutral, so dass auch keine Deklarationsanalytik zielführend/ verhältnismäßig war.

In Auswertung der Bodenmischproben aus dem Bodenbereich von 0,20-1,50m u.GOK, die u.a. viele organische Schadstoffparameter enthalten, die im Umfeld und damit in Abhängigkeit von meteorologischen Randbedingungen partiell bedingten Abwind der Emissionen des Altchemiestandortes "Bitterfeld-Wolfen" standorttypisch sind, wurden alle Prüfwerte für die Nutzungskategorien "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" eingehalten.

Auch potentielle Verwertungen nach LAGA "Boden" lassen in Auswertung der Analyseergebnisse, der potentiell umweltunsensiblen Vornutzung und der organoleptisch/ sensorischen Befunde keine Einschränkungen über den Zuordnungswert Z1 der LAGA hinaus erwarten.

Das Grundwasser am Standort weist im Grundwasserschwankungsbereich zwischen Pleistozän/ Tertiär ein geogen sehr hartes Wasser mit typisch hohen Sulfat-, Eisen- und Mangangehalten aus. Mit Bezug auf einen möglichen Randanstrom vom Areal A des CPG und möglicher mit Altablagerungen der chemischen Industrie verfüllten altbergbaulichen Hohlformen ist eine mögliche Exposition mit LHKW und Chlorbenzenen zu besorgen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde und mangels weiterer Verdachtsmomente wird vorgeschlagen die Flächen aus dem Altlastenkataster zu streichen.

2.16 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder 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.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.17 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben Bebauungsplan "Wohnpark Alte Kaserne" (vom 05.12.2016) und ein Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich "Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen" (vom 07.04.2017) erstellt. Die Unterlagen werden zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

2.18 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion stellt das zweikernige Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mittelzentrale Ausstattungsmerkmale auf und ist aufgrund der Einwohnerzahlen als tragfähiges Mittelzentrum im Z 37 LEP-ST 2010 festgelegt worden.

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054 sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befindet sich im Ortsteil Wolfen. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 LEP 2010 vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und

- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Die das Plangebiet umschließenden Straßenzüge der Clara-Zetkin-Straße und Reudener Straße sind vollständig bebaut. Es wird ein Lückenschluss in der Struktur und Charakteristik des vorhandenen Umfeldes angestrebt, der sich an der Art und Form der angrenzenden Bebauung orientiert (Eigenheime und Wohnblöcke). Eine verkehrstechnische Verbindung des neuen Wohngebietes mit der Clara-Zetkin-Straße wird zur Beibehaltung der vorhandenen Gliederung und Wahrung der bestehenden Wohnqualität vermieden.

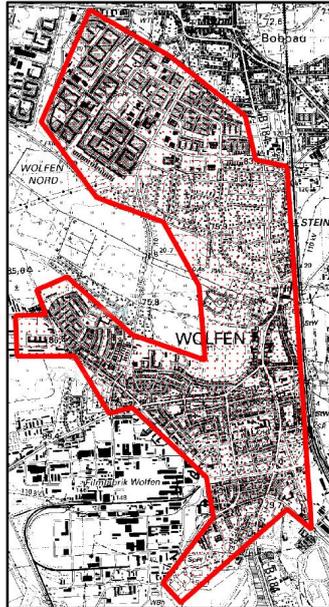
Die leer stehenden Gebäude des ehemaligen Verwaltungssitzes im Norden des Geltungsbereiches werden zurückgebaut und durch neuen, modernen Wohnraum ersetzt. Es werden vorhandene Flächenpotenziale verwendet und somit ungenutzte, bebaubare Flächen aktiviert.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

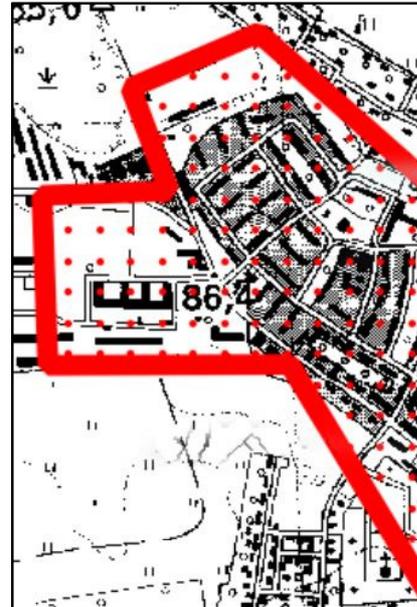
Ziel 4

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Das Zentrale-Orte-Konzept ist ein strategisches Element zur Herstellung und Erhaltung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen der Planungsregion. Zentrale Orte dienen der nachhaltigen Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie bündeln öffentliche und private Güter und Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen, technische, soziale, kulturelle und Verwaltungsinfrastruktur und schaffen somit wirtschaftliche Agglomerationsvorteile. Die Bündelung sichert die Tragfähigkeit der Einrichtungen und einen effektiven Mitteleinsatz der öffentlichen Hand. Mit der Festlegung der Grundzentren wird abgesichert, dass die Bevölkerung der Planungsregion deren typische Versorgungseinrichtungen mittels ÖPNV in zumutbarer Zeit erreichen kann. Die Festlegungen von Zentralen Orten und der Vorrang der Innenentwicklung hinsichtlich Wohnungsneubau trägt zur Vermeidung weiterer Zersiedelung bei und schützt den Freiraum.



Auszug Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Wolfen



Auszug Plangebiet "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"

Auszug Sachlicher Teilplan

„Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg“

Z 28

Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Z 40

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen.

Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Z 41

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet erlauben es neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch Standorte für Versorgungseinrichtungen zu entwickeln was in Kongruenz mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht. Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht so eine Symbiose mehrerer Nutzungen. Die bereits vorhandene Infrastruktur des Umfeldes verbunden mit der geplanten Entwicklung von modernem, alters- und behindertengerecht

ausgestattetem Wohnraum schafft optimale Voraussetzungen für alle Altersgruppen um ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen.

Die kartografische Definition des Zentralen Ortes durchschneidet das Plangebiet "Kronendorfer Wiesen".

Die Planung beinhaltet die Schaffung von ca. 170 neuen Wohneinheiten (WE). Unter Beachtung der Zentralitätsstufe für den Zentralen Ort befinden sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen MI1, MI2 und WA3 innerhalb des im Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge ausgewiesenen Zentralen Ortes. Binnen dieser Flächen befinden sich mit 140 WE der überwiegende Teil der angedachten Wohneinheiten, außerhalb des Zentralen Ortes nur ca. 30 WE (Eigenheimstandorte im WA1 und WA2).

Eine Entwicklung findet unter Beachtung der Ziele 28 LEP 2010 statt.

Im gesamten Ortsteil Stadt Wolfen wurden seit dem Jahr 2000 ca. 6.600 WE zurückgebaut. Somit trägt die Schaffung des Wohngebietes mit neuen attraktiven und nachgefragten Wohnangeboten zur teilweisen Kompensation des bereits weggefallenen Wohnraums bei.

Anhand der statistischen Zahlen der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 geht hervor, dass neuer qualitativ hochwertiger Wohnraum dazu führt einen Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung zu erzielen.

In den Jahren 2007 bis 2014 wurde in den modernisierten und sanierten Stadtteilen (Musikerviertel, Dichterviertel, Auensiedlung und in der Kraftwerkssiedlung) ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet, während in den anderen Gebieten ein Bevölkerungsrückgang zu sehen ist.

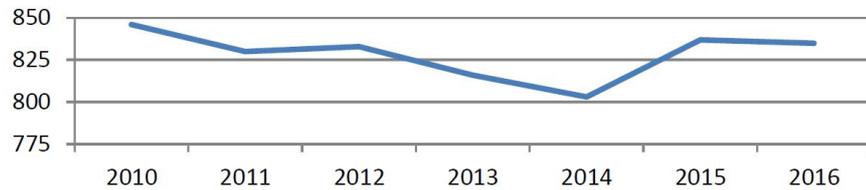
statist. Gebiet		1997/98	EW 2007	EW 2013	EW 2014	EW Verlust 1997-2014	EW Verlust/ Zuwachs 2007-2014
501	Wolfen-Süd	428	375	364	350	78	-25
502	Altstadt	6.153	5.289	4.915	4.853	1.300	-436
503	Musikerviertel	521	529	642	654		+133
504/05	Krondorf und West	2.969	2.694	2.368	2.276	693	-418
506	Steinfurt	1.559	1.397	1.334	1.325	234	-72
507	Wolfen-Nord (Ost)	3.139	2.717	2.379	2.343	796	-374
508/09	Wolfen-Nord (Mitte, West)	23.123	9.056	6.215	5.824	17.299	-3232
510	GE Reudener Str.	nicht relevant					
511	Reuden	k.A.	k.A.	598	602		
512	Rödgen	k.A.	255	234	238		-17
513	Zschepkau	k.A.	144	137	127		-17
Wolfen gesamt ohne 510-513		37.892	22.057	19.186	18.592	50,93%	-15,71%
101	Anhaltsiedlung	k.A.	2.019	1.753	1.737	k.A.	-282
102	Dichterviertel	k.A.	2.194	2.306	2.401	k.A.	+207
103	Dessauer Vorstadt	k.A.	1.781	1.642	1.654	k.A.	-127
104	Auensiedlung	k.A.	2.603	2.665	2.608	k.A.	+5
105	Innenstadt	k.A.	2.308	2.034	2.084	k.A.	-224
106	mittlere Vorstadt	k.A.	1.012	968	973	k.A.	-39
107	Gartenstadt Süd	k.A.	554	558	588	k.A.	+34
108	Länderviertel	k.A.	1.572	1.452	1.476	k.A.	-96
109	Kraftwerkssiedlung	k.A.	1.162	1.312	1.350	k.A.	+188
Bitterfeld* gesamt		16.948	15.205	14.690	14.871	12,26%	-2,20%

Quelle statistischer Jahresbericht Bitterfeld-Wolfen 31.12.2014

Auszug Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025),
1.4 Leerstand, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

Im Statistischen Gebiet 504 Wolfen-West ist in den letzten Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das neu zu entwickelnde Wohngebiet wird dazu beitragen diese Entwicklung zu unterstützen.

Einwohner Wolfen-West



Quelle: statistischer Jahresbericht Bitterfeld-Wolfen 31.12.2016

Deshalb ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Stadt zu binden und auch der schon heimischen Bevölkerung neue qualitative und auf ihre Bedürfnisse abgestimmte, barrierefreie und familienfreundliche Wohnquartiere anzubieten.

Dies ist auch ein bedeutender Anziehungspunkt für die ca. 6.000 Einpendler der Stadt. Das neue Wohngebiet soll dazu dienen auch diese Bevölkerungsgruppe an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu binden und ihren Lebensmittelpunkt in die Stadt zu verlagern.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist derzeit bestrebt die Wohnbauflächenbilanz zu überarbeiten. Dabei ist das in Rede stehende Gebiet bereits berücksichtigt. Des Weiteren ist die ortsteilübergreifende Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen geplant. Im Rahmen dieser Überarbeitung für das gesamte Stadtgebiet sollen die ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und der aktuellen Situation angepasst werden. Die Überarbeitung der Wohnbauflächenbilanz berücksichtigt dabei die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als obere Landesentwicklungsbehörde stellt fest, dass das Vorhaben aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen ist.

Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den Teilbereichen "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", "Altstadt, Markt/ Westseite", "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße" im OT Stadt Wolfen ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

[Quelle: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“]

2.19 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Mitnetz Strom:

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

2.20 Bodenordnung

Der Verkauf des Plangebietes an den Investor ist erfolgt.

Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.21 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Mai 2017

Umweltbericht

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen

- Entwurf -

Mai 2017

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung

Straße der OdF 38

06774 Mühlbeck, Gemeinde Muldestausee



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Angaben zum Standort
 - 1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.3. Bedarf an Grund und Boden
 - 1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes
 - Mensch
 - Pflanzen und Tiere
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Bestand - Eingriff - Kompensation
 - 3.1. Eingriffs- und Kompensations - Bilanz
 - 3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

4. Zusammenfassung

1. Einleitung

Die nördlichen Flächen des B-Planes mit Gebäuden und Freiflächen wurden von 1950 - 1991 von der NVA genutzt. Danach war in den Gebäuden bis 2007 die Stadtverwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen untergebracht. Seit dieser Zeit stehen die Gebäude außer dem Jugendklub und dem Blockheizkraftwerk leer. Die Firma IMMO GmbH & Co KG beabsichtigt aus Brachflächen und nicht mehr genutzten Gebäudeflächen einen Wohnpark mit Wohnhäusern und Eigenheimgrundstücken zu errichten.

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1. 1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stadt Wolfen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Südlich grenzt das Plangebiet an das Flurstück 43 der Flur 9, östlich liegt Wohnbebauung an der Clara-Zetkin-Straße. Westlich grenzen das Heinrich-Heine-Gymnasium und der Bitterfelder Stadthof an das Plangelände und nördlich verläuft die Reudener Straße.

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Wolfen. Nach der Wende bis Ende 1991 wurden die Kasernengebäude zum Stadthof, zur Stadtverwaltung Wolfen und zum Gymnasium umgebaut. Die Freiflächen der Kaserne haben keine Nutzung erfahren und unterlagen der Sukzession.

Der B-Plan Nr.01/93 "Neuer Friedhof Wolfen", der durch den Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Teilbereichen überplant wird, beinhaltet Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus folgenden Bebauungsplänen:

- Ersatzmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 02/90 Markt
- Ersatzmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 03/91 Zentrum West
- Ersatzmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 04/91 Zentrum Ost

Diese Ersatzmaßnahmen wurden bisher noch nicht umgesetzt. Bis zur Änderung der B-Pläne sind die Maßnahmenflächen vorzuhalten.

Die Ersatzmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 01/93 "Neuer Friedhof" liegen in einem kleinen Teilbereich auf der geplanten Wohnbaufläche (WA2). Dies trifft insbesondere auf

- ca. 425 m² aus der Ersatzmaßnahme aus dem B-Plan Nr.02/90 Markt (I.) und

- ca. 2.400 m² aus der Ersatzmaßnahme aus dem B-Plan Nr.04/91 Zentrum Ost (III.)
 zu. Die angrenzenden Flurstücke 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172 und 214 bzw. Teilflächen davon wurden genutzt um die festgesetzten Maßnahmen unmittelbar daneben umzuverlegen. Diese Flächen sind im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die als Eigentümer der Umverlegung zugestimmt hat. Der größte Teil besteht aus Scherrasen (98 %). Die Topographie bewegt sich zwischen 84,00 und 88,00 m üNN. Der Baugrund im gesamten Bereich ist gewachsener Boden. Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Die Oberzentren Dessau und Halle/ Saale befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 bzw. 40 km.

1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Auftrag der Fa. ISM IMMO GmbH & Co KG soll die Aufstellung des B-Planes „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ im OT Stadt Wolfen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen durchgeführt werden.

Derzeitig befinden sich eher geringwertige Biotopbereiche unterhalb der ehemaligen Kaserne. Der Truppenübungsplatz wurde nach Ende 1991 nicht weiter genutzt und unterlag einer Sukzession. Zwischen den Gebäuden befinden sich zum Teil höherwertige Gehölzbestände, zum Teil auch durch invasive Neophyten durchsetzte Gehölzbestände mit einem starken Verdrängungscharakter.

Unter dem Aspekt der Erhaltung von Natur, Landschaften und Ökosystemen sowie der genetischen und biologischen Vielfalt soll hier ein Beitrag zur gleichzeitigen umwelt- und sozialverträglichen Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung geleistet werden

1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Wolfen. Der Ortsteil Wolfen gehört zur Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche ca. 78.423 m².

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Wolfen]:

22	Flur 8
24	Flur 8
61	Flur 8
62	Flur 8
63	Flur 8
12/4	Flur 9
13/8	Flur 9
13/18	Flur 9
29	Flur 9
30	Flur 9
84	Flur 12 (teilweise)
86/4	Flur 12 (teilweise)
87	Flur 12
88	Flur 12 (teilweise)
89	Flur 12
91/2	Flur 12 (teilweise)

172 Flur 12 (teilweise)
214 Flur 12

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Reudener Straße
- Westlich:
durch das Heinrich-Heine-Gymnasium, Stadthof Bitterfeld-Wolfen und PV-Freiflächenanlage "Ehemalige Kaserne"
- Südlich:
durch das Flurstück 43 der Flur 9
- Östlich:
durch die westliche Wohnbebauung und Gartengrundstücke der Clara-Zetkin-Straße und die Flurstücke 85/3, 86/4, 88 und 172 der Flur 12

Die exakte Bilanz vor und nach dem Eingriff sind dem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	vor der Maßnahme ca.	nach der Maßnahme ca.
Gehölzflächen	25.023 m ²	18.597 m ²
Grünland	38.376 m ²	9.297 m ²
Sandflächen	0 m ²	0 m ²
Teilversiegelte Flächen	3.002 m ²	43.249 m ²
Vollversiegelte Flächen	12.022 m ²	7.281 m ²
Gewässer	0 m ²	0 m ²

An der Tabelle 1 ist ersichtlich, dass durch die geplante Maßnahme der Anteil vollversiegelter Flächen verringert wird.

1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Planverfahren für den Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 14, 15 zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung (Biotopwertermittlung) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Für das Regenwassermanagement sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Fachplanungen

Die detaillierten Planungsziele sind der Begründung zu entnehmen.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird die Region der Goitzsche als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Bergbaufolgelandschaft Goitzsche hat große Bedeutung für die Imagesteigerung der von Industrie und Bergbau geprägten Region. Sowohl touristischen Einrichtungen als auch Wohngebiete sind auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen gezielt zu erweitern.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tabelle 2 "Zielaussagen für Schutzgüter").

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Tabelle 2: Ziele und Vorgaben der Fachgesetze, die für den Bebauungsplan relevant sind

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BimSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

<p>Tiere, Pflanzen und Landschaft</p>	<p>FFH- Richtlinie</p> <p>EU- Artenschutzverordnung Bundesartenschutz- verordnung</p> <p>Bundesnaturschutz- gesetz</p>	<p>Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p> <p>Schutz besonders oder streng geschützter Arten</p> <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ➤ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ➤ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ➤ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>
<p>Boden</p>	<p>Bundesbodenschutz- gesetz + VO Landesbodenschutz- gesetz Sachsen-Anhalt</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BbodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ➤ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ➤ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, ➤ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ➤ Standorte für Rohstofflagerstätten, ➤ Für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <p>Wesentliche Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>

Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
Luft und Luftqualität	<p>Bundesimmissionschutzgesetz</p> <p>TA Luft</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
Klima und Landschaft	<p>Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz LSA</p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung, sowie weiterhin auch der Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Denkmalschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.</p>

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotop) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

2. 1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes aus der Sicht des Umweltschutzes wurde vor einer möglichen Veränderung eine Biotopwertermittlung erarbeitet. Darin sind sowohl der Bestand, als auch der Zustand von Tieren, Pflanzen und Boden näher beschrieben. Diese Biotopwertermittlung bildet die Grundlage der Bestandsaufnahme und wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Mensch

Die Nachfrage für attraktive Wohngrundstücke hat sich in den letzten Jahren deutlich entwickelt. Dies steht im Gegensatz zu DDR-Wohnblockanlagen mit Standardmaßen in Wolfen-Nord. In der Nähe sind Industriezentren mit Arbeitsplätzen auch die Nähe der Goitzsche und der Dübener Heide als Erholungsorte tragen zu der Attraktivität der Grundstücke bei.

Für den Menschen sind insbesondere Auswirkungen von Planungsvorhaben auf das Wohnumfeld, auf sonstige schutzbedürftige Nutzungen und Einrichtungen, auf die Erholungsfunktion und auf die Landwirtschaft als Existenzgrundlage von Bedeutung.

Eine Immission aus gewerblichen Nutzungen durch die PV-Anlage wird in diesem Bereich als gering eingeschätzt. Die Blendwirkung durch die PV-Module wurden in einem Blendgutachten durch Dr. Michael Mack, Hannover untersucht, die Ergebnisse werden bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit berücksichtigt. Die Einfriedung der PV-Anlage hat das derzeitige wilde Müllaufkommen weiter reduziert. Dennoch befinden sich in den Ruderalflächen außerhalb der PV-Fläche und innerhalb des Bearbeitungsraumes viele Müllvorkommen in Form von Gartenabfällen, Hausmüll, Bauschutt und Asbestplatten. Mit der Umsetzung des B-Planes verschwinden diese wilden Müllablagerungen und an dieser Stelle treten neben einer Wohnbebauung gepflegte Grünflächen.

Mit der geplanten Maßnahme, auch im gesamtstädtischen Zusammenhang, ist aus folgenden Gründen eine nur geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch verbunden:

- Aufwertung von Brache und Wiederherstellung ursprünglicher und artenreicher Wiesen
- Austausch von nichtheimischen Gehölzen durch heimische Sträucher und Heister mit einem hohen ökologischem Wert
- Das Gefahrenpotential von Müll und Schutt sowie Asbestplatten wird beseitigt

- Der Abstand der PV-Anlage zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt nur ca. 50 m. Dazwischen ist eine vollflächige Strauchfläche geplant die Blendwirkungen verhindern soll.
- Weiterhin wird der bestehende und der neu angelegte Erdwall im Bearbeitungsbereich vollflächig mit Sträuchern bepflanzt, welches einen hohen ökologischen Wert aufweist. Auf der Dammkrone wird eine zweireihige Pyracantha-Hecke sowohl als Blendschutz als auch als Nährgehölze für Vögel eine positive Doppelfunktion erfüllen.

Die noch nicht beräumten Flächen sind auch weiterhin Ziel für den illegalen Mülltourismus. Dies zeigen Müllablagerungen unterschiedlichster Herkunft in den Randbereichen. Die Beräumung dieses Areales wird auch als eine Entschärfung eines Gefahrenpotentials für spielende Kinder und Jugendliche betrachtet. Eine Blendwirkung, wie sie von PV-Anlagen möglich ist, ist hier mit den genannten Maßnahmen im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu befürchten. Das gesamte Areal wird mit Sträuchern und Heistern eingefriedet.

Für den Menschen sind insbesondere Auswirkungen von Planungsvorhaben auf das Wohnumfeld, auf sonstige schutzbedürftige Nutzungen und Einrichtungen, auf die Erholungsfunktion und auf die Landwirtschaft als Existenzgrundlage von Bedeutung. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen aus gewerblichen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen ist bei diesem Vorhaben nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen und Tiere sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Pflanzen

Die Artenvielfalt der Wiesenfläche im B-Plangebiet ist sehr beschränkt. Die Rasenflächen sind, bedingt durch eine jahrelange Sukzession auf wenige Arten beschränkt. Der hohe Glatthafer hat den überwiegenden Teil der Flächen vereinnahmt und wird für einen weiteren Artenrückgang sorgen. In einigen kleinen und sandigen Teilflächen haben sich neben dem Glatthafer und den invasiven Goldruten- und Calamagrostis-Beständen einige andere Arten etablieren können:

Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Wildmöhren	<i>Daucus carottus</i>
Beifuß	<i>Artemisia veris</i>
Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>

Die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) kann als aggressiver Neophyt betrachtet werden, da er einerseits über die Samenphase, andererseits auch über die Vergrößerung seiner Horste vermehrt. Die Blütenstände sind, trotz der intensiv gelben Farbe, für Insekten wenig attraktiv. Auch die mehr oder weniger gepflegten Scherrasenflächen sind relativ artenarm:

Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>

Schafgarbe	Achilla millefolium
Wiesenspippau	Crepis biennis
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Weißklee	Trifolium repens
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella

Im mittleren Teil des B-Planes haben sich drei Baumbestände etablieren können. Zwei davon bestehen fast ausschließlich aus der Winterlinde (*Tilia cordata*). Weiterhin kommen folgende Baumarten vor:

Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea „Briotti“
Spitzahorn	Acer platanoides
Geschlitzter Silberahorn	Acer saccharinum „Wieri“
Trauer - Weiden	Salix alba tristis
Pappeln	Populus ssp.

Der dritte Bestand weist neben den bereits beschriebenen Arten vorwiegend die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und einige Exemplare des eschenblättrigen Ahorns (*Acer negundo*) als zwei Vertreter von nichtheimischen und invasiven Neophyten auf.

Auch auf einer seit 20 Jahren nicht genutzten und bewirtschafteten Fläche im südlichen Teil östliche neben der neuen PV-Anlage haben sich eine Reihe von invasiven Neophyten zum Nachteil der Artenvielfalt in einer Dominanz entwickelt. Die dominanten Arten sind fett markiert:

Bäume:

Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Wildkirschen	<i>Prunus avium</i> und ssp.
Eschenblättriger Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Pappeln	<i>Populus</i> ssp.
Apfel	<i>Prunus domestica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinden	<i>Tilia cordata</i>
Säulenpappel	<i>Populus nigra italica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildkirsche/ Wildpflaume	<i>Prunus</i> ssp
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>

Sträucher:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Brombeeren	<i>Rubus fruticosus</i>

Krautige Pflanzen:

Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Schmalblättriger Doppelsame	<i>Diplotaxis tenuifolia</i>
Wildmöhren	<i>Daucus carottus</i>
Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Blauer Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilde Karde	<i>Dipsacus fullonum</i>
Landreitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i>
Hoher Glatthafer	<i>Hoher Glatthafer</i>
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>
Wilder Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia veris</i>

Tiere

Zum Tierbestand wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 05.12.2016 durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff erarbeitet und durch das Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung vom 07.04.2017 ergänzt. Die Unterlagen sind Bestandteil der Begründung.

Bei der Bonituren am 19.10. und 22.12.2016 wurden eine Reihe Tierpfade von Rehen und Hasen festgestellt. An einer Stelle wurde die Erde aufgewühlt, wie es nur bei Wildschweinen vorkommen kann. Von Arbeiten auf dem benachbarten Photovoltaik-Feld ist bekannt, dass diese Tiere (außer Wildschweine) sich regelmäßig dort aufhalten.

Als prophylaktische Maßnahme zur Reduzierung des Mäusebesatzes sollten natürliche Maßnahmen der Mäusereduzierung genutzt werden. Bei der Bonitur der Pflanzen ist aufgefallen, dass Löcher in der Erde auf einen Mäusebesatz hindeuten. Am Rande bestehender Pflanzungen und in neuen Strauchhecken sollten pro 500 m² mindestens eine Sitzkrücke für Greifvögel aufgestellt werden. Dies wurde bei der Kompensation des Eingriffes berücksichtigt.

Derzeitig gibt es mit dem zumeist hohen Gräserbestand wenig günstige Bedingungen für Eidechsen. Auch wechselfeuchte Areale sind nicht vorhanden.

Boden

Nach § 1a Abs. 2, Satz1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Vorherrschender Bodentyp in den oberen Schichten sind kiesige Bodenmassen mit einem veränderlichen Humusanteil. Dies wird auch am unterschiedlichen Wuchs und der Arten der Gräser ersichtlich.

Kennzeichnend für die Böden ist, dass sie drainagefähig sind und dass es kaum zu wechselfeuchten Bereichen kommt. Temporär mit Wasser gefüllte Bereiche kommen hier nicht vor.

Bodenanalysen, die Aufschluss über Schadstoffe im Boden geben könnten, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Wasser

Wasserflächen kommen im Bearbeitungsgebiet in keinerlei Form vor.

Luft und Klima

Die Klimaverhältnisse werden hauptsächlich durch die regionale Lage und die klimatischen Auswirkungen des Regenschattens des Harzes bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Übergangsbereiches mit durchschnittlichen Jahresniederschlägen zwischen 500 und 600 mm.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen im Wesentlichen um 8,5 °C.

Das Plangebiet ist östlich, südlich und nördlich von Wohnbebauung mit einigen Bäumen und Sträuchern umgeben. In westlicher Richtung erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, eine PV-Anlage und Gebäude des Stadthofes und des Gymnasiums. Die flache Ebene wirkt als ein Kaltluftkanal in der Hauptwindrichtung von Westen und fördert auch durch die geländeklimatische Funktion die Frischluftbildung und bodennahe Kaltluftentstehung.

Messdaten zur Luftqualität am Standort liegen nicht vor. Eine Emission als Vorbelastung der Luftverunreinigungen durch Schadstoffe und Feinstaub stellt die Wohnbebauung dar.

Landschaftsbild

Die Flächen des Plangebietes besitzen derzeit nur eine geringe ästhetische Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsbild. Strukturprägende Elemente sind der Baumbestand in dem mittleren Bereich. Die degenerierten Pappeln im östlichen Bereich dagegen gehören in keine Wohnsiedlung. Pappeln sind Gehölze ausschließlich für die freie Landschaft. Der Feldgehölzbestand dagegen weist durch die interessante Struktur eine Wertigkeit für das Landschaftsbild auf.

Kultur- und sonstige Schutzgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) sowie historische Ausstellungsstücke und Denkmalsbereiche (wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und Silhouetten). Weiterhin zählen zu den Kultur - und sonstigen Sachgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

In dem Plangebiet ist das Vorhandensein derartiger Kultur- und sonstigen Schutzgüter nicht bekannt.

2. 2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Mensch

Bei Nichtdurchführung der Planung wären aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sowie der Festsetzungen der baulichen Nutzung die Flächen für das vorgesehene Investitionsvorhaben nicht geeignet. Risiken für Mensch und Tier durch vorhandene und weitere Müllablagerungen sowie Verfall der Gebäude würden bestehen bleiben und sich eher noch vergrößern.

Eine andere Nutzungsmöglichkeit existiert derzeit nicht.

Tiere/ Pflanzen

Das Plangebiet würde nicht weiter entwickelt werden können. Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sich weiter entwickeln würden. Die vorhandenen ruderalen Grasfluren werden nicht genutzt, so dass die Glatthaferbestände sich weiter etablieren und festigen würden. Der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ist, wie auch Goldrute soweit ökologisch gesehen, kein so wertvolles Biotop. Der Glatthafer im Bestand wirkt einer Artenvielfalt entgegen, da sich in dem im Frühjahr schnell entwickelnden Gras-Bestand kaum andere Arten durchsetzen können. Aus ihnen können sich nur sehr langsam höherwertige Gehölz-Bestände entwickeln. Die vorkommenden Gehölze (Robinien) werden sich weiter ausbreiten. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Gehölze zulasten der Ruderalfluren steigen wird. Damit ist eine geringe und langfristig ökologische Aufwertung des Gebietes verbunden. Bei einer sich selbst überlassenen Ruderalisierung ist mit einem nicht unwesentlichen Anteil unerwünschter Neophyten zu rechnen, die zum Teil aggressive Vermehrungseigenschaften haben (z.B. Robinien).

Für Arten und Lebensgemeinschaften an Tieren und Pflanzen würde sich die Nichtdurchführung der Planung insgesamt neutral auswirken. Neophyten, wie die Robinie und Goldrute würden sich unkontrolliert vermehren können und so die Entwicklung heimischer Pflanzen unterdrücken. Durch Humusanreicherung würde der Bestand an Glatthafer weitere Flächen in Anspruch nehmen und für einen Artenrückgang an Kräutern sorgen.

Die mittleren und oberen Flächen werden regelmäßig gemäht. Eine weitere Sukzession ist daher ausgeschlossen. Eine Baumpflege wäre dringend erforderlich um die Stand- und Verkehrssicherheit der Bäume zu gewährleisten. In dieser Form wäre die Fläche nicht die erste Priorität bei der Vergabe von Leistungen für den Baumschnitt. Dazu sind die Aufgaben der Stadtverwaltung im Bereich der Straßenbäume und öffentlichen Parkanlagen viel zu umfangreich. Die Bruchgefahr von Ästen und Stämmen würde zunehmen, welches allerdings auch weiteren Tieren Lebensraum eröffnen würde. Die ästhetische Ansicht würde in einem bebauten Stadtviertel hier leiden.

Boden/ Wasser/ Luft/ Klima

Es ist keine deutliche Veränderung der Umweltsituation für die Schutzgüter Klima/ Luft/ Lärm zu erwarten, da die bereits vorhandenen Nutzungen und deren Belastungsfaktoren im Wesentlichen unverändert bestehen blieben. Bezogen auf das Schutzgut Wasser würde sich keine Veränderung der derzeitigen Situation (Abflussverhalten und Versickerungsfähigkeit) ergeben. Die natürliche Bodenfunktion würde sich nur langsam weiterentwickeln, da es zu einer Humusanreicherung kommen würde. Die derzeitige Nicht-Nutzung bliebe bestehen.

Landschaft und Landschaftsbild

Die Rasen- und Wiesenflächen würden weiter mit Glatthafer und Goldrute vergrasen und die Artenvielfalt reduzieren und damit den Landschaftswert reduzieren. Die Robinie als nicht heimischer Baum würde sich weiter etablieren, wobei ein blühender Robinienbestand durchaus ein positives Landschaftsbild vermitteln kann.

Die Feldgehölzfläche hat ein durchaus interessantes Landschaftsbild, welches sich weiterentwickeln würde. Die Säulenpappeln würden in den nächsten Jahren umfallen und weitere Lebensräume eröffnen. Auch die Gehölzbestände im mittleren Teil weisen einen hohen Wert im Landschaftsbild auf.

Negativ würde sich bei der Nullvariante der Anblick der Gebäude auswirken. Die Gebäude sind seit 2007 nicht mehr genutzt und der Verfall zeigt bereits erste Spuren. Dies würde sich in negativer Tendenz weiterentwickeln. Das sollte berücksichtigt werden, da wir uns in einer bebauten Fläche befinden und vom Verfall von Gebäuden nicht nur ein ungünstiges ästhetisches Erscheinungsbild ausgeht.

Kultur- und Sachgüter

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

2. 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mensch

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm-, Schmutz- und evtl. Staubbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Die Belastungen können durch die Bodenbearbeitung und durch den Betrieb der Baumaschinen entstehen. Auf die Staubentwicklung (Staubimmission) begünstigend wirken lange Trockenheit und Wind, da sich die Bodenpartikel dann leichter lösen und transportieren lassen. Ein Anfeuchten des Oberbodens bzw. der Abbruchmaterialien wirken dem sehr gut entgegen. Die Gefährdung durch Immission verschiedener Arten ist jedoch auf einen kurzen Zeitraum begrenzt, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten sind. Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, wodurch die Beeinträchtigungen des Bebauungsumfeldes gering bleiben.

Die Müllablagerungen werden fachgerecht entsorgt. So werden auch die Asbestplatten und viele Hausmüllhaufen aus der Natur entfernt.

Die Wohngebiete weisen eine Grundflächenzahl von 0,4 auf. Das heißt, dass maximal 40 % versiegelt oder teilversiegelt werden dürfen. Weiterhin ist pro 2.000 m² ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Sowohl der Erhalt der Bäume als auch umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen werden den grünen Charakter des Baugebietes Krondorfer Wiesen im Niveau deutlich heben. Das Umweltinteresse der Menschen wächst von Jahr zu Jahr und deshalb werden solche Wohngebiete großen Zuspruch finden. Ein 3,5 m hoher Erdwall mit einer vollflächigen Bepflanzung wird eine Schallimmission vom PV-Feld deutlich reduzieren und eine Blendwirkung ausschließen.

Zurzeit sind keine außergewöhnlichen Belastungen erkennbar.

Tiere und Pflanzen

Im derzeitigen Bereich des Plangebietes kann es in der Bauphase durch Staub und Lärm der Baumaschinen zu Beunruhigungen der Tierwelt in den randnahen Bereichen kommen. Kriechtiere, Insekten und Vögel (besonders während der Brutzeiten) reagieren sensibel und meiden dann den Lebensraum. In der unmittelbaren Umgebung, d.h. im Randbereich des Plangebietes und in den angrenzenden Gebieten, auch in der angrenzenden PV-Anlage und dem vollflächig begrünten Erdwall befinden sich ausreichend Ersatzlebensräume gleicher Qualität, so dass die Auswirkungen als gering einzuschätzen sind.

11 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes stellen sicher, dass

- der grüne Charakter des Wohngebietes "Krondorfer Wiesen" zielgerichtet mit hohem Niveau aufgebaut wird
- ausreichend Grünflächen mit vorwiegend heimischen Gehölzen angelegt werden
- eine naturnahe Wiese mit einer artenreichen Vegetation angelegt und erhalten wird
- der vorhandene Baumbestand maximal erhalten bleibt und außerdem durch einen fachgerechten Baumschnitt aufgewertet wird
- mit artenreichen Wiesen und ökologischen Rosen und Stauden Falter und Wildinsekten gefördert werden
- ausreichend gute Brutbedingungen für heimische Singvögel geschaffen werden
- die Hasenpopulation der PV-Fläche auch in Randbereichen dieses B-Planes gute Lebensbedingungen vorfinden
- Reisighaufen werden so angelegt, dass sie von wechselfeuchten bis trockenen Bedingungen einer Vielzahl von Tieren Unterschlupf bieten können. Sie dienen gleichzeitig zur Überwinterung von Igel.

Obwohl das Landschaftsplanungsbüro Dr. Reichhoff in den PV-nahen Randbereichen Zauneidechsenhabitate in Erwägung zieht, wird dies vom Verfasser des Umweltberichtes angezweifelt. In diesem Gebiet befinden sich fast ausschließlich hohe Calamagrostis- und Glatthaferbestände, die kaum als Eidechsenhabitate geeignet sind. Eidechsenhabitate benötigen zumindest partiell niedrigen Bewuchs, damit sich der Boden dort entsprechend erwärmen kann. Es wird vielmehr vermutet, dass sich in den noch anzulegenden Steinlesehäufen

auf einem Sandbett in der PV-Anlage eher Eidechsen halten werden. Dort werden die Rasenflächen auch turnusmäßig gemäht, so dass es nicht zur Verbuschung kommen kann.

Man kann davon ausgehen, dass trotz Eingriff beim Bau der Wohnanlage eine deutliche Aufwertung im Naturschutz erfolgt. Eine größere Artenvielfalt im Kräuterbereich zieht eine größere Artenvielfalt an Insekten nach sich.

Boden

Im Plangebiet sind zurzeit viele Flächen durch Baulichkeiten und Wege unterschiedlichster Art versiegelt. Mit der Entwicklung des Gebietes werden versiegelte, teilversiegelte und zur Ablagerung von Müll genutzte Flächen entsiegelt und durch entsprechende Bepflanzungen ökologisch aufgewertet.

Die Bodenfunktionen in den aufgeforsteten Gebieten bleiben nicht nur erhalten, sondern werden verbessert. Durch die Ausbildung einer Laubschicht reichert sich Humus an. Tiere, Bakterien und Pilze können sich gut entwickeln und sorgen somit für eine Verbesserung der Bodenfunktion.

Wasser

Über 12.000m² Fläche sind derzeit versiegelt. Nach der Umsetzung des B-Planes kann diese Fläche reduziert werden. Dabei muss Wert gelegt werden auf eine dezentrale Entwässerung der Wege und Gebäude vor Ort.

Im Plangebiet ist die Sickerrate des Wassers in den nicht versiegelten Flächen meist günstig und das Grundwasserbildungspotential gut. Durch die Müllentsorgung wird die Grundwasser-Sickerrate verbessert und die Gefahr der Versickerung von Schadstoffen deutlich reduziert.

Luft/ Klima

Durch die Bautätigkeit können Staubimmissionen verursacht werden, die aber als gering eingeschätzt werden können und nur temporär. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden als gering eingestuft, da die Arbeiten zeitlich begrenzt erfolgen.

Freiflächen sind wichtige Produzenten von Kaltluft. Dies trifft auf das gesamte B-Plangebiet zu. Mit der Aufforstung und der Anlage von kräuterreichen Wiesenflächen in den Randbereichen werden die Voraussetzungen für das Entstehen von Kaltluft verbessert.

Insgesamt kann man prognostizieren, dass die mikroklimatischen Verhältnisse sich etwas verbessern werden. Alle Kompensationsmaßnahmen werden dafür sorgen, dass eine hohe Anzahl von Bäumen und Sträuchern die Beschattung der Bodenschichten reduziert und so Wasser gespart wird. Die Schattenwirkung werden dafür sorgen, dass der Boden sich nicht wie bisher aufheizt und zu einer Austrocknung des Bodens führt. Verbleibende Feuchtigkeit begünstigt die Entstehung von Kaltluft.

Landschaft/Landschaftsbild

Diese Bereiche haben sich in letzter Zeit kaum verändert. Mit dem neuen Wohngebiet wird sich das Landschaftsbild im Kern des Plangebietes weiter entwickeln. Auch die Rahmenbepflanzung mit Sträuchern um das Wohngebiet, insbesondere die Baum-Strauch-Pflanzung mit Linden und auch die ökologischen Rosen und Stauden werden das Landschaftsbild deutlich aufwerten.

Bei voller Umsetzung der A/E-Maßnahmen erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

2. 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Ziel des Umweltschutzes ist es, diese Beeinflussung nur so weit zuzulassen, dass Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden und die ökologische Balance für die Natur sichergestellt ist. Dies bedeutet Erhaltung oder Verbesserung der Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Vermehrung der Artenvielfalt. Unter der Begrenzung des Eingriffs sind Maßnahmen zu verstehen mit denen die Auswirkungen auf die Umwelt so gering als möglich gehalten werden. Dabei werden temporäre und dauerhafte Beeinträchtigungen unterschieden. Während temporäre Beeinträchtigungen nahezu nicht vermeidbar sind (Schutz, Staub, Lärm...), sollte der Anteil dauerhafter Beeinträchtigungen mit geeigneten Mitteln kompensiert und damit minimiert werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, wie die Sandtrockenrasenbrache oder die vorhandenen Aufforstungen aus vergangenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind zu schützen und nicht zu überbauen. Die gehölznahen Randbereiche sind mit Technik möglichst wenig zu befahren. Lärmintensive Arbeiten sind keinesfalls in der Brutzeit durchzuführen.

2. 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen werden derzeit nicht gesehen. Die Flächen werden für die Errichtung einer Wohnanlage als günstig angesehen, da im Randbereich auch schon Wohnbauten vorhanden sind.

Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche als Gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Bestand - Eingriff - Kompensation

3. 1. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1 a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in geeigneter Weise zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht regeneriert oder neu gestaltet ist.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt eine geeignete Möglichkeit dar, die Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berechnen. Dabei werden hier alle Flächentypen nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft und mit einem Biotopwert für bestehende Flächen und einem Planwert für neu gestaltete Flächen versehen.

In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden alle im B-Plangebiet vorkommenden Biotoptypen klassifiziert, flächenmäßig berechnet und bewertet. Die in der Biotopwertberechnung festgestellten Biotopwertpunkte gelten als Basis. Nach Bewertung des Eingriffes sind unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes geeignete und sinnvolle Maßnahmen zur Kompensation und Aufwertung der für die Bebauung nicht erforderlicher Flächen festzulegen.

Eingriffe in die Natur

Eingriffe in Natur und Landschaft finden statt Kleinere heimische und nichtheimische Gehölzbestände müssen zur Bereinigung des Baufeldes teilweise entfernt werden. Besonders wertvolle und größere Lindenbestände werden zum großen Teil geschützt und durch fachgerechten Baumschnitt aufgewertet. Durch eine Neuüberplanung der Flächen für Wohnbebauung kommt es zu einem Eingriff dessen Ausgleich unter anderem in 11 Maßnahmen umgesetzt wird.

Maßnahme M 1 - Straßenbegleitgrün

3.105 m² Stauden und ökologische Rosen (halbgefüllt)

Arten:

Prachtkerze	Gaura lindheimeri
Schmalbl. Herbstaster	Aster oblongifolius „October Skies“
Sonnenhut	Rudbeckia fulgida deamii
Walzenknöterich	Bistorta amplexicaule speciosum
Rose „Bingo Meidiland“	
Rose „Ice Meidiland“	
Rose „Magic Meidiland“	
Rose „Red Meidiland“	

Pflanzdichte: 3-5 Pflanzen/ m² je nach Art und Wuchsverhalten

Maßnahme M 2 - Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

840 m² Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

Arten:

Flatter - Ulme	Ulmus laevis
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata

10 Bäume,

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Pflanzabstand vom Weg: ca. 2,0 m

Pflanzabstand vom Zaun mind. 3,0 m

Maßnahme M 3 - Damm- und Randbepflanzung zwischen PV-Feld und Wohnbebauung

4.248 m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

2.550 Stück Sträucher, Pflanzung ein- bis zweireihig,

Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

Die Dammkrone ist mit einer ca. 10cm tiefen Erdmulde zu versehen. Es ist eine 5-8 cm dicke Rindenmuldschicht aufzubringen, die mit einer darüber gelegten Kokosmatte zu schützen ist.

Art:

Feuerdorn	Pyracantha coccinea
-----------	---------------------

580 Stück, Pflanzung zweireihig, im Versatz, Pflanzabstand 1 m

Pflanzgröße: Solitärcontainer h 100-125

Damm auf der Seite zur PV-Anlage

Art:

Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"
Pflanzung zweireihig, im Versatz, Pflanzabstand 1 m

Maßnahme M 4 - Baum-Strauch-Hecke

1.650m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

825 Stück Sträucher, Pflanzung meist dreireihig,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

19 Stück hochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde Tilia cordata (Rancho)
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Maßnahme M 5 - Mesophiles Grünland

933m² Kräutereinsaat

2x im Jahr zu mähen - Schnittgut beseitigen

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²

Maßnahme M 11 - Baum-Strauch-Hecke

5.099m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

480 Stück Sträucher, Pflanzung meist dreireihig,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

44 Stückhochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde	Tilia cordata (Rancho)
-------------	------------------------

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen.

Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden. Wiesenflächen sind auch nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2x jährlich in dem vorgeschriebenen Zeitraum zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Bilanz von Eingriff und Ausgleich ist in Tabelle 3 dargestellt:

Biotopwert - Bestandsanalyse	672.430 BWP
Biotopwert - Kompensation nach dem Eingriff	677.982 BWP
Differenz	+ 5.553 BWP

Innerhalb der B-Plangrenzen ist es durch Entsiegelungsmaßnahmen und Bepflanzung mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern sowie halbgefüllten Rosen und ökologischen Stauden mit einer langen Blütezeit und andere Maßnahmen zum Naturschutz gelungen in den 11 Maßnahmen den Eingriff zu kompensieren. Es wird ein Überschuss von +5.553 Biotopwertpunkten erzielt.

3. 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgelegten und bestätigten Kompensationsmaßnahmen nicht oder unzureichend umgesetzt, sind negative Umweltauswirkungen möglich. Deshalb ist eine Überwachung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die vollständige Wiederherstellung des ökologischen Eingriffes ist erst nach einigen Jahren nach dem Entwickeln der Ausgleichsflächen zu erwarten. Deshalb ist eine fachgerechte Umsetzung mit der Nachsorge von mindestens 3 und 5 Jahren (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) unumgänglich. Alle flächigen Gehölzpflanzungen innerhalb des Zaunes sind anzulegen und vorzuhalten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zusammenfassung

Im Auftrag der Firma ISM IMMO GmbH & Co KG ist eine Änderung des B-Planes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" im OT Stadt Wolfen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt.

Das Konzept sieht vor diese Flächen für Wohnanlagen zu erschließen und umzugestalten. Dabei erstreckt sich das Areal südlich der ehemaligen Kaserne vom Wohngebiet der Clara-Zetkin-Straße bis zur nördlichen Begrenzung der Grundstücke an der Reudener Straße. Erarbeitete und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit in das Konzept eingebunden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist auch eine Anpassung der geplanten Maßnahme im Rahmen des Flächennutzungsplanes.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gründlich zu analysieren und in geeigneter Weise zu kompensieren. In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind der Bestand bewertet worden und dient als Basis für die Kompensationsmaßnahmen. Vorzugsweise sind die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Eingriffes umzusetzen. Erst wenn ein Eingriff nicht vollständig in dem bearbeiteten Gebiet umgesetzt werden kann, sind im weiten Umkreis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen für die vollständige Kompensation zu suchen.

Im Ergebnis dieses Umweltberichtes wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Durch die Realisierung von 11 Maßnahmen ist es möglich, dass der Eingriff mit einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann. Dazu wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket an Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Weiterhin stellt das geplante Bauvorhaben eine geeignete Maßnahme dar,

- illegale Müllablagerungen zu reduzieren,
- ökologisch wertvolle Wiesen anzulegen,
- Randbereiche mit heimischen Gehölzen und Wiesenflächen aufzuwerten,
- Maßnahmen zur Verbesserung von Mikrobiotopen,
- die Grundwasserneubildungsrate zu verbessern und
- das Landschaftsbild zu verbessern.

Mühlbeck, Mai 2017