

B e g r ü n d u n g

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den Teilbereichen

**“Wohngebiet Krondorfer Wiesen“
“Altstadt, Markt/ Westseite“
“Grundschule Süd/ Mitschurinstraße“**

im OT Stadt Wolfen

- Genehmigungsfassung -

Juli 2017

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

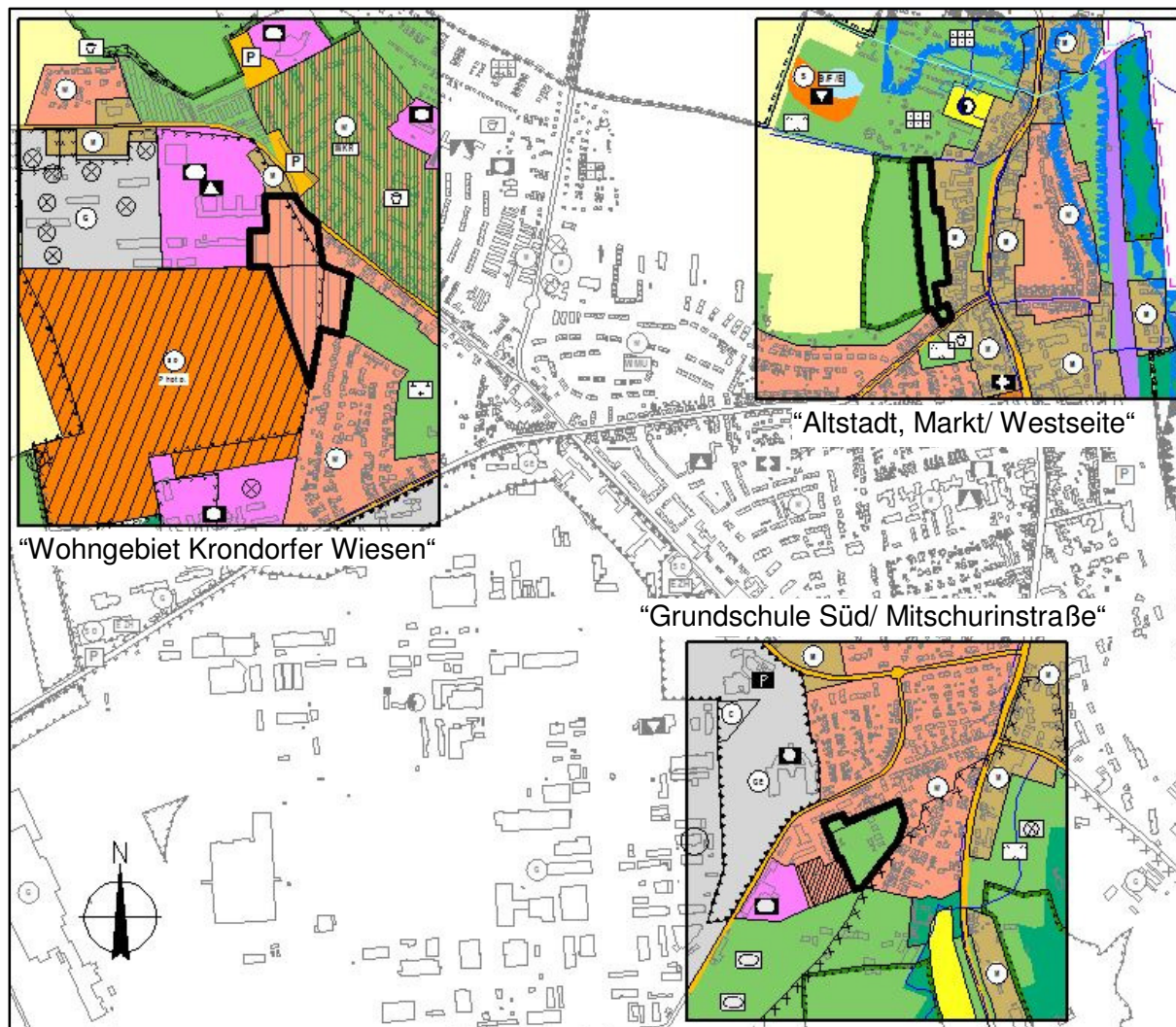
06749 Bitterfeld-Wolfen



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Verfahren	4
3. Lage, Abgrenzung und Größe der Teiländerungsbereiche	5
3.1 Teilbereich 1 - Wohngebiet Krondorfer Wiesen	5
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Abgrenzung	6
3.1.3 Größe	6
3.1.4 Gebiets-/ Bestandssituation	6
3.1.5 Beschreibung des Planvorhabens	7
3.1.6 Erschließungssituation	8
3.2 Teilbereich 2 - Altstadt, Markt/ Westseite	9
3.2.1 Lage	10
3.2.2 Abgrenzung	10
3.2.3 Größe	10
3.2.4 Gebiets-/ Bestandssituation	11
3.2.5 Beschreibung des Planvorhabens	11
3.2.6 Erschließungssituation	11
3.3 Teilbereich 3 - Grundschule Süd/ Mitschurinstraße	12
3.3.1 Lage	13
3.3.2 Abgrenzung	13
3.3.3 Größe	13
3.3.4 Gebiets-/ Bestandssituation	14
3.3.5 Beschreibung des Planvorhabens	14
3.3.6 Erschließungssituation	14
3.4 Gesamtflächenbilanz	15
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	16
5. Allgemeine Hinweise	21
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf)	23
7. Umweltprüfung	26
7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
7.2 Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes	26
7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen in 3 Teilbereichen im OT Stadt Wolfen



Teilbereich 1 - "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"

Teilbereich 2 - "Altstadt, Markt/ Westseite"

Teilbereich 3 - "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße"

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Die ISM Immo GmbH & Co. KG hat die Flächen im Teiländerungsbereich "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" erworben und beabsichtigt das Gelände als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Da für das Planungsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird (04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen) und die geplante Nutzung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist für das Planungsgebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Um das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche ausweisen zu können, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen in zwei weiteren Teilbereichen zu ändern und die benötigte Wohnbaufläche wieder auszugleichen.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den drei Teilbereichen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.1.2014 (BGBl. I S.1748) aufgestellt.

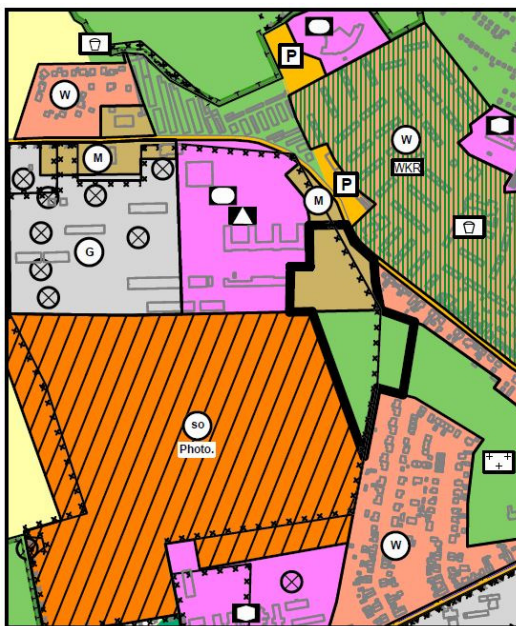
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung wird.

2.2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den drei Teilbereichen wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen durchgeführt.

3. Lage, Abgrenzung und Größe der Teiländerungsbereiche

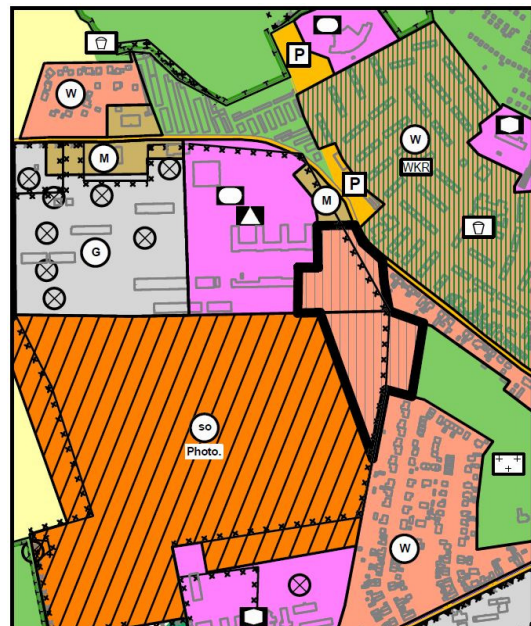
3.1 Teilbereich 1 - "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand

Gemischte Baufläche 22.358 m²
Grünfläche 28.927 m²



Änderung

Wohnbaufläche 51.285 m²

3.1.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen - Bezirk Krondorf.

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfen:

22	Flur 8
24	Flur 8
61	Flur 8 (teilweise)
62	Flur 8
63	Flur 8
13/8	Flur 9
13/18	Flur 9
29	Flur 9
30	Flur 9

Die Gesamtfläche beträgt 51.285 m².

3.1.2 Abgrenzung

- 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 87, 89 und 214 der Flur 12

3.1.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof	28.927
Gemischte Baufläche	22.358

3.1.4 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof und Gemischte Baufläche dargestellt.

Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof angedachten Erweiterungsflächen 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. 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.

Das als Gemischte Baufläche ausgewiesene Gebiet soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kasernengelände der Nationalen Volksarmee (NVA), welches allerdings nach der Wiedervereinigung (ca. 1950 - 1991) aufgegeben wurde. Im nördlichen Areal befanden sich Gebäude der Verwaltung und Unterkünfte und im Süden der Truppenübungsplatz.

Später wurden die Gebäude 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.

Der Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes hat sich als Sukzessionsfläche mit flächig ausgebildeten Gebüsch und Offenlandbereichen entwickelt. Es gibt großflächige Ablagerungen von illegal entsorgtem Bauschutt, Grünschnitt, Schrott und Hausmüll.

Teilbereiche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

3.1.5 Beschreibung des Planvorhabens

Ein privater Investor plant die Flächen für ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen zu entwickeln.

Dafür ist es erforderlich die derzeit im FNP als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof und Gemischte Baufläche dargestellten Flächen in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nummer 238-2016 zum Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen vom 07.12.2016 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Absicht bekräftigt die Errichtung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Militärstandort zu unterstützen.

Die vorhandene, ungenutzte Gebäudesubstanz wird zurückgebaut.

Das geplante Wohngebiet soll im Süden ca. 30 Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen und im Norden für ca. 10 Wohnblöcke beinhalten.

Zwei bereits bestehende Grünanlagen mit parkähnlichen Eigenschaften sollen erhalten, aufgewertet und in das Wohnkonzept integriert werden.

3.1.6 Erschließungssituation

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Reudener Straße.

3.2 Teilbereich 2 - "Altstadt, Markt/ Westseite"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand

Wohnbaufläche 18.383 m²



Änderung

Grünfläche 18.383 m²

3.2.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen - Bezirk Wolfen-Altstadt.

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfen:

54	Flur 2 (teilweise)
55	Flur 2 (teilweise)
56	Flur 2 (teilweise)
57/2	Flur 2 (teilweise)
58/2	Flur 2 (teilweise)
59	Flur 2 (teilweise)
60	Flur 2 (teilweise)
62	Flur 2 (teilweise)
63	Flur 2 (teilweise)
66	Flur 2 (teilweise)
67	Flur 2 (teilweise)
68	Flur 2 (teilweise)
69/1	Flur 2 (teilweise)
71	Flur 2 (teilweise)
72	Flur 2 (teilweise)
73	Flur 2 (teilweise)
75/1	Flur 2 (teilweise)
121	Flur 2 (teilweise)
122	Flur 2 (teilweise)
135	Flur 2 (teilweise)
136	Flur 2 (teilweise)

Die Gesamtfläche beträgt 18.383 m².

3.2.2 Abgrenzung

- Nördlich:
durch die Straße "An der Fuhne" (Flurstück 53 der Flur 2)
- Westlich:
durch ungenutzte Grünflächen
- Südlich:
durch die Thalheimer Straße (Flurstück 235 der Flur 2)
- Östlich:
durch die Wohnbebauung der Straße "Am Markt"

3.2.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Wohnbaufläche	18.383

3.2.4 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit als geplante Wohnbaufläche dargestellt und soll in Grünfläche geändert werden.

Am 19.07.1991 (Beschluss-Nr.172/91) wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 02/91 "Markt/ Westseite" gefasst.

Ziel war es die angrenzende Wohnbebauung "Am Markt" weiterzuentwickeln und weitere Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen zu erschließen.

Diese Planung wurde jedoch nicht weiterverfolgt und kein rechtskräftiger Bebauungsplan zum Abschluss gebracht.

Aktuell stellen sich die Flächen als ungenutztes Grünland dar.

3.2.5 Beschreibung des Planvorhabens

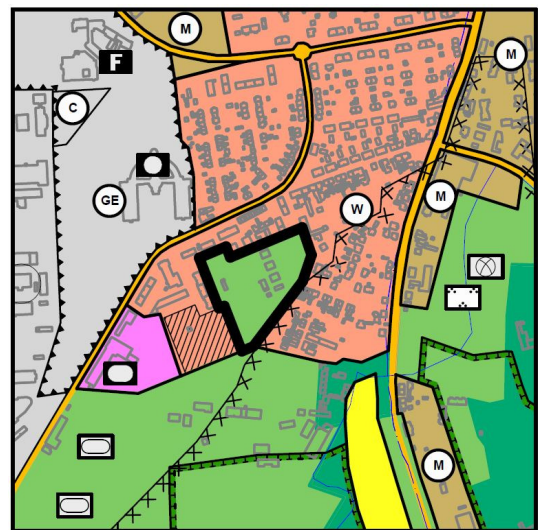
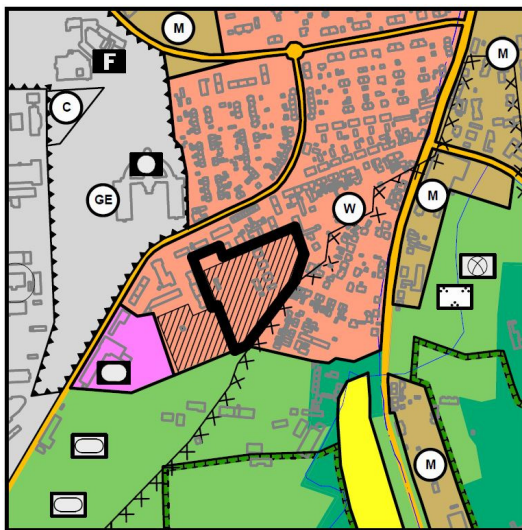
Mit Beschluss-Nummer 160-2016 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 05.10.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 02/91 "Markt/ Westseite" aufgehoben und damit den Willen bekräftigt auf diesem Areal keine weitere Wohnbebauung entwickeln zu wollen.

Die Flächen bleiben in ihrer bestehenden Funktion als Grünfläche erhalten. Damit entspricht die aktuelle Nutzung der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan.

3.2.6 Erschließungssituation

Aktuell gibt es keine für die Ansprüche zur Verfügung stehende Straßenanbindung. Möglich wäre jedoch eine Erschließung über die Straße "An der Fuhne".

3.3 Teilbereich 3 - "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand

Geplante Wohnbaufläche 21.766 m²

Änderung

Grünfläche 21.766 m²

3.3.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen - Bezirk Wolfen-Altstadt.

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfen:

2/9	Flur 23 (teilweise)
2/10	Flur 23 (teilweise)
2/11	Flur 23 (teilweise)
2/12	Flur 23 (teilweise)
2/26	Flur 23 (teilweise)
16	Flur 23 (teilweise)
58	Flur 23 (teilweise)
71	Flur 23 (teilweise)
128	Flur 23 (teilweise)
129	Flur 23 (teilweise)
2/28	Flur 23
2/29	Flur 23
2/30	Flur 23
2/32	Flur 23
2/33	Flur 23
2/34	Flur 23
2/35	Flur 23
2/36	Flur 23
130	Flur 23
166	Flur 23
167	Flur 23

Die Gesamtfläche beträgt 21.766 m².

3.3.2 Abgrenzung

- Nördlich:
durch die Wohnbebauung der Jahnstraße
- Westlich:
durch die Wohnbebauung der Mitschurinstraße
- Südlich:
durch die Flurstücke 135 und 136 der Flur 23
- Östlich:
durch das angrenzende Wohngebiet Fichtestraße/ Friesenstraße

3.3.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m²
Wohnbaufläche	21.766

3.3.4 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit als Wohnbaufläche dargestellt und soll in Grünfläche geändert werden.

Zudem ist der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

3.3.5 Beschreibung des Planvorhabens

Die Änderung hat für die aktuelle Nutzung keine Auswirkungen. Die im Bestand vorhandenen Garagen bleiben in ihrer Funktionalität erhalten.

Die übrigen Flächen sind ungenutztes Grünland, was der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan entspricht.

3.3.6 Erschließungssituation

Die momentane Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Straße "Am Wasserturm". Eine Anbindung des Plangebietes könnte aber auch über die Mitschurinstraße oder Fichtestraße erfolgen.

3.4 Gesamtflächenbilanz

<u>Bereich</u>	<u>Flächenansatz</u>		
Teilbereich 1 - “Wohngebiet Krondorfer Wiesen“			
<i>Gemischte Baufläche</i>	<i>22.358m²</i>	<i>50%</i>	<i>11.179m²</i>
<i>in Wohnbaufläche</i>			
<i>Grünfläche</i>	<i>28.927m²</i>	<i>100%</i>	<i>28.927m²</i>
<i>in Wohnbaufläche</i>			
<u>Benötigte Wohnbaufläche</u>	<u>40.106m²</u>		
Teilbereich 2 - “Altstadt, Markt/ Westseite“			
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>13.383m²</i>	<i>100%</i>	<i>13.383m²</i>
<i>in Grünfläche</i>			
Teilbereich 3 - “Grundschule Süd/ Mitschurinstraße“			
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>21.766m²</i>	<i>100%</i>	<i>21.766m²</i>
<i>in Grünfläche</i>			
<u>Rückabwicklung Wohnbaufläche</u>	<u>40.149m²</u>		
<u>Summe</u>	<u>+ 43m²</u>		

Für die Gemischte Baufläche wurde ein Flächenansatz zur Umwandlung in Wohnbaufläche von 50 % angesetzt. Gemischte Bauflächen dienen zu gleichen Teilen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemischte Bauflächen beinhalten also bereits hälftig Wohnbaufläche, so dass nur der Gewerbeanteil ausgeglichen werden muss.

Die benötigte Wohnbaufläche von 40.106m² konnte durch die Rückabwicklung der ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Teilbereichen "Altstadt, Markt/ Westseite" und "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße" ausgeglichen werden.

Somit bleibt festzuhalten, dass die aktuelle Wohnbauflächenbilanz in der Stadt Bitterfeld-Wolfen unverändert bleibt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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.

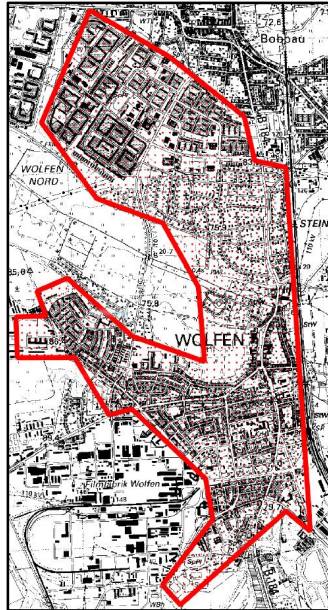
Die leer stehenden Gebäude des ehemaligen Verwaltungssitzes im Norden des Geltungsbereiches werden zurückgebaut und durch neuen, modernen Wohnraum ersetzt. Es werden vorhandene Flächenpotenziale verwendet und somit ungenutzte, bebaubare Flächen aktiviert.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

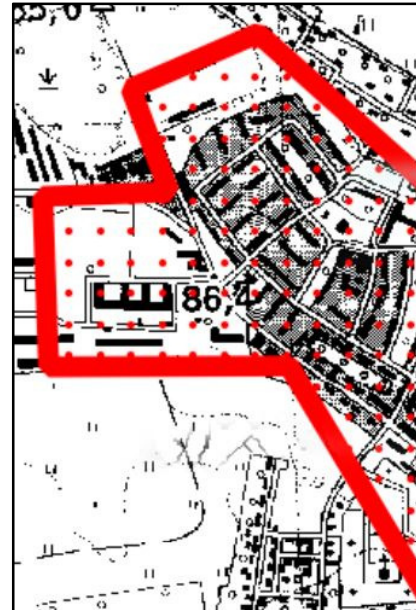
Ziel 4

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 "Krondorfer 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.

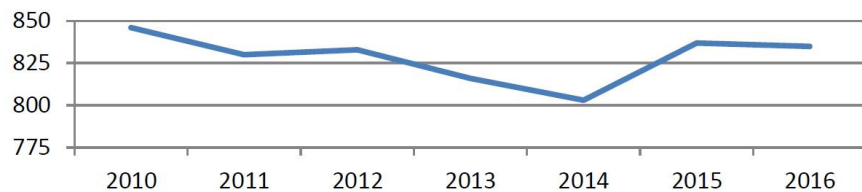
statist. Gebiet		1997/98	EW 2007	EW 2013	EW 2014	EW Verlust 1997-2014	EW Verlust/ Zuwachs 2007-2014
501	Wolfen-Süd	428	375	364	350	78	-25
502	Altstadt	6.153	5.289	4.915	4.853	1.300	-436
503	Musikerviertel	521	529	642	654		+133
504/05	Krondorf und West	2.969	2.694	2.368	2.276	693	-418
506	Steinfurt	1.559	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“]

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt

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.

5.2 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

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.

5.3 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

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

5.4 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.

5.5 Wasserrecht

Die Teilbereiche befinden sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich. Gewässer erster und zweiter Ordnung sowie die dazugehörigen Gewässerrandstreifen liegen nicht im Gebiet dieser Teilbereiche.

Bei der Erschließung neuer Bebauungsgebiete ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser und Abwasser sicherzustellen.

Die Entsorgung des Abwassers ist vorrangig mit dem AZV Westliche Mulde abzustimmen.

6. Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren

Es wurden insgesamt 51 Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben. 6 TÖB haben in ihrer Stellungnahme Anregungen geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen zum FNP eingereicht.

Folgende Stellungnahmen wurden der Begründung hinzugefügt und mit Erläuterungen/ Hinweisen ergänzt um so zur besseren Darstellung und Klärung von Fragen hinzuwirken. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen sollen anhand der eingebrachten Hinweise dargestellt und so die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte abgearbeitet werden.

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt
- Deutsche Telekom
- Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld
- MDSE - Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft
- Mitnetz Gas

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt äußerte Bedenken gegen die Flächenausweisung des Änderungsbereiches im Teilbereich 2 - Altstadt, Markt/ Westseite und fordert eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB) anstelle der ausgewiesenen Grünfläche (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB).

Es ist der Wille der Stadt Bitterfeld-Wolfen diese Fläche auch weiterhin als Grünfläche auszuweisen. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zu der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft, da die beiden Bereiche durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) getrennt sind. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind im Besitz mehrerer privater Eigentümer und entgegen deren Willen wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen eigenmächtig keine andere Nutzung ausweisen als die in der Bestandssituation vorhandene Grünfläche.



Die Deutsche Telekom informiert darüber, dass sich Telekommunikationslinien innerhalb der Planbereiche befinden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden lediglich Hauptversorgungsleitungen mit überörtlicher Funktion berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Die Eintragung wird aus Darstellungsgründen (Erkennbarkeit) auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen.

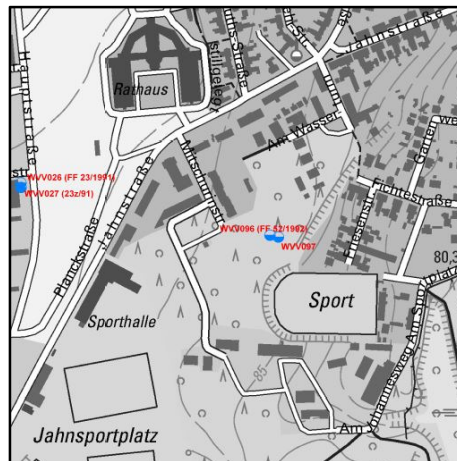
Durch die Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld wurde darauf hingewiesen, dass die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen soll.

Der FNP legt die Art der Bodennutzung fest und stellt diese in den Grundzügen dar. Eine plangetreue Ausweisung der Verkehrsflächen ist auch aufgrund des Maßstabes (1:10.000) nicht möglich. Diese erfolgt erst im Rahmen des Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld vorgetragenen Hinweise zum Denkmalschutz wurden übernommen und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der Begründung fortgeschrieben. Die aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebrachten Einwände zum Teilbereich 1 - "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" behandelt. Durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete wurde eine Schallimmissionsprognose und durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie ein Fachgutachten zur Blendwirkung erstellt. Beide Gutachten wurden zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt.

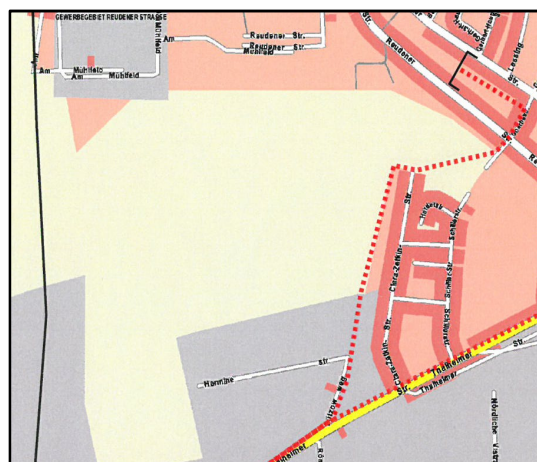
Die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft gab den Hinweis, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches Teilbereich 3 - Grundschule Süd/ Mitschurinstraße Grundwassermessstellen (Pegel WVV096 (FF52/1992) und WVV097) befinden.

Die Flächen bleiben in ihrem aktuellen Bestand unverändert, die Zugänglichkeit zu den Anlagen wird nicht eingeschränkt.



Gemäß der Angaben der MITNETZ Gas verläuft eine Gashochdruckleitung im Plangebiet des Teilbereiches 1 - Wohngebiet Krondorfer Wiesen.

Diese verläuft im östlichen Bereich des Änderungsgebietes und befindet sich außer Betrieb.



Eine genaue Lage ist nicht bekannt, Planunterlagen sind nicht existent. Auf dieser Grundlage ist es nicht möglich den Leitungsverlauf und einen Schutzstreifen in die Planzeichnung einzutragen. Zudem gibt es keine eingetragene Dienstbarkeit. Entsprechende Festlegungen sind mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die sich beide auf den Teilbereich 1 - Wohngebiet Krondorfer Wiesen beziehen. Die Inhalte wurden im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" behandelt.

7. Umweltprüfung

7.1 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 (Biotope) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

7.2 Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" 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.

Die ebenfalls im FNP zu ändernden Teilbereiche "Altstadt, Markt/ Westseite" und "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße" bleiben in ihrem aktuellen Bestand unverändert.

Mensch

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.

Die Nachfrage für attraktiven Wohnraum hat sich in den letzten Jahren deutlich entwickelt. Eine Immission 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 wurden bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Die Einfriedung der PV-Anlage hat das derzeitige wilde Müllaufkommen weiter reduziert. Dennoch befinden sich in den Ruderalflächen innerhalb des Bearbeitungsraumes viele Müllvorkommen in Form von Gartenabfällen, Hausmüll, Bauschutt und Asbestplatten.

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	<i>Achilla millefolium</i>
Wiesenpippau	<i>Crepis biennis</i>

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>

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

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 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 <i>ssp.</i>
Eschenblättriger Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Pappeln	<i>Populus ssp.</i>
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 ssp</i>
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
Wiesenrispe
Wilder Hopfen
Gemeiner Beifuß

Hoher Glatthafer
Poa pratensis
Humulus lupulus
Artemisia veris

Tiere

Zum Tierbestand wurde für das unmittelbar angrenzende PV-Feld eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme am 17. Februar 2015 vom Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr. Reichhoff aus Dessau erarbeitet. Sowohl der Zeitpunkt, als auch die Lage sind kaum geändert, so dass die Stellungnahme auch noch Gültigkeit für dieses Projekt hat.

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.

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 Denkmalbereiche (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.

7.3 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.

7.4 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.

Sowohl der Erhalt der Bäume als auch umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen werden den grünen Charakter des Baugebietes 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.

Tiere und Pflanzen

In der Bauphase kann es 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.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes stellen sicher, dass

- der grüne Charakter des Wohngebietes "Kronendorfer 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 Igeln.

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 wird die vorab genannte Versiegelungsfläche weiter reduziert. Versiegelte, teilversiegelte und zur Ablagerung von Müll genutzte Flächen werden

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. Mit der Umsetzung wird diese Fläche reduziert. Dabei muss Wert auf eine dezentrale Entwässerung der Wege und Gebäude gelegt werden.

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 Gebiet 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 sich der Boden nicht wie bisher aufheizt und zu einer Austrocknung des Bodens führt. Verbleibende Feuchtigkeit begünstigt die Entstehung von Kaltluft.

Landschaft/ Landschaftsbild

Mit dem 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 eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

7.5 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 (Schmutz, 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.

7.6 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.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juli 2017