

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

## Zusammenstellung der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Ifd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom Vorentwurf Entwurf	Stellungnahme wurde:		
			berücksichtigt	keine Einwände	nicht berücksichtigt
1	50 Hertz Transmission GmbH	14.02.2017 20.06.2017		X X	
2	Abwasserzweckverband Westliche Mulde	23.02.2017 29.06.2017	X X		
3	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Sachsen-Anhalt	02.03.2017 12.07.2017		X X	
4	Biosphärenreservatsverwaltung	24.02.2017 22.06.2017		X X	
5	Bitterfelder Fernwärme	nicht abgegeben nicht abgegeben			
6	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)	nicht abgegeben nicht abgegeben			
7	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21.02.2017 04.07.2017		X X	
8	Bundeseisenbahnvermögen	13.02.2017 nicht abgegeben		X	
9	Bundesforstbetrieb Mittelelbe	nicht abgegeben nicht abgegeben			
10	BVVG - Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH	nicht abgegeben nicht abgegeben			
11	DB Immobilien	15.02.2017 20.06.2017		X X	
12	Deutsche Telekom	13.02.2017 03.07.2017	X X		
13	Deutscher Wetterdienst	23.02.2017 11.07.2017		X X	
14	Eisenbahnbundesamt	13.02.2017 nicht abgegeben		X	
15	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz	16.02.2017 27.06.2017		X X	
16	Gascade Gastransport GmbH	15.02.2017 23.06.2017		X X	
17	GDMcom - Verbundnetz Gas	16.02.2017 13.07.2017		X X	

Ifd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom Vorentwurf Entwurf	Stellungnahme wurde:		
			berücksichtigt	keine Einwände	nicht berücksichtigt
18	Gemeinde Muldestausee	15.02.2017 nicht abgegeben		X	
19	Gemeindeverwaltung Löbnitz	24.02.2017 07.07.2017		X X	
20	Gemeinschaftskläwerk Bitterfeld-Wolfen	nicht abgegeben nicht abgegeben			
21	Handwerkskammer	nicht abgegeben 19.06.2017		X	
22	IHK Halle-Dessau	09.02.2017 07.07.2017		X X	
23	Kabel Deutschland	20.02.2017 11.07.2017		X X	
24	Kommunaler Zweckverband	nicht abgegeben nicht abgegeben			
25	Kreishandwerkerschaft	nicht abgegeben nicht abgegeben			
26	Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld	15.02.2017 20.06.2017	X X		
27	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bodendenkmalpflege	23.02.2017 10.07.2017		X X	
28	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	23.02.2017 11.07.2017		X X	
29	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	21.02.2017 28.06.2017		X X	
30	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	20.02.2017 06.07.2017	X	X	
31	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt	nicht abgegeben 28.06.2017		X	
32	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt	10.02.2017 nicht abgegeben		X	
33	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	02.03.2017 nicht abgegeben	X		
34	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	27.02.2017 17.07.2017	X X		
35	Linde AG	23.02.2017 nicht abgegeben		X	
36	LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgemeinschaft mbH	16.02.2017 28.06.2017		X X	

Ifd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom Vorentwurf Entwurf	Stellungnahme wurde:		
			berücksichtigt	keine Einwände	nicht berücksichtigt
37	MDSE - Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft	08.03.2017 23.06.2017		X X	
38	Midewa	22.02.2017 28.06.2017		X X	
39	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	06.03.2017 04.07.2017		X X	
40	Mitnetz Gas	22.02.2017 nicht abgegeben			X
41	Mitnetz Strom	06.03.2017 04.07.2017	X X		
42	NABU Kreisverband Bitterfeld	nicht abgegeben nicht abgegeben			
43	Polizeidirektion Dessau	24.02.2017 27.06.2017		X X	
44	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	15.02.2017 23.06.2017		X X	
45	Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen	24.02.2017 nicht abgegeben		X	
46	Stadt Raguhn-Jeßnitz	nicht abgegeben 10.07.2017		X	
47	Stadt Sandersdorf-Brehna	28.02.2017 nicht abgegeben		X	
48	Stadt Zörbig	14.03.2017 28.06.2017		X X	
49	Stadtverwaltung Delitzsch	14.02.2017 26.06.2017		X X	
50	Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen	23.02.2017 18.07.2017	X	X	
51	Unterhaltungsverband Mulde	nicht abgegeben nicht abgegeben			
52	Bürger (öffentliche Auslegung)	20.+21.02.2017 15.+22.05.2017 20.06.2017 14.+25.07.2017	X  X		

## Folgende TÖB haben in ihrer Stellungnahme Anregungen geäußert

- 1 Abwasserzweckverband Westliche Mulde
- 2 Deutsche Telekom
- 3 Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld
- 4 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- 5 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
- 6 Landkreis Anhalt-Bitterfeld
- 7 Mitnetz Gas
- 8 Mitnetz Strom
- 9 Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen
- 10 Bürger

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf  
Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<b>ABWASSER ZWECK VERBAND</b> <i>Westliche Mulde</i>	
R E G I O N      B I T T E R F E L D      -      W O L F E N	
AZV Westliche Mulde, OT Bitterfeld, Berliner Str. 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen	
Stadt Bitterfeld-Wolfen Sachbereich Stadtplanung Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen	Abteilung:      Technologie Bearbeiter:      Frau Pietsch Telefon:      03493 302-126 Telefax:      03493 302-145  Ihr Schreiben:      vom 08.02.2017 Datum:      Donnerstag, 23. Februar 2017
Per Mail an: <a href="mailto:wirtschaft@bitterfeld-wolfen.de">wirtschaft@bitterfeld-wolfen.de</a> , <a href="mailto:andre.hempel@iso-ladde.de">andre.hempel@iso-ladde.de</a>	
<b>Stellungnahme: Frühzeitige Beteiligung zum B-Plan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in der Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen</b>	
Sehr geehrter Herr Rönнике,	
hiermit stimmen wir im Rahmen unseres Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich zu.	
Abwassertechnische Anlagen, die sich in unserer Betreiberschaft befinden, werden davon bedingt berührt. Es handelt sich hierbei um Schmutzwasserhausanschlüsse der bestehenden und bewirtschafteten Gebäude, insbesondere des Stadthofes Bitterfeld-Wolfen und des Jugendclubs innerhalb des Baufeldes MI2. Der Schmutzwasserhausanschluss des Stadthofes ist an die geplante Erschließungsanlage zur Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Erst dann ist ein Rückbau bzw. Überbauung der Grundstücksentwässerungsanlage zulässig. Der Hausanschluss muss nach erfolgter Umbindung an der Reudener Straße fachgerecht verschlossen werden. Bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen im Bereich MI2 sind zu schützen bzw. so umzuverlegen, dass eine gefahrlose Abwasserentsorgung jederzeit gewährleistet ist. Neubau, Änderungen und Rückbaumaßnahmen an Abwasserhausanschlüssen im Bereich Reudener Straße sind beim AZV schriftlich zu beantragen bzw. anzuzeigen.	
Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist jedoch nur begrenzt möglich. Nach vorliegender Planung soll ausschließlich die Straßenentwässerung der nördlichen Erschließungsstraße an die Verbandsanlage angeschlossen werden. Die in den Erschließungsstraßen geplanten Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung einschließlich der Versickerungsanlage mittels Rigolen verbleiben im Eigentum des Straßenbalasträgers und dienen ausschließlich der Straßenentwässerung.	
Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes wurden zwei Anschlusspunkte an den Schmutzwasserkanal DN 300 Stzg. in der Reudener Straße festgelegt.	
Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich und/oder eine öffentliche Widmung nicht vorgesehen, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse zugunsten des AZV Westliche Mulde <u>vor Beginn der Bauarbeiten</u> zwingend erforderlich.	
Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 dinglich zu sichern. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/ Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen (Bäume, Tiefwurzler). Schächte sind so anzuordnen, dass sie mit Revisionstechnik erreichbar sind.	
AZV Westliche Mulde OT Bitterfeld Berliner Str. 06 06749 Bitterfeld-Wolfen	Telefon: 03493 302-0 Telefax: 03493 302-145 E-Mail: <a href="mailto:info@azv-wemu.de">info@azv-wemu.de</a>
Bankverbindung: UniCredit Bank AG IBAN: DE38800200870009003 BIC: HYVEDEMM462	

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Unter Punkt 2.5 Entwässerung wurden die Forderungen zur Umbindung des Schmutzwasserhausanschlusses des Stadthofes Bitterfeld-Wolfen sowie zum Schutz der bestehenden Grundstücksentwässerungsanlagen im Bereich MI2 in die Begründung aufgenommen. Den Forderungen wurde entsprochen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den Schmutzwasserkanal DN300 Stzg. in der Reudener Straße.  
Zur Einhaltung der erforderlichen Arbeits- und Schutzstreifen wurde im nord-östlichen Bereich des Plangebietes der Grünstreifen auf 6,00m entsprechend den Vorgaben erweitert (unterhalb der Flurstücke 24, 26, 27 der Flur 9).  
In diesem Bereich sieht die Kompensation Scherrasen vor (keine Baumpflanzungen und Tiefwurzler).

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht.

Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Laut vorliegendem Bebauungsplan werden folgende Vollgeschossfaktoren zur Beitragsermittlung herangezogen:

WA2, MI2 – 1 Vollgeschoss → Vollgeschossfaktor 0,25

WA1 – 2 Vollgeschosse → Vollgeschossfaktor 0,4

WA3, MI1 – 4 Vollgeschosse → Vollgeschossfaktor 0,7

Der Beitrag errechnet sich aus dem Produkt von Beitragssatz (10,23 €/m<sup>2</sup>), Vollgeschossfaktor und Grundstücksgröße.

Die nachgewiesenen Erschließungskosten können mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

Eigene Planungsabsichten bestehen innerhalb der B-Plan-Grenzen nicht.

Diese Stellungnahme gilt zwei Jahre. Werden wesentliche Änderungen vorgenommen, die entweder unsere Belange berühren oder dadurch eine weitere Anhörung aller Träger öffentlicher Belange erforderlich wird, sind wir erneut anzuhören und zur Stellungnahme aufzufordern.

Mit freundlichen Grüßen



Koeckeritz  
Verbandsgeschäftsführerin

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

Die Stellungnahme wurde dem Auftraggeber für die weitere Planung zur Verfügung gestellt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

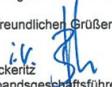
Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

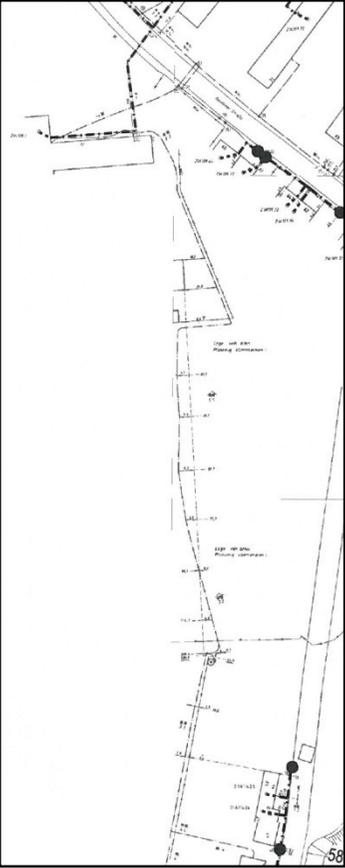
<p style="text-align: center;"><b>ABWASSER ZWECK VERBAND</b> <b>Westliche Mulde</b></p> <p style="text-align: center;">R E G I O N      B I T T E R F E L D      W O L F E N</p> <p>AZV Westliche Mulde, Berliner Str. 06, 06749 Bitterfeld-Wolfen</p> <table border="0"><tr><td>Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen Sachbereich Stadtplanung Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</td><td>Abteilung: Technologie Bearbeiter: Frau Pietsch Telefon: 03493 302-126 Telefax: 03493 302-145 Ihr Schreiben: vom 15.06.2017 Datum: 29.06.2017</td></tr></table> <p>Versand per E-Mail an: <a href="mailto:wirtschaft@bitterfeld-wolfen.de">wirtschaft@bitterfeld-wolfen.de</a>, <a href="mailto:andre.hempel@iso-ladde.de">andre.hempel@iso-ladde.de</a></p> <p><b>Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Rönneke,</p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.02.2017 und möchten diese wie folgt erweitern:</p> <p>Im vorliegenden Entwurf wurden zusätzliche Flächen für Ersatzmaßnahmen (I-III) anderer Wolfener Bebauungsgebiete ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich abwassertechnische Anlagen, die vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind. Im beiliegenden Lageplan haben wir die Anlagen und den dazugehörigen Arbeits- und Schutzstreifen eingezeichnet.</p> <p>Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen. Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Abwasseranlagen ist zwischen Stamm und Abwasseranlage ein Mindestabstand von 2,5 m (DVGW GW 125) einzuhalten. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Kanaldeckel jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen.</p> <p>Informativ teilen wir Ihnen mit, dass uns vom Erschließungsträger die überarbeitete Erschließungsplanung vorgelegt wurde. In der Erschließungsstraße zwischen den Baufeldern WA3 ist eine verrohrte Straßenentwässerung mit Anschluss an die Niederschlagsentwässerungsanlage des AZV vorgesehen. Das Niederschlagswasser der übrigen Verkehrsflächen soll in einer am östlichen Rand des B-Gebietes vorgesehenen Rigolenversickerungsanlage zugeführt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung werden vom AZV nicht übernommen und sind dem späteren Straßenbausträger anzudienen.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung soll über zwei Anschlusskanäle mit Anschluss an die Verbandsanlage in der Reudener Straße erfolgen. Alle Schmutzwasserkanäle sind in öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen anzuordnen. Der östliche Anschlusskanal soll außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen über die Flurstücke 29 und 84 verlegt werden, wobei auf dem Flurstück 29 bereits der Leitungskorridor mit dem 6 m breiten Schutzstreifen ausgewiesen wurde. Die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen auf dem Flurstück 84 muss noch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den AZV Westliche Mulde gesichert werden.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Pietsch</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Koeckert Verbandsgeschäftsführerin</p> <p>Anlage Lageplan mit Schutzstreifen</p> <table border="0"><tr><td>AZV Westliche Mulde OT Bitterfeld Berliner Str. 06 06749 Bitterfeld-Wolfen</td><td>Telefon: 03493 302-0 Telefax: 03493 302-145 E-Mail: <a href="mailto:info@azv-wemu.de">info@azv-wemu.de</a></td><td>Bankverbindung: UniCredit Bank AG IBAN: DE38900200870009003002 BIC: HYVEDE33HAN</td></tr></table>	Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen Sachbereich Stadtplanung Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen	Abteilung: Technologie Bearbeiter: Frau Pietsch Telefon: 03493 302-126 Telefax: 03493 302-145 Ihr Schreiben: vom 15.06.2017 Datum: 29.06.2017	AZV Westliche Mulde OT Bitterfeld Berliner Str. 06 06749 Bitterfeld-Wolfen	Telefon: 03493 302-0 Telefax: 03493 302-145 E-Mail: <a href="mailto:info@azv-wemu.de">info@azv-wemu.de</a>	Bankverbindung: UniCredit Bank AG IBAN: DE38900200870009003002 BIC: HYVEDE33HAN	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p> <p>Stellungnahme zum Entwurf</p> <p>Der Geltungsbereich wurde in östlicher Ausdehnung erweitert. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen innerhalb des Erweiterungsbereiches wurden nicht neu ausgewiesen, sondern entstammen dem Bebauungsplan Nr.01/93 "Neuer Friedhof Wolfen", rechtswirksam seit dem 10.04.1996.</p> <p>Für den Schmutz- und Regenwasserkanal wurde ein Leitungsrecht in die Planzeichnung übernommen und festgesetzt.</p> <p>Es sind keine baulichen und planerischen Veränderungen beabsichtigt. Der aktuelle Bestand bleibt so erhalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Ja: .....</p> <p>Nein: .....</p> <p>Enthaltung: .....</p>
Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen Sachbereich Stadtplanung Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen	Abteilung: Technologie Bearbeiter: Frau Pietsch Telefon: 03493 302-126 Telefax: 03493 302-145 Ihr Schreiben: vom 15.06.2017 Datum: 29.06.2017					
AZV Westliche Mulde OT Bitterfeld Berliner Str. 06 06749 Bitterfeld-Wolfen	Telefon: 03493 302-0 Telefax: 03493 302-145 E-Mail: <a href="mailto:info@azv-wemu.de">info@azv-wemu.de</a>	Bankverbindung: UniCredit Bank AG IBAN: DE38900200870009003002 BIC: HYVEDE33HAN				

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p> <b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Kochstedter Kreisstraße 11, 06847 Dessau-Roßlau OT Dessau Ingenieurbüro Ladde Herr Andre Hempel Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen</p> <p><b>REFERENZEN</b> w0000068370966 <b>ANSPRECHPARTNER</b> PTI 24, Maximilian Heller <b>TELEFONNUMMER</b> 0340 2100622, <a href="mailto:Maximilian.Heller@telekom.de">Maximilian.Heller@telekom.de</a> <b>DATUM</b> 13.02.2017 <b>BETRIFFT</b> Planauskunft : Wohngebiet Krondorfer Wiesen OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich sind teilweise Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband &amp; Festnetz vorhanden ( im Gesamten Plan-Bereich ) s. Lagepläne. Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. 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. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.</p> <p>Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass die beigefügten Unterlagen nur für Ihre Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Hauptschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul Postanschrift: Kochstedter Kreisstraße 11, 06847 Dessau-Roßlau OT Dessau Telefon +49 351 474-0, Telefax +49 391 53471806, Internet <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a> Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68   IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668   SWIFT-BIC: PBNKDEFF390 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobleuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn   UStIdNr. DE 814645262</p>	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p> <p>Stellungnahme zum Vorentwurf</p> <p>Der im Norden von der Reudener Straße in das Plangebiet verlaufende Hausanschluss (ehemaliges Stabsgebäude) wurde im Zuge der Abrissarbeiten bereits zurückgebaut.</p> <p>Die sich von Norden nach Süden durch das Plangebiet erstreckende Telekommunikationslinie befindet sich außer Betrieb. Es gibt keine eingetragene Dienstbarkeit. Entsprechende Festlegungen sind mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.</p> <p>Die Hinweise zur Tiefenlage wurden in die Begründung unter Punkt 2.19 übernommen.</p> 
---	---



# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p> <b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Kochstedter Kreisstraße 11, 06847 Dessau-Roßlau OT Dessau</p> <p>Ingenieurbüro Laddie Binnengärtenstr. 10 06749 Bitterfeld-Wolfen</p> <p><b>REFERENZEN</b> w00000071122591 <b>ANSPRECHPARTNER</b> PTI 24, Annette Schur <b>TELEFONNUMMER</b> 0340 2100652, <a href="mailto:Anette.Schur@telekom.de">Anette.Schur@telekom.de</a> <b>DATUM</b> 03.07.2017 <b>BETRIFFT</b> Stellungnahme: Bebauungsplan 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“, OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Erweiterung des Planungsgebietes bestehen unsererseits keine Einwände. Die Stellungnahme vom 13.02.2017 gilt unverändert weiter.</p> <p>Zur Versorgung des Grundstücks gilt: Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland über die Hotline-Nr. 0800 33 01000 <a href="http://www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung">www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung</a> vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Baetermin des Bauherren zu gewährleisten, bitten wir um rechtzeitige Beauftragung. Den Auftrag zum Netzausbau erhalten wir Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland. Wir werden mit dem Bauherren zwecks weiterer Vorbereitung in Kontakt treten. Für die Hauszuführung bitten wir eine geeignete Trasse vorzusehen. Wir empfehlen diese mit den anderen Medien zu koordinieren.</p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radlebaul Postanschrift: Kochstedter Kreisstraße 11, 06847 Dessau-Roßlau OT Dessau Telefon +49 351 474-0, Telefax +49 391 53471806, Internet <a href="http://www.telekom.de">www.telekom.de</a> Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68   IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668   SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn   USt-IdNr. DE 814645262</p>	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p> <p>Stellungnahme zum Entwurf</p> <p>Es wurden keine weiteren Einwände geltend gemacht.</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 13.02.2017 gilt weiterhin.</p> <p>Für die von Norden nach Süden durch das Plangebiet verlaufende Telekommunikationslinie (außer Betrieb) gibt es keine eingetragene Dienstbarkeit. Entsprechende Festlegungen sind mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.</p>
--	--







# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

 <p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau</p> <p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Sachbereich Stadtplanung Herr Rönнике Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</p> <p><b>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</b> Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen hier: Frühzeitige öffentliche Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Anlagen: 1 Auszug aus dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet befindlichen Grenzreichtungen (Grenzmarken) wird in der Begründung unter dem Punkt 2.12 „Grenzmarken“ auf der Seite 22 verwiesen. Ich gehe davon aus, dass diese Auflagen und Vorgaben beachtet werden.</p> <p>Hinsichtlich der eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise. Die Kartengrundlage für den Vorentwurf und die beiden Biotopkartografierungen bilden Auszüge aus der Liegenschaftskarte. Die Liegenschaftskarte ist durch das VermGeoG LSA geschützt. Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und/oder verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis (gemäß § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA), die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)</p>	 <p>SACHSEN-ANHALT</p> <p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation</p>  <p>Dessau-Roßlau, 20.02.2017</p> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht: He</p> <p>Mein Zeichen/Meine Nachricht: 52_c_102_V24-7002170-2017</p> <p>bearbeitet von: Matthias Dressler</p> <p>Telefon: 0340 6503-1241</p> <p><b>Öffnungszeiten des Geokompetenz-Centers</b> Mo – Fr 8 – 13 Uhr zusätzlich für Antragsannahme und Information: Di 13 – 18 Uhr</p> <p><b>Auskunft und Beratung</b> Telefon: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8686 E-Mail: service@lvvermgeo.sachsen-anhalt.de</p> <p><b>Standort Dessau-Roßlau</b> Telefon: 0340 6503-1000 Fax: 0340 6503-1001 E-Mail: poststelle.dessau-rosslau@lvvermgeo.sachsen-anhalt.de Internet: www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de</p> <p>Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt Deutsche Bundesbank IBAN: DE2181000000081001500 BIC: MARKDEF1810 USI-IkNr.: DE 232963370</p>
--	--

Ergebnis der Abwägung:

Stellungnahme zum Vorentwurf

Für die Vervielfältigung oder Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte bedarf es gemäß § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA einer Erlaubnis die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zu beantragen und auf der Planunterlage nachzuweisen ist.

Das Aktenzeichen (2016 / A18-205-2010-7) auf der Planzeichnung und den beiden Biotopkartografierungen (Bestandsplan und Kompensationsplan) wurde geprüft und korrigiert.

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

o) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form nachzuweisen ist. Unter dem in den Quellenvermerken angegebenen Aktenzeichen: B22-7015520-2016-7 wurden vom LVermGeo keine entsprechenden Auszüge aus der Liegenschaftskarte, die Gemarkung Wolfen betreffend, abgegeben. Demzufolge wurde auch keine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt. Überprüfen und korrigieren Sie ggf. das aufgeführte Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Arnulf Schnabel

### Ergebnis der Abwägung:

Stellungnahme zum Vorentwurf

Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

Enthaltung: -



# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p style="text-align: center;"> <b>SACHSEN-ANHALT</b></p> <p style="text-align: center;">LANDESVERWALTUNGSAMT</p> <p style="text-align: center;">Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung</p> <p>Landesverwaltungsamt - Postfach 20 02 56 - 06003 Halle (Saale)</p> <p><b>vorab per Mail</b> Ingenieurbüro Ladde Dipl.-Ing. Claudia Ladde Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen</p> <p><b>nachrichtlich an:</b> Landkreis Anhalt-Bitterfeld Am Flugplatz 1 06366 Köthen (Anhalt)</p> <p><b>Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", Ortsteil Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</b></p> <p>Halle, 02.03.2017</p> <p>Ihr Schreiben vom 08.02.2017</p> <p>Mein Zeichen: 402.5.4-21102/01-570</p> <p>Bearbeitet von: Frau Papies</p> <p>claudia.papies@lwa.sachsen-anhalt.de</p> <p>Tel.: (0345) 514-2018 Fax: (0345) 514-2512</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),</li><li>• obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und</li><li>• obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</li></ul> <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.</p> <p>Es ergeben sich lediglich Hinweise mit der Bitte um Beachtung:</p> <p><small>ZU ANHANG UND ZUSATZHEFTE</small></p> <p><b>SACHSEN-ANHALT.</b> URSPRUNGSLAND DER REFORMATION <small>www.luther-erleben.de</small></p> <p><small>1000 LUTHER 2017 REFORMATION</small></p> <p><small>1000 LUTHER 2017 REFORMATION</small></p>	<p><u><b>Ergebnis der Abwägung:</b></u></p> <p><b>Stellungnahme zum Vorentwurf</b></p>
--	--

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 2/2

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird auf mögliche Beeinträchtigungen durch das im Teilgebiet MI2 gelegenen BHKW und den direkt angrenzenden Stadthof sowie auf mögliche Blendwirkungen durch die ebenfalls direkt angrenzende PV- Freiflächenanlage hingewiesen. Es wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) verwiesen.

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

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Papies

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Hinweise zum Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht wurden in die Begründung unter Punkt 2.17 Naturschutz aufgenommen.

Durch den Investor wurde eine Schallimmissionsprognose für Verkehrs- und Gewerbelärm sowie ein Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Krondorfer Wiesen" in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet und im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf zur Verfügung gestellt.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde am Verfahren beteiligt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf  
Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

**Landkreis Anhalt-Bitterfeld**  
Der Landrat



Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld \* 06359 Köthen (Anhalt)

ISO Ingenieurbüro Ladde  
OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Amt: Bauordnungsamt SG Bauplanung  
Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33  
Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00  
Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00  
sowie nach Vereinbarung  
Auskunft erteilt: Frau Röschke  
Zimmer: 227  
Telefon: (03493) 341 621  
Fax: (03493) 341 589  
E-Mail: Kerstin.Roeschke@anhalt-bitterfeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)	Datum
	Az.: 63-00436-2017-52	27.02.2017
Vorhaben	<b>Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"</b> OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen Vorentwurf vom Januar 2017 hier: Stellungnahme	Antrag vom:
Grundstück	Stadt Bitterfeld-Wolfen Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, ~ Gemarkung: Wolfen, Flur: 8, Flurstück: 22, 24, 61, 62, 63, Flur: 9, Flurstück: 12/4, 13/8, 29, 30	Eingang am: 08.02.2017 Antrag vollständig am:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes geschaffen werden sollen. Auf einer derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemischten Baufläche und einer Grünfläche sollen 30 Grundstücke für Eigenheime geschaffen werden. Darüber hinaus sollen 10 Wohnblöcke mit je 15-20 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnanlage soll alters- und behindertengerechten Wohnraum bieten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 73.563 m<sup>2</sup>.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

## 1. Raumordnung

Die in der Begründung und im Umweltbericht des zur Prüfung vorliegenden Vorentwurfs des in Rede stehenden Bebauungsplanes dargestellten Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde für eine abschließende Bewertung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht nicht ausreichend und darüber hinaus für das konkrete Anliegen in Teilen nicht zutreffend.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:  
Am Flugplatz 1  
06369 Köthen (Anhalt)  
Internet: www.anhalt-bitterfeld.de  
E-Mail: post@anhalt-bitterfeld.de

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld  
IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07  
BIC: NOLADE21BT

Sprechzeiten der Bürgerämter:  
Montag: 08.00 – 18.00  
Dienstag: 08.00 – 18.00  
Mittwoch: 08.00 – 14.00  
Donnerstag: 08.00 – 18.00  
Freitag: 08.00 – 14.00

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 2

63-00436-17-52

Grundsätzlich zutreffend dargestellt wurde die in Ziel 37 Nr. 2 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) erfolgte Festlegung von Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum.

Durch die Regionalplanung wurde mittels des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) von der ebenfalls in Ziel 37 LEP 2010 festgelegten Ermächtigung zur Festsetzung der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen Gebrauch gemacht.

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte hierbei im Einvernehmen mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Entsprechend Ziel 1 Nr. 1 STP DV ist die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen in Beikarte A.1 festgelegt.

Hierbei ist festzustellen, dass ein Großteil des Plangebietes außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes gelegen ist.

Da es sich bei dem im Rede stehenden Gebiet um eine derzeitig unbebaute Fläche im Außenbereich handelt, ist - insbesondere auch im Hinblick auf die anhaltend rückläufige Bevölkerungszahl - eine Auseinandersetzung mit Ziel 4 STP DV zwingend erforderlich.

Entsprechend Ziel 4 STP DV sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur 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.

In der dem vorgenannten Ziel zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass die Durchsetzung des Ziels im Interesse der Bundes- und Landespolitik (30 ha Ziel, Verminderung der Versiegelung) liegt. Das Interesse der Gemeinden an der Zieldurchsetzung ist die Erhaltung der innerstädtischen und -dörflichen Bereiche. Der Leerstand muss besonders im Hinblick auf dessen Zunahme als Folge der rückläufigen EW-Entwicklung in den Fokus der städtebaulichen Betrachtung bei der Siedlungsflächenentwicklung rücken.

Nimmt der innerörtliche Leerstand der Wohn- und Nebengebäude ungebremst zu, verlieren die Orte an Attraktivität und die Kostenbelastung der verbleibenden Einwohner wächst. Innenentwicklung ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen erforderlich sind. Flächensparende Siedlungsformen mit sparsamer Erschließung tragen zudem den Umweltauflagen besser Rechnung. Knapper werdende finanzielle Ressourcen sowie die demografische Entwicklung erfordern Konzepte, um bestehende Infrastrukturen effektiv auszunutzen und Freiräume soweit wie möglich zu erhalten. Die Finanzierung der kommunalen Wasser- und Abwasserverbände, der Energieversorger und des ÖPNV wird hierdurch längerfristig auf sichere Füße gestellt.

Eine höhere Siedlungsdichte kann das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr reduzieren, gestattet eine bessere Nutzungsmischung und senkt die Aufwendungen für die technische und Verkehrsinfrastruktur.

Zur Reduzierung von Baulücken in Bebauungsplänen nach §§ 30 und 33 BauGB, von Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie von im Flächennutzungsplan bereits rechtmäßig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzte Reserveflächen sollen die Städte und Gemeinden durch Eigeninitiative zu einer Mobilisierung und Marktverfügbarkeit der betreffenden Wohnbaugrundstücke beitragen. Zur Vermeidung von Baulücken sollen die Städte und Gemeinden dafür Sorge tragen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist. Die Veräußerung von Baugrundstücken soll

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Das Vorhaben wurde durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg entsprechend der Erfordernisse der Raumordnung für die Region geprüft. Gemäß Stellungnahme entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

Unter Berücksichtigung der aufgeworfenen Fragestellungen und Hinweise wurden die Unterlagen unter Punkt 2.18 ergänzt und fortgeschrieben.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 3

63-00436-17-52

an die Verpflichtung geknüpft werden, die Grundstücke innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu bebauen.

Im Rahmen der raumplanerischen Bewertung von neuen Wohnbauflächen werden folgende Angaben benötigt:

- Bedarfsnachweis anhand der Einwohnerentwicklung (vergangene 10 Jahre sowie aktuellste Bevölkerungsprognose des STALA)
- Vorlage eines Leerstands- und Brachflächenkatasters
- Nachweis der Bemühungen zur Flächenverfügbarkeit – Darlegung der Flächenpotenziale mit Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung dieser Potenziale und deren bisheriger Ergebnisse

**Nach jetziger Aktenlage ist ein Bedarf an der Neuausweisung entsprechender Wohnbauflächen nicht erkennbar und kann demzufolge mit dem jetzigen Kenntnisstand nicht befürwortet werden.**

Im Hinblick auf die in Kapitel 1.4. "Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes" des Umweltberichtes erfolgten Ausführungen zum im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegten regional bedeutsamen Standort für großflächige Freizeitanlagen wird darauf hingewiesen, dass dieser den zwischen der Halbinsel Pouch und den Stadthafen Bitterfeld gelegenen Bereich umfasst.

Zu der hier in Rede stehenden Fläche lässt sich ein flächenmäßiger Bezug nicht herstellen. Mithin sind die Ausführungen entbehrlich.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Unterlagen der obersten Landesentwicklungsbehörde hinsichtlich der Prüfung des geplanten Vorhabens auf seine Raumbedeutsamkeit vorzulegen sind.

Von Seiten der Bereiche Verkehr, Tourismus und ländliche Entwicklung bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken oder Hinweise.

## 2. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf.

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 so weit wie möglich vermieden werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll der Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" aufgestellt werden. Es sollen Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 45/40 dB(A)*
Mischgebiet	tags 60 dB(A)	nachts 50/45 dB(A)*

\*der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Durch den Auftraggeber wurde die Erstellung einer Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete veranlasst (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017).

Das Gutachten wurde zur Anlage der Begründung erklärt und wird im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf beigelegt.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 4

63-00436-17-52

Auf das Plangebiet WA 3 wirken relevante, gewerblich verursachte Geräuschimmissionen ein. Betroffen ist das östlich vom Heinrich-Heine-Gymnasium gelegene Teilplangebiet des WA 3. Der Festsetzung dieses Teilplangebietes als allgemeines Wohngebiet kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

#### Begründung:

Durch die Schallimmissionsprognose vom 20.03.2009 (TÜV Nord, Nr. 8000 624 519) zum Vorhaben „SW Wolfen BHKW und HWE“ wurde nachgewiesen, dass durch das geplante und mittlerweile betriebene Blockheizkraftwerk (BHKW) der Stadtwerke ein Nachtimmissionspegel in 6,5 m Höhe am östlichsten Flügel (Nordfassade) des Gymnasiums von rund 48 dB(A) verursacht wird. Da das Gymnasium nicht nachts betrieben wird, waren keine Einschränkungen für den Nachtbetrieb des BHKW's notwendig. Tagüber wird ein Beurteilungspegel von rund 52 dB(A) durch den BHKW-Betrieb in 6,5 m Höhe am östlichsten Flügel (Nordfassade) des Gymnasiums verursacht. Die Baugrenze des WA 3-Teilplangebietes ist fast gleich weit weg von der Emissionsquelle wie der Ostflügel (Nordfassade) des Gymnasiums, sodass die vorgenannten Aussagen hier auch zutreffen. Aufgrund der Festsetzungen zur Geschosshöhe im Teilplangebiet WA 3 ist davon auszugehen, dass nachts ein noch höherer Immissionspegel als 48 dB(A) im höchsten Geschoss auftritt. Dies ist darin begründet, da man sich dem Höhenniveau der Emissionsquelle „Schornsteinauslass Blockheizkraftwerk“ annähert. Schutzbedürftige Wohnnutzungen wären im betreffenden Teilgebiet des WA 3 nicht möglich, da nach der TA Lärm der Immissionsort immer 0,5 m in der Mitte vor dem geöffneten Fenster festgelegt ist. Durch eine Abstandsverdoppelung würde der Immissionspegel nur um ca. 6 dB(A) verringert und die Anordnung aller schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Seite (180° nach Süd) würde zwar einen um ca. 10 dB(A) niedrigeren Immissionspegel ergeben, vorausgesetzt es befinden sich keine reflektierenden Flächen gegenüber, ist aber möglicherweise nicht umsetzbar. Weitere relevante gewerbliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die durch den Betrieb des Stadthofes Bitterfeld-Wolfen verursachten Lärmimmissionen die Orientierungswerte am nächstliegenden Teilplangebiet des WA 3 (östlich vom Stadthof) einhalten.

Auf das Plangebiet WA 3 können relevante Verkehrslärmimmissionen einwirken. Dies trifft auf die am nächsten zur Reudener Straße gelegenen Teilgebiete des WA 3 zu. Es ist ohne eine Schallimmissionsprognose mit der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen keine Aussage möglich, welche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung notwendig sind. Es ist ein entsprechender Prognosehorizont (10-15 Jahre) anzuwenden.

#### Begründung:

Ein Anhaltspunkt zur möglichen Verkehrsbelastung sind die Schallimmissionsprognosen zum B-Plan 01/95 „Wohnanlage vor der Fuhneue, Reudener Straße“. Hier die Schallimmissionsprognosen vom 20.02.1998 mit Ergänzung vom 20.08.2000 (Schallschutzbüro Diete). Die Prognosen wurden mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h und einem Straßenbelagszuschlag von 1 dB(A) erstellt. Hier wird für das Jahr 2010 ein DTV von 2529 prognostiziert. Die im Zusammenhang mit dem B-Plan angefertigten Schallimmissionsprognosen forderten im Ergebnis (Verkehrslärm) eine Schallschutzwand von 2,5 m Höhe für die an die Reudener Straße angrenzenden Außenwohnbereiche (z.B. Terrasse, Gärten, Balkone). Für die schutzbedürftigen Räume wurden Fenster mit der Schallschutzklasse II gefordert. Für das aktuelle Vorhaben ist eine Schallimmissionsprognose begründet, da die vorhandenen Schallimmissionsprognosen nicht den identischen Sachverhalt beschreiben. Im Bereich des jetzigen Plangebietes ist ein anderer Straßenbelag (Pflaster) vorhanden, der einen Zuschlag ( $D_{str}$ ) laut RLS-90 von 6 dB(A) erfordert. Inwieweit sich eine Geschwindigkeitsreduzierung von jetzt 50 km/h auf 30 km/h auf die zu erwartenden Schallimmissionspegel auswirkt, kann ohne Prognose nicht abgeschätzt werden.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Zielstellung war die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen der Verkehrsräusche der Reudener Straße für 3 verschiedene Szenarien

- 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 und des Stadthofes für den Tag- und Nachtzeitraum an vorgegebenen Immissionsorten.

Das Gutachten weist aus, dass die Berechnungen zu den Verkehrsräuschen der Reudener Straße folgende Ergebnisse ergaben:

- 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.

Als Maßnahme wurden die textlichen Festsetzungen um den Punkt 1.10 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ergänzt.

“Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsräusche 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.“

Bei den Gewerbegeräuschen wurde ermittelt, dass durch die Schallquellen BHKW, Gashochdruckregelanlage, Umrichtergebäude der PV-Anlage und Stadthof weder tags noch nachts Überschreitungen an den 21 maßgebenden Immissionsorten auftreten.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 5

63-00436-17-52

## Hinweis:

Die verschiedenen Lärmarten, hier Verkehrslärm und Gewerbelärm, müssen voneinander getrennt bewertet/ betrachtet werden. Sie können aber in einem gemeinsamen Schallimmissionsgutachten eingereicht werden. Eine von der Stadt Bitterfeld-Wolfen angefertigte Kurzzeitmessung der Verkehrslärmstärke an der Ecke Reudener Str./ Goethestr. vom 04.12.2012 ergab einen DTV-Wert von 2106. Dieses Ergebnis ist jedoch nur bedingt verwertbar, da bestimmte Anteile Bus- und LKW-Verkehr möglicherweise nicht erfasst wurden, da diese über die Krondorfer Straße auf die Reudener Straße fließen.

Für die Beurteilung der Blendeinwirkungen des Photovoltaikparks auf die Wohnbebauung im Plangebiet WA 1 ist ein Blendgutachten notwendig. Es sind die Immissionsorte zu berücksichtigen, die laut B-Planfestsetzungen am höchsten Punkt des Gebäudes möglich wären. Laut Festsetzungen sind max. 2 Vollgeschosse und ggf. auch ein ausgebautes Dachgeschoss möglich. Es sind dadurch Immissionsorthöhen von ca. 6-7 m (Mitte Dachfenster) möglich.

## Begründung:

Westlich des Plangebietes WA 1 befindet sich ein Photovoltaikpark. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne" wurde durch das Blendgutachten vom 18.03.2015 (SE-Projekt P15-1471) der Fa. Solar Engineering Hannover lediglich nachgewiesen, dass die eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, die sich am nächsten zum Photovoltaikpark befindet, hier: Clara-Zetkin-Str. 33 bis 23, durch einen Blendschutz mit insgesamt 5,5 m Höhe gegen die Blendeinwirkungen durch die Photovoltaikanlagen geschützt ist. Die Häuser der Clara-Zetkin Str. 35 bis 49 entfernen sich immer mehr vom Photovoltaikpark und weisen niedrigere Geschosshöhen (eingeschossig mit Flachdach), sodass hier auch niedrigere Blendschutzhöhen notwendig wären. Im aktuell vorliegenden B.-Plan-Entwurf ist als Schutz vor Blendung lediglich ein 3,5 m (über GOK) hoher Blendschutz (Erdwall „inkl. Bepflanzung“ Wortlaut nach Beschreibung im Planteil C) festgesetzt worden. Die Wohnbebauung im Plangebiet WA 1 rückt im südlichen Plangebietsteil näher an die Emissionsquelle heran und weist höhere Geschosshöhen als die Clara-Zetkin-Str. 35 bis 49 auf, sodass die Festsetzungen im B-Plan nicht ausreichend vor Blendeinwirkungen des Photovoltaikparks schützen.

### 3. Gesundheitswesen

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken. Nachstehende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu 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 neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) o.g. Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlage 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 o.g. Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Der Auftraggeber hat durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. ein Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Krondorfer Wiesen" erstellen lassen (vom 07.04.2017).

Das Gutachten wurde zur Anlage der Begründung erklärt und wird im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf beigelegt.

Aufgabe des Gutachtens war es, mögliche Blendeinwirkungen der PV-Anlage "Ehemalige Kaserne" auf die geplante Bebauung WA1 und WA2 zu bewerten und ggf. Maßnahmen zum Schutz festzulegen.

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.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände.

Die vorgebrachten Hinweise wurden unter Punkt 2.9 Gesundheitswesen in die Begründung eingearbeitet.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 6

63-00436-17-52

Zur Vermeidung von Schallimmissionen und zum Ausschluss einer Blendwirkung durch die nahe gelegene PV-Anlage sind die genannten Schutzmaßnahmen (Neuanlage eines 3,5 m hohen Erdwalls mit anschließender vollflächiger Bepflanzung) ordnungsgemäß umzusetzen.

Die fachgerechte Entsorgung der vorhandenen Müllablagerungen ist zwingend notwendig.

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.

#### 4. Wasserrecht

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen bei Beachtung folgender Hinweise keine Einwände gegen o.g. B-Plan:

- Die ordnungsgemäße Schmutzabwasserentsorgung über den Schmutzwassersammler ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.
- Sofern anfallende Niederschlagswasser über den Regenwassersammler abgeleitet werden sollen, ist dies ebenfalls mit dem AZV Westliche Mulde abzustimmen.
- Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Rigolenversickerung vorgesehen. Die Versickerung darf nur an den Stellen erfolgen, an denen eine Bodenkontamination ausgeschlossen ist.
- Sollen anfallende Niederschlagswasser 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.

#### 5. Brandschutz

Aus der Sicht des Brandschutzes wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen. Wie in der Begründung dargelegt, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Kann das Löschwasser nicht ausreichend über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt werden, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, wie z.B. Löschwasserfeicht, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserzisterne. Auf die Einhaltung des maximal zulässigen Löschbereiches von 300 m wird hingewiesen.

#### 6. Bauordnungsrecht

Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ im OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen bestehen seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde **keine** Einwände.

#### Hinweis:

Es wird unter Punkt 2.3 der Begründung (Teil C) erläutert, dass die Flächen über eine neu errichtete Erschließungsstraße, die als Privatstraße öffentlich gewidmet werden soll, erschlossen werden. Gemäß § 4 (1) BauO LSA dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine Privatstraße stellt **keine** öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 4 (1) BauO LSA dar.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände, wenn die Hinweise zur ordnungsgemäßen Schmutzabwasserentsorgung und zur Versickerung von Niederschlagswasser eingehalten werden.

Die vorgebrachten Hinweise wurden unter Punkt 2.10 Wasserrecht in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde an den Auftraggeber weitergeleitet. Auf eine Einhaltung der Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung wurde verwiesen.

Unter Punkt 2.7 wurden die Ausführungen zur Verkehrserschließung ergänzt und fortgeschrieben.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 7

63-00436-17-52

In diesem Zusammenhang wird auf § 6 StrG LSA verwiesen: „Voraussetzung für die Widmung einer Straße ist, dass der Träger der Straßenbaulast das dingliche Recht hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, oder dass der Eigentümer oder ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt hat oder der Träger der Straßenbaulast den Besitz durch Vertrag, durch vorzeitige Besitzeinweisung nach § 40 StrG LSA oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat.“

## 7. Planungsrecht

In der Planzeichnung ist die Anbindung der Planstraße B an die im nordwestlichen Bereich weiterführende Feuerwehrumfahrung der Freiflächenphotovoltaikanlage analog der Darstellung im B-Plan Nr. 03-2014wo „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ anzupassen. Im hier vorliegenden B-Plan ist diese Anbindung ca. 20 m weiter nördlich vorgesehen als im o.g. rechtskräftigen B-Plan.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft zwischen den Gebieten MI 2 und WA 3 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Hier ist anzugeben, zu wessen Gunsten diese Rechte eingetragen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

In Punkt 14 der textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen geregelt. Da Garagen und Stellplätze nicht unter dem Punkt 14 c aufgeführt wurden, wird davon ausgegangen, dass diese nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

## 8. Denkmalschutz

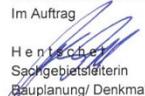
Nach Prüfung der Planunterlagen ist festzustellen, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nicht berührt werden. Gegen o. b. Vorhaben werden aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde daher **keine Einwände** vorgetragen.

Es wird auf § 9 (3) DenkmSchG LSA hingewiesen:

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

Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie der Bodenschutzbehörde werden umgehend nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
H. Henrich  
Sachgebietsleiterin  
Bauplanung/ Denkmalschutz

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Als Bearbeitungsgrundlage für den Bebauungsplan 04-2016wo “Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ wurde eine Vermessung veranlasst. Der Zufahrtsbereich zur PV-Anlage wurde im Rahmen des aktuellen B-Planverfahrens entsprechend der Bestandssituation vor Ort angepasst.

Die Planzeichnung wurde um die Angabe “Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH“ ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten keinen Punkt 14 c. Es wird angenommen, dass Punkt 1.4 c (jetzt 1.4 d) gemeint ist. Diese Festsetzung gilt lediglich für die Bereiche WA1 und WA2 und entspricht den gewünschten Vorgaben.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege werden nicht berührt.

Der Verweis auf § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zur Erhaltungspflicht wurde unter 2.16 Denkmalschutz und Archäologie in die Begründung aufgenommen.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf  
Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

## Landkreis Anhalt-Bitterfeld Der Landrat

Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld \* 06359 Köthen (Anhalt)

ISO Ingenieurbüro Ladde  
OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen



Amt: Bauordnungsamt SG Bauplanung  
Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33  
Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00  
Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00  
sowie nach Vereinbarung  
Auskunft erteilt: Frau Roschke  
Zimmer: 227  
Telefon: (03493) 341 621  
Fax: (03493) 341 589  
E-Mail\*: Kerstin.Roeschke@anhalt-bitterfeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben) Datum  
Az.: 63-00436-2017-52 03.03.2017

Vorhaben	<b>Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"</b> <b>OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</b> <b>Vorentwurf vom Januar 2017</b> hier: <b>Ergänzung Stellungnahme – Naturschutz, Bodenschutz, Kampfmittel</b>	Antrag vom:
		Eingang am: 08.02.2017
Grundstück	<b>Stadt Bitterfeld-Wolfen</b> <b>Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, –</b> <b>Gemarkung: Wolfen, Flur: 8, Flurstück: 22, 24, 61, 62, 63, Flur: 9,</b> <b>Flurstück: 12/4, 13/8, 29, 30</b>	Antrag vollständig am:

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 27.02.2017 die Hinweise und Anregungen zum Naturschutz, Bodenschutz/ Altlasten und Kampfmittel:

### Naturschutz

1. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen einer weiteren Beplanung zur Schaffung von Baufreiheit des **Nordteiles** (Abgrenzung zum Südteil = bestehende Bebauung) im B-Plangebiet unter Berücksichtigung und Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor Zerstörungen von zukünftigen Quartieren/ Brutstätten in/ an abzureißenden Gebäuden/ zu rodenden Bäumen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), wie auf Seite 22, Absatz 5, der artenschutzrechtlichen Potenzialstudie (APS) dargestellt, **grundsätzlich nicht entgegen**.

2. Die festgesetzte Grünfläche östlich der Planstraße B (Erdwall, Maßnahmefläche M 3 und M 11) wurde bereits im Bebauungsplan 03-2014wo „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ als Ausgleichs- und Ersatzfläche für erforderliche Kompensationsmaßnahmen der Photovoltaikanlage in Anspruch genommen. Im Rahmen des B-Planentwurfs ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl den Eingriff der hier geplanten Wohnbebauung als auch der bereits realisierten PV-Anlage kompensieren.

3. Folgende Nachforderungen bestehen für den Südteil des B-Plangebietes:

Der Südteil des B-Plangebietes (südlich der bestehenden Bebauung) wird einvernehmlich auch von der artenschutzrechtlichen Potenzialstudie aufgrund seiner strukturreichen mosaikartigen

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:  
Am Flugplatz 1  
06368 Köthen (Anhalt)  
Internet: www.anhalt-bitterfeld.de  
E-Mail\*: post@anhalt-bitterfeld.de

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld  
IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07  
BIC: NOLADE2181TF

Sprechzeiten der Bürgerämter:  
Montag: 08:00 – 18:00  
Dienstag: 09:00 – 18:00  
Mittwoch: 08:00 – 14:00  
Donnerstag: 08:00 – 18:00  
Freitag: 08:00 – 14:00

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Im Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biopwertanalyse) wurde sich mit der Thematik der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung als auch für die bereits realisierte PV-Anlage auseinandergesetzt.

In einem Telefonat mit der unteren Naturschutzbehörde (Herr Dr.Eppert) am 20.04.2017 wurden die Bedenken der Nichtberücksichtigung der Überlagerung der beiden Bebauungspläne bei der Berechnung der Biotopwertpunkte ausgeräumt.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 2

63-00436-17-52

Biotoptypenverzahnung aus Einzelbäumen, Gebüschgruppen und Offenlandbereichen als der ökologisch und naturschutzfachlich wertvollere Teilbereich diagnostiziert.

Baum- und Gebüschrodungen sowie Bodennivellierungen zur Baufeldfreimachung dürfen hier erst nach **Vorlage** eines mit dem Investor und der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich und zeitlich abgestimmten **Maßnahmenplans Artenschutz** erfolgen.

Der Maßnahmenplan Artenschutz hat mindestens ein **Maßnahmekonzept** mit **ökologischer Baubegleitung- und -überwachung** zur Vermeidung erschließungsbedingt eintretender Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die im südlichen Erschließungsbereich prognostizierten streng und besonders geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie möglicherweise (?) Schlingnatter (*Coronella austriaca*) zu enthalten. Darin soll u.a. dargestellt werden:

- Überprüfung (Kontrollen ab April bei warmer Witterung) und Kartierung des tatsächlichen Vorkommens der Zauneidechse im B-Plangebiet,

- erfolgen Feststellungen der Zauneidechse, sind konkrete Maßnahmen zur **Umsiedlung** in die westlich benachbarten, dort auf Sand- und Ruderalfluren anzulegenden Feldsteinhaufen (mit Feindsandhaufen zur Eiablage) festzusetzen, der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen und nach Zustimmung durchzuführen,

- ggf. hat eine temporäre Einzäunung der Umsiedlungsflächen zu erfolgen, um eine Rückwanderung in die B-Planbereiche zu verhindern und eine Anpassung/ Gewöhnung an die neuen „Ersatz-Biotope“ sicherzustellen.

Dazu ist ein von der Antragstellerin mit Zauneichsen- Umsetzungsmaßnahmen praxiserfahrenes und befähigtes biologisches Planungsbüro zu beauftragen.

Das mit den vorbereitenden Dokumentations- und Fangarbeiten beauftragte Büro ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich nach Auftragserteilung mit Adress- und Kontaktangaben zu benennen.

#### Begründung:

Gemäß § 17 Abs. 4 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann die zuständige Behörde die Vorlage von Gutachten verlangen, soweit dies zur Beurteilung der Auswirkungen des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich ist.

Die hier geforderte Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Potenzialstudie (APS) ist deshalb erforderlich, weil die ökologisch wertvollen Offenlandbiotope im Südteil ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit an großer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erwarten lassen (s. artenschutzrechtliche Potenzialstudie; u.a. S. 6, S. 24 ff.).

Die Nachforderung der Ergänzung der **artenschutzrechtlichen Potenzialstudie** um ein konkretes **Maßnahmekonzept** zur Umsiedlung höchstwahrscheinlich hier vorkommender Zauneichsen und die Sicherstellung einer ökologischen Bauüberwachung und -begleitung) fußt insbesondere auf:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG  
(Verletzungs- oder Tötungsverbot einschließlich der Entwicklungsformen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten),

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Zwischenzeitlich wurde der geforderte Maßnahmenplan zum Artenschutz in enger Abstimmung und Koordination mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff bereits erstellt und beinhaltet das Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich "Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen" (vom 07.04.2017) sowie die Dokumentation zur Baumaßnahme Ausführung der CEF-Maßnahme im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich „Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen“ (vom 13.04.2017).

Beide Unterlagen liegen dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld vor.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 3

63-00436-17-52

(Störungsverbot wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert),

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

(Beschädigungs-, Zerstörungs- und Entnahmeverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen) sowie

§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG

(artenschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen von Vorhaben, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14 bis 18 BNatSchG) unterliegen, auf europäische Vogelarten sowie streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

## Bodenschutz/ Altlasten

Auf dem ehemaligen Kasernengelände der NVA in Wolfen plant ein privater Investor (ISM GmbH) eines der größten zusammenhängenden Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen der letzten 20 Jahre. Hierzu soll die vorhandene ungenutzte Gebäudesubstanz zurückgebaut werden. Wege und alle Verkehrsflächen werden aufgebrochen. Es soll eine komplette Entseiegelung des Erschließungsgebietes stattfinden. Das Wohngebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche. Der südliche Bereich soll für die Bebauung von ca. 30 Grundstücken mit Eigenheimen erschlossen werden. Im nördlichen Bereich sollen ca. 10 Wohnblöcke mit je 15-20 Wohneinheiten (3- bis 4-geschossig) errichtet werden. Hinzu kommen die Neuerrichtungen von Erschließungsstraßen, Parkplätzen und Tiefgaragen.

Zwei bestehende Grünanlagen sollen in das Wohnkonzept integriert werden. Der vorhandene Jugendclub im Norden des Plangebietes bleibt in seinen Ausmaßen bestehen und wird in das neue Umfeld integriert. Gleiches gilt für das bestehende Blockheizkraftwerk westlich des Jugendclubs.

An der Grenze zur bestehenden Photovoltaikanlage soll ein Blendschutzwall auf dem Flurstück 12/4 errichtet werden, welcher bereits im Rahmen des B-Planverfahrens zur PV-Anlage festgesetzt wurde. Die umzusetzende Ausbauhöhe ist mit 3,50m über Gelände festgeschrieben.

Die o.g. Flurstücke befinden sich im östlichen Bereich des ehemaligen NVA-Geländes/Kaserne Wolfen, welche unter der Nr. 01416 im Kataster registriert ist. Das gesamte Gelände wurde von 1938 bis 1992 für militärische Zwecke genutzt. Zwischen 1945 und 1958 befanden sich auf dem Kasernengelände teilweise ein Gefangenenlager und nach Abzug der Westalliierten ein Umsiedlerwohnheim.

Die Flächen mit den abzureißenden Gebäudeteilen der in Rede stehenden nördlichen Planfläche (Flurstück 61) wurden während der militärischen Nutzung in erster Linie sensibel genutzt (Stabsgebäude, Unterkünfte, Kino, Offiziersmesse, Gefängnisgebäude, vmtl. Sanitätsgebäude). Nach der militärischen Nutzung wurden Gebäudeteile bis 2007 als Verwaltungssitz der Stadt Wolfen genutzt. Danach waren alle Gebäude leerstehend.

Der südliche Teil des Plangebietes (insbes. Flurstück 12/4 und 13/18) ist Teil des ehemaligen Truppenübungsplatzes, auf denen sich u.a. die Schießanlagen befunden haben. Darüber hinaus befanden sich im Umkreis kommunale Rieselfelder, ohne genaue Lageabgrenzung, auf denen geklärte Abwässer in den Boden verrieselt wurden.

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

Der Abriss der Gebäude hat bereits begonnen. Es erfolgt eine komplette Entseiegelung mit Tiefenenttrümmerung.

Gutachten oder andere Untersuchungsberichte, welche Bodenuntersuchungen enthalten liegen mir zu dem Plangebiet nicht vor.

Für den sich westlich anschließenden Bereich der PV-Anlage liegt mir die „Umwelttechnische/Ingenieurgeologische Stellungnahme im Zuge der Rückbauarbeiten“ vom 01.04.2015, erarbeitet vom Ingenieurbüro VOLZ Bitterfeld, vor. Anhand der beim Rückbau freigelegten Erdmassen konnten

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Durch das Ing.-Büro Volz wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten Erschließung Baugebiet "Krondorfer Wiesen" (vom 30.03.2017) erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und wird im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf beigefügt.

### Umwelttechnische Bodendecklaration

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.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 4

63-00436-17-52

die vorrangig sandigen und kiesigen Erdstoffe vor Ort vom Gutachter [1] bestätigt werden. Organoleptische Auffälligkeiten wurden bei den Flächenvorbereitungs- und Rückbauarbeiten nicht festgestellt. Deshalb wurde vorab, auch aufgrund der unsensiblen Nutzung, auf Bodenuntersuchungen verzichtet.

Der Grundwasserflurabstand ist im „Ergebnisbericht zum Grund- und Oberflächenwassermonitoring im ÖGP Bitterfeld-Wolfen für das Berichtsjahr 2015“, Bericht vom 07.12.2016, mit > 5 m bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK) angegeben. Grundwassermessstellen sind mir im Bereich der o.g. Flächen nicht bekannt. Kontaminationen des Grundwassers und des gesättigten Bodenbereiches u.a. hinsichtlich LHKW und Chlorbenzenen sind nicht auszuschließen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes gibt es folgende Hinweise:

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, zur Verfügung. Dieses Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV) des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften-natürliche Bodenfruchtbarkeit), Naturnähe (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), Wasserhaushaltspotenzial (Regelung im Wasserhaushalt Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung) sowie die Archivbodenkarte (Betrachtung der Boden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte) gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann. Die Bodenfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen insbesondere die „natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)“ nimmt dabei aufgrund seiner wachsenden Bedeutung (Pflanzen für Kohlendioxid-, Sauerstoff- und Wasserhaushalt relevant) und zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energiepflanzen, eine herausragende Stellung ein.

Die Anwendung des Verfahrens im Plangebiet ist nur für die unbebaute südliche Freifläche sinnvoll. Entsprechend dieses Bodenfunktionsbewertungsverfahrens ergibt sich für das südliche B-Plangebiet, dass hier die Bodenfunktionen mit der Bewertungsstufe mittel ausgeprägt sind (Naturnähe: mittel, Ertragsfähigkeit gering, Wasserhaushaltspotenzial: mittel). Archive der Kultur- und Naturgeschichte (z.B. Archivböden/Bodendenkmale, seltene Bodenformen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für den Eingriff in Natur und Landschaft sieht der B-Plan gemäß Umweltbericht 11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

**Fazit:**

Gegen die geplante Ausweisung des B-Plangebietes in ein Wohn/Mischgebiet bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich keine Einwände, wenn Folgendes beachtet wird.

Die Ausführungen im Begründungstext Pkt. 2.13 (Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht) können aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde mitgetragen werden. Der Hinweis auf den Altlastenverdacht findet sich jedoch lediglich unter Pkt. 2.2.

Insbesondere die Forderung „Bei erforderlichen Baugrunduntersuchungen sollten dann entsprechend organoleptischer Beurteilung des Bodens chemische Untersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.“ ist zwingend umzusetzen. Dies soll zum Ziel haben, dass das B-Plangebiet im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Ergebnis der Bodenuntersuchungen und sich evtl. daraus ergebender Maßnahmen entsprechend aus dem Altlastenverdacht entlassen werden kann. Die Maßnahmen sollen vorzugsweise noch im Verlauf des B-Planverfahrens in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde umgesetzt werden.

Auf den Freiflächen sind im oberflächennahen Bereich die in der BBodSchV, Anhang 2 festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes für den Direktpfad Boden-Mensch (Nutzung Wohngebiete) einzuhalten. Neben den Bodenuntersuchungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen sollten folglich auch Untersuchungen des oberflächennahen Untergrundes in Form von Bodenmischproben erfolgen.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

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.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 5

63-00436-17-52

Der Hinweis auf den Altlastenverdacht findet sich aktuell lediglich unter Pkt. 2.2 (bisherige Nutzung/Rechtsverhältnisse) und nicht unter Pkt. 2.13.

Zu überprüfen ist aus meiner Sicht die Aussage auf Seite 41 des Begründungstextes zu den Ausführungen zum Boden:

„Im Plangebiet sind zurzeit nur viele Flächen durch Baulichkeiten und Wege unterschiedlichster Art versiegelt. Mit der Entwicklung des Gebietes wird die Versiegelungsfläche weiter reduziert...“

Zum einen ist diese Aussage unklar/widersprüchlich. Zum anderen wird gemäß Begründungstext zwar die vollversiegelte Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> auf 7.300 m<sup>2</sup> reduziert, die teilversiegelte Fläche jedoch von 3.000 m<sup>2</sup> auf 43.200 m<sup>2</sup> erhöht. Hierzu sollte eine Klarstellung im Text erfolgen.

## Kampfmittel

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

Das sich in der betreffende Fläche befindliche 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 erd Eingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

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

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Heitsch  
Sachgebietsleiterin  
Bauplanung/ Denkmalschutz

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf

Das Flurstück 12/4 aus der Flur 9 in der Gemarkung Wolfen wurde bereits im Zuge des Prüfungsverfahrens zum Bebauungsplan 03-2014wo "Photovoltaikanlage Ehemalige Kaserne" berücksichtigt.

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion Magdeburg wurde bereits mit Schreiben vom 27.09.1995 der Stadt Wolfen die Freigabe für das Gelände der ehemaligen NVA-Kaserne Wolfen erteilt.

Dieses Dokument wurde dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu o.g. Prüfungsverfahren übergeben.

In der Begründung wurden die für ein Kampfmittelprüfungsverfahren notwendigen Unterlagen und die Vorgehensweise zusammengefasst (Punkt 2.12 Kampfmittel).

### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p><b>Landkreis Anhalt-Bitterfeld</b> Der Landrat</p> <p>Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld * 06359 Köthen (Anhalt)</p> <p><b>ISO Ingenieurbüro Ladde</b> OT Bitterfeld Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen</p>	 											
<p>Amt: Bauordnungsamt Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33 Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00 Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00 sowie nach Vereinbarung</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Hentschel Zimmer: 203 Telefon: (03493) 341 620 Fax: (03493) 341 589 E-Mail*: Baerbel.Hentschel@anhalt-bitterfeld.de</p>												
<p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens: Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben): Datum</p> <p>Az.: 63-01756-2017-50 17.07.2017</p>												
<table border="1"><tr><td>Vorhaben</td><td>Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Wolfen Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB</td><td>Antrag vom:</td></tr><tr><td>Grundstück</td><td>Stadt Bitterfeld-Wolfen Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, Reudener Straße Gemarkung: Wolfen, Flur: 8, Flurstück: 22, 24, 61, 62, 63, Flur: 9, Flurstück: 124, 138, 13/16, 29, 30, Flur: 12, Flurstück: 84, 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172, 214</td><td>Eingang am: 15.06.2017 Antrag vollständig am:</td></tr></table>	Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Wolfen Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Antrag vom:	Grundstück	Stadt Bitterfeld-Wolfen Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, Reudener Straße Gemarkung: Wolfen, Flur: 8, Flurstück: 22, 24, 61, 62, 63, Flur: 9, Flurstück: 124, 138, 13/16, 29, 30, Flur: 12, Flurstück: 84, 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172, 214	Eingang am: 15.06.2017 Antrag vollständig am:						
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Wolfen Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Antrag vom:										
Grundstück	Stadt Bitterfeld-Wolfen Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, Reudener Straße Gemarkung: Wolfen, Flur: 8, Flurstück: 22, 24, 61, 62, 63, Flur: 9, Flurstück: 124, 138, 13/16, 29, 30, Flur: 12, Flurstück: 84, 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172, 214	Eingang am: 15.06.2017 Antrag vollständig am:										
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p><b>1. Umweltamt</b> <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem vorliegenden B-Plan nicht zugestimmt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht hinreichend bestimmt.</li><li>Es fehlt eine Abwägung zu den Lärminderungsmaßnahmen.</li><li>Die Eingangsdaten zur Ermittlung der Schallimmission sind fehlerhaft bzw. unvollständig.</li></ol> <p><u>zu 1.</u></p> <p>Die textliche Festsetzung enthält lediglich das Aufzeigen der Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeanordnung und/oder die Möglichkeit passiven Schallschutzes durch Mindest-Schalldämm-Maße der baulichen Hülle. In welchem Umfang und auf welche Art dies für die einzelnen Teilgebiete zutreffen soll, ist weder festgesetzt noch in der Begründung beschrieben.</p> <p><u>zu 2.</u></p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind ausschließlich passive Maßnahmen beschrieben. Neben den unter Ziffer 1 aufgeführten Mängeln wurde auch keine Begründung der Priorität gegenüber anderen Maßnahmen dargestellt. Nach DIN 18005 sind passive Maßnahmen zwar grundsätzlich zulässig, sie müssen aber nachvollziehbar begründet sein.</p> <p>Nach aktueller Rechtsprechung sind dabei folgende Alternativen in der vorliegenden Reihenfolge zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Planerische und organisatorische Vermeidung der Lärmenstehung</li><li>Abstandsvergrößerungen zwischen Emissionsquelle und Immissionsort</li><li>Aktive Schutzmaßnahmen</li><li>Passiver Lärmschutz</li></ol>	<p><b><u>Ergebnis der Abwägung:</u></b></p> <p><b>Stellungnahme zum Entwurf</b></p> <p>Am 24.07.2017 fand beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise in der Bearbeitung der durch das Schallschutzbüro Diete erstellten Schallimmissionsprognose unter Einbeziehung der durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, Immissionsschutz gegebenen Hinweise und Forderungen statt.</p> <p>An der Beratung nahmen Frau Hentschel und Frau Dommert vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Herr Dornbusch und Herr Rönnike von der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Herr Diete vom Schallschutzbüro Diete, Frau Ernst und Herr Schmidt der ISM Immo GmbH und Herr Hempel vom Ingenieurbüro Ladde teil.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Ulrich Diete vom 19.04.2017 basieren die Berechnungen der Schallimmissionen durch das BHKW aus Messungen vom 28.03.2017 aus dem Anlagenbetrieb heraus. Frau Dommert informiert, dass im Rahmen der Genehmigung nach dem BImSchG am 08.04.2010 eine Abnahmemessung durch die öko-control GmbH durchgeführt wurde, die höhere Werte und mehr als 4 Emissionsquellen enthält. Diese maximal zulässigen Schalleistungspegel müssen in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt werden.</p>											
<p><b>Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:</b> Am Flugplatz 1 06366 Köthen (Anhalt)</p> <p>Internet: www.anhalt-bitterfeld.de E-Mail*: post@anhalt-bitterfeld.de</p>	<p><b>Bauverbindung:</b> Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld</p> <p>IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07 BIC: NOLADE218TF</p>	<p><b>Sprechzeiten der Bürgerämter:</b></p> <table border="1"><tr><td>Montag</td><td>08:00 – 16:00</td></tr><tr><td>Dienstag</td><td>08:00 – 16:00</td></tr><tr><td>Mittwoch</td><td>08:00 – 14:00</td></tr><tr><td>Donnerstag</td><td>08:00 – 16:00</td></tr><tr><td>Freitag</td><td>08:00 – 14:00</td></tr></table>	Montag	08:00 – 16:00	Dienstag	08:00 – 16:00	Mittwoch	08:00 – 14:00	Donnerstag	08:00 – 16:00	Freitag	08:00 – 14:00
Montag	08:00 – 16:00											
Dienstag	08:00 – 16:00											
Mittwoch	08:00 – 14:00											
Donnerstag	08:00 – 16:00											
Freitag	08:00 – 14:00											

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 2

63-01756-17-50

Den vorliegenden Unterlagen fehlt die Argumentation zu den o.g. Punkten und zur Konfliktbewältigung.

zu 3.

Der vorliegende B-Plan enthält die Berechnungen der Beurteilungspegel ausgehend von 3 Szenarien der Verkehrslärmemissionen. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten einzelner Fahrzeuggruppen und des Fahrbahnbelages. Welche dieser 3 Szenarien aber letztendlich umgesetzt werden soll und umgesetzt werden kann, wird nicht dargestellt. Somit kann keine Einschätzung vorgenommen werden, welche Lärminderungsmaßnahmen verhältnismäßig und geeignet sein könnten.

Nicht nachvollziehbar sind die Eingangsdaten zur Berechnung der Schallimmissionen resultierend aus dem Anlagenbetrieb des BHKW.

Unter Ziffer 3.2 sind 4 Emissionsquellen benannt. Die Daten basieren nach /12/ aus schalltechnischen Messungen vom Schallschutzbüro Ullrich Dietsch vom 17.12.2009.

Das BHKW hat eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18.11.2009. Die Genehmigung wurde u.a. auf der Grundlage der Geräuschimmissionsprognose des TÜV Nord vom 20.03.2009 einschließlich der Nachlieferungen vom 29.04.2009 erteilt.

Entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen des Bescheides wurden maximal zulässige Schalleistungspegel einzelner Teilaggregate festgesetzt und bei Erreichen des bestimmungsgemäßen Betriebes eine Abnahmemessung durch eine nach § 26 anerkannte Messstelle gefordert. Die Abnahmemessung erfolgte am 08.04.2010 durch die öko-control GmbH.

Sowohl in der Schallimmissionsprognose als auch in der Abnahmemessung wurde von mehr als 4 Emissionsquellen ausgegangen. Auch die ermittelten max. zulässigen Schalleistungspegel differieren.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass für das WA 3 die Zahl der Vollgeschosse auf 2 bis 4 festgesetzt ist. Hieraus ergibt sich ein geringerer Abstand zur Emissionsquelle Kaminmündung bei ungehinderter Schallausbreitung.

Die Schallimmissionsprognose ist dahingehend zu korrigieren, dass die in der Abnahmemessung ermittelten Emissionswerte unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen des BHKW Anwendung finden.

Hinweise:

Im vorliegenden B-Plan ist der Blendschutzwall, der im B-Plan 03-2014 wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne OT Wolfen" festgesetzt war, zum Teil überplant.

Die Wohnbebauung der Clara-Zetkin-Straße 33 - 49 wird dann nicht mehr durch den bereits errichteten Wall geschützt. Vielmehr soll der Schutz der o.g. Immissionsorte durch einen neu zu errichtenden Blendschutzwall (entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung) gewährleistet werden.

Im Blendgutachten ist nachvollziehbar dargestellt, dass der Schutz der o.g. Immissionsorte ausreichend gewährleistet ist.

Voraussetzung dafür ist aber auch, dass der Blendschutzwall im Gebiet des B-Planes 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne OT Wolfen" weiterhin erhalten bleibt.

In den WA 1 und WA 2 können Immissionen durch Blendeinwirkungen der Photovoltaikanlagen auftreten, die die zulässigen Immissionswerte nach LAI weit überschreiten.

Als Maßnahmen zur Reduzierung der Blendeinwirkungen wurde ein Wall festgesetzt, der 308 m lang und 4,50 m hoch ist. Mit Hilfe des Walls wird eine Reduzierung der maximal möglichen Blenddauer von 64,28 Stunden auf 33,58 h erreicht. Der zulässige Grenzwert wird trotz dieser Maßnahme um 3,58 h überschritten.

In der Bewertung der ermittelten Immissionen wird davon ausgegangen, dass sich durch die Parzellierung der Gebiete (momentan wurde eine große Fläche berechnet) eine weitere Minderung der Blendeinwirkung für den einzelnen Immissionsort ergibt.

Darüber hinaus wird ein weiterer Anteil an Immissionsorten, das Erdgeschoss, nicht beeinträchtigt.

Es erfolgte im Gutachten die Schlussfolgerung, dass die vorgenannten fachlichen Aspekte dazu führen, dass bei Umsetzung des Blendschutzwalls keine erheblichen Belästigungen durch Blendeinwirkungen zu erwarten sind.

Dieser Einschätzung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt werden.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 und 10 m.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Entwurf

Das Gutachten der Firma öko-control war nicht bekannt und konnte somit bisher nicht berücksichtigt werden.

Es wurde festgestellt, dass die höheren Schallimmissionswerte lediglich Auswirkungen auf das direkt südlich des BHKW angrenzende Baufeld (WA3) haben. Es hat eine Neubewertung unter Hinzunahme der Ergebnisse der Abnahmemessung der Fa. öko-control GmbH zu erfolgen.

Um den anvisierten Zeitplan der Bauleitplanung und Bauausführung nicht zu gefährden, wurde entschieden das Baufeld zu entfernen und als Weißfläche darzustellen.

Die Schallimmissionsprognose ist nach Vorlage des Gutachtens der Fa. öko-control zu überarbeiten. Eine Überarbeitung der Fläche entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 3

63-01756-17-50

Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Straßenflächen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Vor Einbau und Nutzung von Versickerungsanlagen ist zu überprüfen ob der Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und MHGW gewährleistet ist. Wird der eben benannte Mindestabstand nicht eingehalten sind Versickerungen durch diese nicht zulässig.

Es handelt sich um eine wasserrechtliche Erlaubnis die nach §§ 8 und 9 WHG zu beantragen ist und nicht nach WG LSA (des Weiteren ist die Rechtsquelle nicht aktuell).

#### Abwasserentsorgung

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband „westliche Mulde“ abzustimmen.

#### Naturschutz

Am 06.07.2017, fand eine abschließende Vorortbegehung (Teilnehmer: Herr Schmidt, Frau Ernst: ISM Baugesellschaft; Herr Ronnike: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stadtplanung; Herr Dr. Eppert: LK ABI, untere Naturschutzbehörde) des südlichen Baufeldes mit verbliebenen Gebüschgruppen auf der offenen Wiesenfläche parallel zur bestehenden Fotovoltaikanlage (Abfangfläche der von hier umgedeckelten Zauneidechsen auf die CEF-Flächen im Südrand der Photovoltaikfläche) zur Überprüfung des aktuellen Brutvogelbestandes statt.

Im Ergebnis der Besichtigung wurde bestätigt, dass ab dem 10.07.2017 ggf. vorzeitig erfolgende Erschließungsarbeiten nach menschlichem Ermessen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot besonders und streng geschützter Tierarten sowie europäischer Vogelarten), Abs. 2 (Störungsverbot der lokalen Population) sowie Abs. 3 (Zerstörungsverbot der Fortpflanzungsstätten) auslösen werden.

#### **2. Planungsrecht**

Die in meiner Stellungnahme vom 27.02.2017 gegebenen Hinweise wurden nur teilweise berücksichtigt, so ist die Anbindung der Planstraße B nicht überarbeitet worden. Eine örtliche Anpassung auf Grund einer Vermessung, so die Aussage in der Abwägung ist nicht ausreichend.

Die in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche kann nicht gleichzeitig MI 2 sein. Hier ist eine Korrektur vorzunehmen.

Weder aus der Begründung noch aus den textlichen Festsetzungen ist nachzuvollziehen wieso nur in dem WA 1 eine First- bzw. Gebäudehöhe von 95,00m üNNH festgesetzt wurde und nicht generell für die einzelnen Baugebiete.

Um im Genehmigungsverfahren die angegebene Höhe prüfen zu können bedarf es eines Höhenbezugspunktes der in der Planzeichnung festgesetzt werden muss.

Weiterhin können keine Festsetzungen getroffen werden die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, siehe hierzu 1.4 c. Diese Festsetzung ist unzulässig.

Die textliche Festsetzung 1.5 ist keine Festsetzung im Sinne des BauGB, diese kann so nicht angewendet werden. Das gilt auch für die Festsetzung 1.2 MI 2d.

Um im späteren Genehmigungsverfahren Klarheit für die Antragsteller zu haben, empfiehlt es sich die gesamten textlichen Festsetzungen einer Überarbeitung zu unterziehen.

#### **3. Raumordnung**

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes geschaffen werden sollen. Auf einer derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemischten Baufläche und einer Grundfläche sollen 30 Grundstücke für Eigenheime geschaffen werden. Darüber hinaus sollen 10 Wohnblöcke mit je 15-20 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnanlage soll alters- und behindertengerechten Wohnraum bieten. Das Plangebiet umfasst nunmehr eine Fläche von 78.423 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorentwurf wurde zum Zweck der Verlagerung der Flächen für Ersatzmaßnahmen der Geltungsbereich um 4.860 m<sup>2</sup> erweitert.

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Entwurf

Ergänzende Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen, Niederschlags- und Abwasserentsorgung wurden in die Begründung unter Punkt 2.10 Wasserrecht eingearbeitet.

Die am 06.07.2017 durchgeführte Vor-Ort-Begehung diente der Überprüfung des Brutvogelbestandes und der bereits abgeschlossenen CEF-Maßnahme (Umsetzung Zauneidechse).

Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgte die Freigabe der Baufläche.

Im Rahmen der Überarbeitung der südlich des BHKW liegenden Wohnbaufläche (in einem gesonderten Verfahren) erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches, so dass eine lagegenaue Anpassung der Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt der PV-Anlage durchgeführt wird.

Die Kennzeichnung der baulichen Nutzung des BHKW und der Gasverteilerstation (als Fläche für Versorgungsanlagen) sowie die Ausweisung des Jugendclubs als Fläche für Gemeinbedarf mit einer Anpassung der Baugrenze an die vorhandene Gebäudekubatur wurden überarbeitet.

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Vorgaben geändert. Ein Höhenfestpunkt wurde im Bereich der Reudener Straße an einer bereits vorhandenen Schachtabdeckung ausgewiesen.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Seite 4

63-01756-17-50

Die von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde zum bereits zur Stellungnahme vorgelegenen Vorentwurf sowie in einer im Nachgang erfolgten Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorgetragenen Hinweise fanden vollumfänglich Berücksichtigung und wurden im nunmehr vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Gegen den Entwurf des in Rede stehenden Bebauungsplans bestehen aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde nunmehr keine Bedenken.

Seitens der Bereiche Verkehr, ländliche Entwicklung und Tourismus bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken oder Hinweise.

#### 4. Brand- und Katastrophenschutz

##### Brandschutz:

Aus der Sicht des Brandschutzes wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen. Wie in der Begründung dargelegt, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Kann das Löschwasser nicht ausreichend über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt werden, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, wie z.B. Löschwasserreich, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserzisterne. Auf die Einhaltung des maximal zulässigen Löschbereiches von 300 m wird hingewiesen.

##### Katastrophenschutz:

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

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

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.

#### 5. Denkmalrecht

Aus denkmalrechtlicher Sicht weise ich auf § 9 (3) DenkmSchG LSA hin.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Henrich  
SGL Bauplanung/Denkmalenschutz

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Durch den Vorhabenträger wird eine Gleichzeitigkeitsmessung beauftragt um nachzuweisen, dass der geforderte Löschwasserbedarf zur Verfügung steht. Sollte dies nicht der Fall sein, sind zusätzliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Wasser für den Brandschutz (Löschwasserbrunnen o.ä.) umzusetzen.

Die Begründung enthält unter 2.12 Kampfmittel die Hinweise über die notwendigen Unterlagen und die Vorgehensweise die für ein Kampfmittelprüfungsverfahren notwendig sind.

Der § 9 (3) des DenkmSchG LSA ist bereits Bestandteil der Begründung (2.16 Denkmalschutz).

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltung: .....

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH • Postfach 200 553 • 06006 Halle (Saale)

Fachbereich Projektmanagement Gas  
Standort Markkleeberg

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen: He vom 08.02.2017  
Ihre Nachricht: VG-R-P/Rud  
Unser Zeichen: VG-R-P/Rud  
Name: Ines Rudlof  
Telefon: 0341/120-7234  
Telefax: 0371/482985-3740  
E-Mail: Ines.Rudlof@mitnetz-gas.de  
Datum: 22.02.2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

Registrier-Nr.: TG-00575/2017



Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche **nicht** als Erkundigung (Schachtschein) gilt:



**Gashochdruckleitung außer Betrieb**

Den Verlauf der außer Betrieb befindlichen Gashochdruckleitungen können Sie dem Übersichtsplan 1:10.000 entnehmen.

Für diesbezügliche Rücksprachen steht Ihnen unser Betriebsmeister Herr Conrad, Tel. 0345-216 3243, gern zur Verfügung.

Weiterhin erhalten Sie unsere 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" zur verpflichtenden Beachtung

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

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

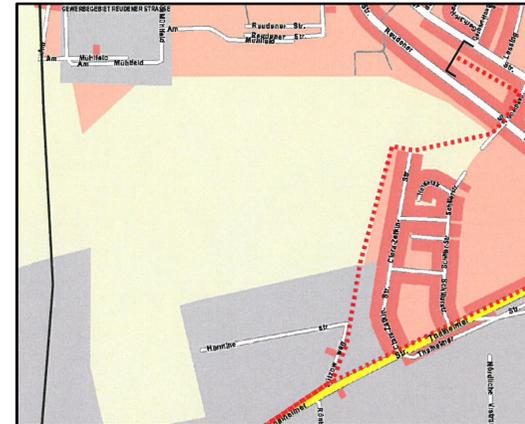
Ein Unternehmen der



Mitteldeutsche  
Netzgesellschaft Gas mbH  
Geschäftsanschrift:  
Industriestraße 10  
06184 Kabelskatal  
Postanschrift:  
Postfach 200 553  
06006 Halle (Saale)  
T 0345 216-0  
F 0345 216-4620  
E service@mitnetz-gas.de  
I www.mitnetz-gas.de  
Geschäftsführung:  
Ralf Hiersig,  
Dr. Adolf Schweer  
Sitz der Gesellschaft:  
Halle (Saale)  
Registergericht:  
Amtsgericht Stendal  
HRB 5894  
Bankverbindung:  
Commerzbank AG Halle (Saale)  
BIC COBADE33XXX  
IBAN  
DE79 8004 0000 0111 6201 02  
USt-ID-Nr. DE251538934

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Vorentwurf



Die Hinweise wurden geprüft. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitung.

Die genaue Lage ist auch unter Hinzuziehung des von der Mitnetz Gas vorgelegten Übersichtsplanes nicht bekannt. Weitere detailliertere Planunterlagen, die eine Übernahme in den B-Plan möglich machen würden, sind bei der Mitnetz Gas 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.



# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<div data-bbox="291 319 481 406"></div> <div data-bbox="526 303 817 438"><table border="1"><tr><td>Stand</td><td>14.3.17</td><td>1307</td><td>Dr.</td></tr><tr><td>Verkehrsleiter</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Wirtschaftsingenieur</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Stadtplanung</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Planung</td><td></td><td></td><td></td></tr></table></div> <div data-bbox="291 454 526 566"><p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 06076 Halle (Saale)</p><p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Sachgebiet Stadtplanung Herrn Rönnike Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</p></div> <div data-bbox="616 478 907 598"><p>Servicecenter Naumburg</p><p>Ihre Zeichen He vom 06.02.2017 Ihre Nachricht 1792/2017 VS-R-A-H Unsere Zeichen Name Branko Mayerl Telefon siehe Stellungnahme Telefax 03445-751202 E-Mail TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de</p></div> <div data-bbox="459 526 604 630"><p>EINGEGANGEN 14. März 2017 Erl. SE</p></div> <div data-bbox="291 630 448 646"><p>Naumburg, 06.03.2017</p></div> <div data-bbox="291 678 817 734"><p><b>Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" im OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</b> Stellungnahme/Leitungsauskunft</p></div> <div data-bbox="291 758 481 782"><p>Sehr geehrter Herr Rönnike,</p></div> <div data-bbox="291 798 817 853"><p>bitte entschuldigen Sie, dass die Bearbeitung der eingereichten Unterlagen vom Ingenieurbüro Ladde längere Zeit in Anspruch genommen hat. Wir nehmen wie folgt Stellung:</p></div> <div data-bbox="291 861 817 933"><p>Im Bereich der oben genannten Gebiete befinden sich Energieversorgungsanlagen verschiedener Anlageneigentümer, welche durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM GmbH) in deren Auftrag beauftragt werden.</p></div> <div data-bbox="291 941 817 981"><p>In den beigefügten Bestandsplanunterlagen ist die Lage der vorhandenen Anlagen ersichtlich.</p></div> <div data-bbox="291 989 817 1029"><p>Im Bereich Wolfen erfolgt die Elektroenergieversorgung durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.</p></div> <div data-bbox="291 1037 817 1109"><p>Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.</p></div> <div data-bbox="291 1117 817 1157"><p>Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Energieversorgungsanlagen geplant.</p></div> <div data-bbox="291 1165 817 1204"><p>Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.</p></div> <div data-bbox="291 1212 817 1260"><p>Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.</p></div> <div data-bbox="291 1300 380 1340"><p>Ein Unternehmen der </p></div> <div data-bbox="840 734 929 798"></div> <div data-bbox="840 837 929 885"></div> <div data-bbox="828 957 952 1316"><p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH</p><p>Geschäftsanschrift: Industriestraße 10 06154 Kabelsketal</p><p>Postanschrift: 06076 Halle (Saale)</p><p>T 0345 216-0 F 0345 216-2311 E info@mitnetz-strom.de I www.mitnetz-strom.de</p><p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dipl.-Kfm. Tim Hartmann</p><p>Geschäftsführung: Ralf Hiersig, Dr. Adolf Schweer</p><p>Sitz der Gesellschaft: Halle (Saale)</p><p>Registriergericht: Amtsgericht Stendal HRB 215080</p><p>Bankverbindung: Deutsche Bank AG Chemnitz BIC: DEUTDE33XXX IBAN: DE29 8707 0000 0120 1664 00 US-ID-Nr. DE814181768</p></div>	Stand	14.3.17	1307	Dr.	Verkehrsleiter				Wirtschaftsingenieur				Stadtplanung				Planung				<div data-bbox="1131 351 1489 391"><p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p></div> <div data-bbox="1131 422 1545 454"><p>Stellungnahme zum Vorentwurf</p></div> <div data-bbox="1131 965 2072 1101"><p>Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH als regional zuständig für die Elektroenergieversorgung sind am Verfahren beteiligt. Im Zuge der Mitwirkung zum Vorentwurf (Stellungnahme vom 23.02.2017) wurden keine Einwände geltend gemacht.</p></div> <div data-bbox="1131 1204 2072 1268"><p>Die Hinweise zur Überbaubarkeit und Bepflanzung wurden unter Punkt 2.19 Schutzstreifen in die Begründung eingearbeitet.</p></div>
Stand	14.3.17	1307	Dr.																		
Verkehrsleiter																					
Wirtschaftsingenieur																					
Stadtplanung																					
Planung																					

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors.

Zunächst ist mit den Stadtwerken die Bedarfsanmeldung abzuklären.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Steinkreuzweg 9  
06618 Naumburg

- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM und deren Netzpartner (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Servicecenter Köthen  
Dessauer Straße 104b  
06366 Köthen

Ansprechpartnerin: Frau Rose, Telefon: 03496 420-230

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

   
Detlef Trebst      Branko Mayerl

- Anlage**  
Bestandsunterlagen

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<div data-bbox="293 300 488 384"></div> <div data-bbox="293 432 533 547"><p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 06076 Halle (Saale)</p><p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Sachbereich Stadtplanung Herrn Rönniker Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</p></div> <div data-bbox="555 341 734 459"><p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Eing. 06. JULI 2017 GB/FB</p></div> <div data-bbox="629 459 927 576"><p>Servicecenter Naumburg</p><table><tr><td>Ihre Zeichen</td><td>He</td></tr><tr><td>Ihre Nachricht</td><td>vom 15.06.2017</td></tr><tr><td>Unsere Zeichen</td><td>9458/2017 VS-R-A-H Hzze</td></tr><tr><td>Name</td><td>Branko Mayerl</td></tr><tr><td>Telefon</td><td>siehe Stellungnahme</td></tr><tr><td>Telefax</td><td>03445-751202</td></tr><tr><td>E-Mail</td><td>TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de</td></tr></table></div> <div data-bbox="293 611 450 632"><p>Naumburg, 04.07.2017</p></div> <div data-bbox="293 660 824 715"><p><b>Entwurf des Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" im OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen</b> Stellungnahme/Leitungsauskunft</p></div> <div data-bbox="293 746 479 767"><p>Sehr geehrter Herr Rönniker,</p></div> <div data-bbox="293 778 763 799"><p>wir nehmen zu der Anfrage des Ingenieurbüros Ladde wie folgt Stellung:</p></div> <div data-bbox="293 815 831 884"><p>Mit Schreiben vom 06.03.2017 (unser Zeichen: 1782/2017 VS-R-A-H) haben wir Ihnen bereits eine Stellungnahme zu oben stehendem Bebauungsplan übersandt. Sie bezog sich auf den damaligen Vorentwurf. Bis zum heutigen Tage hat sich an dieser nichts geändert, sodass unsere Stellungnahme nach wie vor Gültigkeit hat.</p></div> <div data-bbox="293 898 450 919"><p>Mit freundlichen Grüßen</p></div> <div data-bbox="293 932 577 952"><p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH</p></div> <div data-bbox="293 963 555 1018"><p> Detlef Trebst</p><p> Branko Mayerl</p></div> <div data-bbox="293 1294 383 1337"><p>Ein Unternehmen der </p></div> <div data-bbox="846 719 927 783"></div> <div data-bbox="860 831 949 863"></div> <div data-bbox="846 948 965 1310"><p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH</p><p>Geschäftsanschrift: Industriestraße 10 06184 Kabelsketal</p><p>Postanschrift: 06076 Halle (Saale)</p><p>T: 0345 216-0 F: 0345 216-2311 E: info@mitnetz-strom.de I: www.mitnetz-strom.de</p><p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dipl.-Kfm. Tim Hartmann</p><p>Geschäftsführung: Ralf Hierrig, Dr. Adolf Schweer</p><p>Sitz der Gesellschaft: Halle (Saale)</p><p>Registergericht: Amtsgericht Stendal HRB 215060</p><p>Bankverbindung: Deutsche Bank AG Chemnitz BIC: DEUTDE33XXX IBAN: DE29 8707 0000 0120 1664 00 USt-ID-Nr.: DE814181768</p></div>	Ihre Zeichen	He	Ihre Nachricht	vom 15.06.2017	Unsere Zeichen	9458/2017 VS-R-A-H Hzze	Name	Branko Mayerl	Telefon	siehe Stellungnahme	Telefax	03445-751202	E-Mail	TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de	<div data-bbox="1128 352 1480 389"><p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p></div> <div data-bbox="1128 421 1496 458"><p>Stellungnahme zum Entwurf</p></div> <div data-bbox="1128 762 1783 799"><p>Es wurden keine ergänzenden Hinweise gegeben.</p></div> <div data-bbox="1128 831 2069 932"><p>Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH als regional zuständig für die Elektroenergieversorgung wurde auch zur Entwurfsfassung wieder am Verfahren beteiligt.</p></div> <div data-bbox="1128 1203 1429 1240"><p>Abstimmungsergebnis:</p></div> <div data-bbox="1128 1240 1339 1337"><p>Ja: .....</p><p>Nein: .....</p><p>Enthaltung: .....</p></div>
Ihre Zeichen	He														
Ihre Nachricht	vom 15.06.2017														
Unsere Zeichen	9458/2017 VS-R-A-H Hzze														
Name	Branko Mayerl														
Telefon	siehe Stellungnahme														
Telefax	03445-751202														
E-Mail	TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de														

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Sachbereich Stadtplanung  
Herrn Rönnike  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Nachricht vom  
15.06.2017  
Ansprechpartner  
Frau Gellert  
Telefon Direktwahl  
03494/38121  
Fax  
03494/38129  
E-Mail  
leitungsauskunft@swb-w.de  
Datum  
18.07.2017

Unsere Reg.-Nr.: 258/17  
Vorhaben: Bebauungsplan 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen - TÖB

Sehr geehrter Herr Rönnike,

im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich Erdgas-, Trinkwasser- und Fernwärmeverorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen und Elt-sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Die Technische Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen Gruppe (u.a. Angaben zu Schutzstreifen und Mindestabständen) ist unbedingt einzuhalten.

Im Rahmen der kommunalen Grundstücksverkäufe sind die auf dem Grundstück befindlichen Versorgungstrassen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu Gunsten der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen grundbuchamtlich gesichert worden bzw. werden es momentan für den Bereich Clara-Zetkin-Straße Richtung Reudener Straße.

Neben der B-Plan- und Erschließungsplanung des Ingenieurbüros ISO Ladde sind wir als Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen in die Erschließungs- und Versorgungsplanung des Wohngebietes eingebunden.

Von unserer Seite wurde gegenüber dem Investor eine Versorgung mit Fernwärme, Erdgas, Trinkwasser und Strom zugesichert.

**Löschwasser:**  
Einer Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann über das vorgelagerte Netz nicht erfüllt werden. Hier kann nur der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h zugesichert werden.

**Fernwärme:**  
In unmittelbarer Nähe befinden des Bauungsgebietes befindet sich unsere Energieerzeugungsanlage „Heizwerk Reudener Str.“ zur Wärme- und Stromerzeugung (Heißwasserkessel und BHKW) mit den resultierenden Immissionen

Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH  
Steinfurher Str 46 | 06766 Bitterfeld-Wolfen  
Postfach PF 12 58 | 06755 Bitterfeld-Wolfen  
Telefon +49 3494 38-0 | Fax +49 3494 38-101  
info@swb-w.de | www.swbitterfeld-wolfen.de

Bankverbindungen  
UniCredit Bank AG  
BIC: HYVEDE33HAN | IBAN: DE04 8002 0087 0009 0037 11  
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld  
BIC: KOLA3333 | IBAN: DE15 8005 5722 0036 3803 20

Geschäftsführer Christian Dübels  
Aufsichtsratsvorsitzender Armin Schenk  
Handelsregister HRB 10361  
USt. ID-Nr. DE 139738993  
Steuer-Nr. 116/110/40298



## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Entwurf

Durch den Vorhabenträger wurde eine Gleichzeitigkeitsmessung beauftragt um nachzuweisen, dass der geforderte Löschwasserbedarf zur Verfügung steht.

Die Messungen wurden am 27.07.2017 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

#### Gleichzeitigkeitsmessung an den Hydranten

Kreuzungsbereich Krondorfer Straße/ Bertold-Brecht-Straße;

Ergebnis: 67 m<sup>3</sup>/h (bei 1,5 bar)

Zuwegung BHKW Reudener Straße;

Ergebnis: 54 m<sup>3</sup>/h (bei 1,5 bar)

#### Gleichzeitigkeitsmessung an den Hydranten

Reudener Straße, Höhe Hausnummer 57;

Ergebnis: 63 m<sup>3</sup>/h (bei 1,5 bar)

Zuwegung Heinrich-Heine-Gymnasium;

Ergebnis: 49 m<sup>3</sup>/h (bei 1,5 bar)

Die Messwerte wurden durch den Bereich Brandschutz der Stadt Bitterfeld-Wolfen geprüft und anerkannt.

Die Addition der Wasserleistung liegt in der Vorgabe eines erhöhten Grundschutzes von 96 m<sup>3</sup>/h.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



2

Im Weiteren befinden sich Wärme- und weitere Versorgungsleitungen im Erschließungsbereich, hier sind z.B. die Entlüftungen der Wärmetrasse in der geplanten Straßeneinmündung von der Reudener Str. aus besonders zu schützen.

Eine Erschließung von Teilbereichen des Bebauungsgebietes mit Wärme ist möglich und befindet sich in Planung.

**Strom:**

Die Mittelspannungskabel dienen der Versorgung der Energieerzeugungsanlage „Heizwerk Reudener Str.“, einer Überbauung der Kabel kann nicht zugestimmt werden.

Weiterhin ist ein Niederspannungskabel im Bereich des südlichen Gehweges entlang der Reudener Straße verlegt, dieses dient der Versorgung der im Erschließungsbereich befindlichen Gasdruckregelanlage.

Es befindet sich innerhalb der beiden, das Bebauungsgebiet kreuzenden, Erdgasstrassen Stadtwerke eigene Steuerkabel.

Eine Erschließung des Bebauungsgebietes mit Niederspannung, aus einer hierfür neu zu errichtender Trafostation, sowie der dafür erforderlichen Mittelspannung ist möglich und befindet sich in Planung.

**Trinkwasser + Erdgas:**

Sämtliche Armaturen sowohl im Gas- als auch im Trinkwasserbereich müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, frei zugänglich sein.

Alle Versorgungsanlagen sind gemäß der GW 315 zu schützen. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist.

Die Mindestüberdeckungen der Rohrleitungen (siehe Mail vom 19.06.2017- wurde dem Investor übergeben) sind entsprechend den Regelwerken des DVGW einzuhalten.

Eine Erschließung des Bebauungsgebietes mit Erdgas und Trinkwasser ist möglich und befindet sich derzeit in Planung.

Im gesamten Baubereich sind auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden / Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.

Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen entnehmen Sie der beigelegten Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, Stand 01.03.2017. (gültig ab 01.03.2017).

## Ergebnis der Abwägung:

### Stellungnahme zum Entwurf

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Neubaugebiete so ausgerichtet, dass sich der vorhandene Leitungsbestand in Bereichen befindet, die nicht überbaut werden.

An der westlichen Grundstücksgrenze zum Heinrich-Heine-Gymnasium verläuft in der Fläche (6,00m breit) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) eine Erdgas-Niederdruck-Leitung mit Steuerkabel. Diese Fläche ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme M4 Baum-Strauchhecke mit insgesamt 19 hochstämmigen Bäumen.

Die Kompensationsmaßnahme wurde korrigiert. Die Pflanzung von 11 hochstämmigen Bäumen (Winterlinden) wurde entfernt und die Strauchliste für den nicht überbaubaren Bereich der Gasleitung wurde angepasst (Sträucher mit flachen und kleinräumigen Wurzelwachstum). Dadurch verringert sich im Planungsstand der Biotopwertgewinn.

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



3

Zu beachtende Sicherheitsmaßnahmen bzw. Beauftragungen zur geplanten Straßeneinbindung Reudener Straße zum Baugebiet ist dem Investor am 13.07.2017 schriftlich, mit der Bitte um Einhaltung, übergeben worden.

**Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen GmbH einzureichen.**

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Angaben in dieser Stellungnahme nur zur Information und zu Planungszwecken dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden.

- Da die Lage unserer Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Ausführung jederzeit Änderungen unterworfen sein kann, bitten wir erneut nach 3 Monaten schriftlich aktuell Auskunft über die Leitungsnetze der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Clemens Mai  
Betriebsleiter  
Netzbetrieb Gas und Wasser

  
Heike Gellert  
Teamleiterin ND/techn. Büro

## Ergebnis der Abwägung:

Stellungnahme zum Entwurf

Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

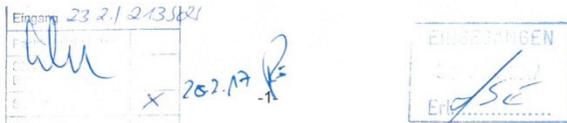
Enthaltung: .....

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB



Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen"

Mit der kompletten Beseitigung des seit Jahrzehnten bestehenden Walls hinter den Grundstücken Clara-Zetkin-Straße 39 bis 49 und der damit verbundenen Rodung sämtlicher ebenfalls seit vielen Jahren oder Jahrzehnten natürlich gewachsenen Bäumen und Sträuchern sind wir nicht einverstanden. Es wird dort ein Bestand von Natur vernichtet, für den Ersatzpflanzung ebenso viele Jahre benötigen würden, um annähernde Größe zu erreichen bzw. einen gleichwertigen Effekt für die Umwelt zu erzielen und Nistplätze sowie Rückzugsgebiete und Unterschlupf für Kleintiere zu gewährleisten. Es ist allgemein bekannt, dass gerade alte Gehölze und Bäume den größten Effekt bei der Verminderung der Kohlendioxidbelastung der Luft erzielen (vom Max-Planck-Institut für Biogeochemie in Jena nachgewiesen).

Bei einer Vor-Ort-Begehung am 11.01.2017 mit der Teilnahme von Vertretern der zuständigen Behörden bzw. Ämter, des Stadt- und Ortschaftsrates sowie des Investors und Anwohnern konnte keine grundlegende Einigung im Sinne einer einvernehmlichen Lösung erzielt werden. Es wurde lediglich vereinbart, Kompromisslösungen bezüglich des zumindest teilweisen Erhalts des Walls mit den dort vorhandenen Pflanzen zu überdenken.

In der jetzigen Auslegung ist jedoch keinerlei Änderung des Vorhabens, weder Annäherung noch Entgegenkommen im Sinne eines Kompromisses zu erkennen.

In den Veröffentlichungen in den Medien wurde ein weitgehender Erhalt des Baumbestandes versprochen (MZ vom 30.11.2016: Zitat „... soll der alte Baumbestand weitestgehend unangetastet bleiben. ...“, Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt vom 03.12.2016: Zitat „... mit...alten Bäumen und grünen Flächen... grüne Wohn-oase...“). Ebenso wurde im Beschlussantrag des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 238-2016 vom 01.11.2016 festgelegt, Zitat: „...Dabei ist der Vorhabenträger bestrebt, den bereits vorhandenen Baumbestand größtenteils zu erhalten und in das Gesamtkonzept zu übernehmen. ...“. Auch nach der Vor-Ort-Begehung war in der MZ vom 18.01.2017 u.a. zu lesen „...Durch Erhalt eines Großteils des vorhandenen Baumbestandes stehen die zwei- bis viergeschossigen Blöcke später im Grünen...“

Da im inneren Bereich des Bebauungsgebietes sowie in dem Bereich des Walls, der das bisherige Friedhofserweiterungsgelände am Ende der Wohngrundstücke Clara-Zetkin-Straße in Richtung Grundstücke Reudener Straße begrenzt, ohnehin zur Schaffung von Baufreiheit, Bau von Straßen, Zuwegungen und Erschließung der Grundstücke annähernd alle Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, und dann auch noch das Gebiet mit dem bewachsenen Wall westlich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 39 bis 49 komplett gerodet wird, bleibt von dieser Freifläche ohne Gebäude südlich der verbliebenen und jetzt im Rückbau befindlichen Kasernengebäude annähernd nichts von natürlichem Bestand erhalten. Dies widerspricht den oben zitierten Veröffentlichungen.

Es sollen laut Planung zwar voll versiegelte Flächen verringert werden, aber dafür teilversiegelte deutlich erweitert und Gehölzflächen und Grünland verringert werden. Und Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen sind mit alten Bäumen nicht zu vergleichen.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die für die Errichtung neuer Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wurden durch einen privaten Investor erworben. Die Gestaltung der Flächen erfolgt entsprechend seiner Vorstellungen und im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungen und Vorschriften.

So wurden u.a. folgende Gutachten erstellt, die zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt wurden und im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf entsprechend der Ankündigung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden können:

- 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 "Krondorfer Wiesen" vom 30.03.2017, erstellt durch das Ing.-Büro Volz
- Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) auf das Wohngebiet "Krondorfer 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

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

-2-

Nach Angaben des Investors verbleibt bestenfalls ein winziger Zipfel des Bestandes in der Südspitze des Bebauungsgebietes, wo der neu zu errichtende Blendschutz-Wall sich in nordwestlicher Richtung an den vorhandenen anschließt.

An der Ostseite würde der alte, bewachsene Wall samt Pflanzen verschwinden und somit eine Lücke im natürlichen Bewuchs entstehen und erst an der Nordgrenze des Grundstückes Clara-Zetkin-Straße 49 und am Wendehammer wäre Altbestand erhalten bzw. fortgeführt und, wie zukünftig geplant, würden als Abgrenzung zum Friedhof in Richtung Reudener Straße Neuanpflanzungen entstehen.

Es verbleibt die unnötige Lücke zwischen bisherigem Blendschutzwall, alten Beständen am Wendehammer und Neuanpflanzungen, die für das Gesamtbild sehr nachteilig ist und vorhandene Natur zerstört.

In der Südspitze des Geländes bis zu einem Teil des Grundstückes Clara-Zetkin-Straße 43 ist laut Planung ohnehin Begrünung vorgesehen. Dann könnte in diesem Bereich der Altbestand ebenso auch erhalten werden. Es bliebe dann bei Rodung des Bereiches entlang des alten Walls eine nur relativ kleine Lücke entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Clara-Zetkin-Straße 43 bis Ende 49 übrig. Es geht dabei um eine Fläche von ca. 70m x 10m, d.h. etwa 700m<sup>2</sup>, also relativ wenig, denn das entspricht unter 1% der Gesamtfläche von ca. 73500 m<sup>2</sup> des gesamten Bebauungsgebietes. Ein Ausgleich für diesen Naturlächenerhalt wäre durch eine geringfügige Verschmälerung des ca. 300m langen Bereiches neuer Blendschutzwall mit davor geplanter neuer Begrünung und Ersatzpflanzung an der Westgrenze des Bebauungsgebietes durchaus denkbar.

Für die Anwohner auf beiden Seiten dieses derzeit bewachsenen Streifens (Krondorfer Wiesen und Clara-Zetkin-Straße) wäre eine solche natürliche Auflockerung sicher attraktiv und angenehmer im Sinne von „Wohnen im Grünen“. Insbesondere auch die Anwohner des Wohngebietes Krondorfer Wiesen hätten nach zwei Seiten Begrünung und nicht nur in Richtung neuer Blendschutzwall mit vorgelegerten Neuanpflanzungen, welche viele Jahre benötigt, um wirklich richtig dicht und grün zu werden. Man sieht es ja an dem spärlichen Bewuchs des jetzigen Blendschutzwalls. Ansonsten gäbe es in südlicher und östlicher Richtung nur Blick auf Häuser und Grundstücke.

Bei Erhalt des alten Walls wäre es für beide Seiten ein Wohnen wie am Waldrand. Dies ist zumindest der derzeitige optische Eindruck für die Anwohner der Clara-Zetkin-Straße, ganz besonders für einen Großteil des Jahres, wenn Bäume und Sträucher belaubt sind. (Während der Begehung im Januar war dieser Eindruck natürlich nicht so vorhanden).

Der im Rahmen dieser Begehung geäußerten Vermutung, den Anwohnern würde es bei dem Wall ausschließlich um Sichtschutz gehen, kann widersprochen werden, da an den westlichen Begrenzungen auf den betroffenen Grundstücken bereits weitgehend dichte und zum großen Teil höhere Bepflanzungen als der Wall selbst mißt, vorhanden sind. Es geht um die Pflanzen auf und an dem Wall und deren zum Teil dichten Bewuchs. Lediglich die Bäume und einige Sträucher direkt auf dem Wall bieten einen bestenfalls ergänzenden Sichtschutz.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Ergebnisse und Forderungen wurden in die Begründung eingearbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Der vorhandene Erdwall durchschneidet das Plangebiet und verhindert in der aktuellen Lage eine wirtschaftlich- und planungstechnisch-sinnvolle Gestaltung und Ausweisung der Wohnbau- und Verkehrsflächen.

Ein kompletter Rückbau des Erdwalles ist jedoch nicht vorgesehen. Im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35-41 (im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen) bleibt der Wall in seinem Bestand erhalten.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Während im Norden (WA3, MI1) mehrgeschossige Wohnblöcke errichtet werden könnten, sind im Süden (WA1, WA2) Eigenheimstandorte vorgesehen.

Im Bereich der mehrgeschossigen Bauweise (Wohnblöcke) sind Baumerhaltungen und der Bestand von zwei parkartigen Grünflächen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)) festgesetzt.

Im Süden bedingen die vorhandenen Geländehöhen und die geplante Erschließung eine Geländeregulierung in dessen Umsetzung nicht nur eine Baufeldfreimachung und ein Geländeauftrag, sondern auch die Beräumung der großflächigen Ablagerungen von illegal entsorgtem Bauschutt, Grünschnitt, Schrott und Hausmüll erfolgen soll.

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

-3-

Eher schon wäre eine Geräuschminderung durch den Wall an sich, aber auch durch möglichst dichten Bewuchs bei Erhalt der Bäume und Sträucher und gegebenenfalls Lückenbepflanzung zu erwarten. Dies wäre für beide Wohnereiche von Nutzen. Es ist auch jetzt schon durch die dichte Bebauung im Bereich zwischen Clara-Zetkin-Straße und Schillerstraße (Herder- und Tucholsky- Straße) zu einer Erhöhung der allgemeinen Geräuschbelastung gekommen. Insbesondere durch die Berufstätigkeit vieler Anwohner entsteht die Belastung durch den Betrieb von Gartengeräten bzw. -maschinen und Heimwerkertätigkeit an Nachmittagen, Abenden und Wochenenden. Die Wohngebietserweiterung würde ohne die Unterbrechung durch den Wall samt Bepflanzung zu einer zusätzlichen und gegenseitigen Verstärkung des Problems führen.

Durch die Anwohner wurde auf das allgemeine und prinzipielle Risiko von verdeckten Schadstoffen auf ehemaligem NVA-Gelände hingewiesen. Im Rahmen der Begehung wurde dann betont, dass bei Erhalt des Walls mit vorhandenem Bewuchs durch Neubepflanzung einiger kleiner Lücken (die ja auch als Ersatzpflanzung für andere gerodete Bereiche zählen würde), Schadstoffe zu Tage treten könnten. Dieses Risiko ist sicher gegeben, trifft aber unseres Erachtens in gleichem Maße auf das gesamte Bauungsgebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu, auch im Bereich der geplanten Ersatzbepflanzung vor dem neuen Blendschutzwall. Dieser Umstand kann daher nicht als Argument gegen den vorhandenen Wall und dortige Lückenbepflanzung angesehen werden. Das Risiko bei Maßnahmen wie Aushub für Fundamente, Keller, Kabel und Rohrleitungen sowie spätere Gartennutzung durch die neuen Anwohner ist sicherlich als ebenso hoch einzuschätzen.

Im Weiteren wurde hervorgehoben, dass im Bereich des Walls kaum schützenswerte Bäume bzw. Pflanzen vorhanden sind und bei der Ersatzbepflanzung mehr auf solche, offensichtlich höherwertige, Pflanzen Wert gelegt wird. Wir sind der Meinung, dass es dem Klima und der Umwelt relativ egal ist, welche Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzen für eine Verbesserung der Luftqualität sorgen und Rückzugsgebiet für diverse Tiere bieten.

Sicher sollte ein unbegrenztes Ausbreiten von zum Beispiel Robinien verhindert werden. Aber dies kann man durch den Erhalt ausschließlich der großen Bäume und bei gärtnerischer Pflege dieses Bereiches mit Beseitigung neuer Triebe leicht erreichen und so das Anwachsen und sich Ausbreiten anderer Arten auch im Rahmen der Lückenbepflanzung fördern.

Bei Erhalt, Pflege und Lückenbepflanzung des Bereiches an und auf dem Wall hätte man sofort eine durchgehende dichte grüne Region mit Erhalt alter Bestände, so, wie in den genannten Medienberichten aufgeführt.

Die dafür notwendige Fläche ist, wie bereits genannt, im Verhältnis zum gesamten Bauungsgebiet nicht groß und ließe sich möglicherweise, wenn überhaupt nötig, auch ausgleichen.

Wir wollen nicht einfach nur Widerspruch, sondern wir möchten diese Gedanken und Ideen als Vorschläge für eine einvernehmliche Lösung, die nicht nur der Umwelt, sondern auch den jetzigen und zukünftigen Anwohnern dient, einbringen. Dies sollte auch für den Investor bedenkenswert sein bezüglich Wohnqualität und Vermarktung als Wohnen in ruhiger und grüner Umgebung.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Für die geplanten Eingriffe wurde ein Kompensationsplan durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel erstellt, der die Eingriffe regelt und Ersatzmaßnahmen festlegt. Insgesamt wurden 11 Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichen und sogar einen Überschuss von 5.553 Biotopwertpunkten aufweisen. Diese Unterlagen wurden durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt.

Ein Ziel in der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Förderung der Artenvielfalt für eine bessere Entwicklung der Flora und Fauna.

Als Beleg dient das benannte Beispiel der Robinie, ein nicht-heimischer invasiver Neophyt, der in seinen Eigenschaften heimische Gehölze verdrängt, die Artenvielfalt reduziert und somit eine Monokultur erschafft. Diese Entwicklung wird unterbunden.

Die Regelung der Ruhezeiten orientiert sich im Land Sachsen-Anhalt am Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie am Gesetz über die Sonn- und Feiertage. Eine Festsetzung zur Regelung der Nutzung von Gartengeräten/ -maschinen und Heimwerkertätigkeiten ist nicht Bestandteil eines Bauungsplanes.

Zur Beibehaltung vorhandener Strukturen und Verhinderung der Erhöhung von Verkehrsbelastungen/ -lärm wurde explizit keine verkehrstechnische Verbindung zwischen der Clara-Zetkin-Straße und dem Wohngebiet Krondorfer Wiesen hergestellt.

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

-4-

Es würde sich ein grüner Rahmen von Nordwesten entlang des neu zu errichtenden Blendschutzwalls zur Südspitze und zurück lückenlos über den alten Wall zur Ecke Grundstück Clara-Zetkin-Straße 49 / Wendehammer und weiter als Begrenzung zum Friedhof bis zu den Grundstücken der Reudener Straße erstrecken.

Bitterfeld-Wolfen, den 20.02.2017



Uta und Ralf Linke

Clara-Zetkin-Straße 47

06766 Bitterfeld-Wolfen

Als Vertreter von Anwohnern der Clara-Zetkin-Strasse im Ortsteil Wolfen.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Im Ergebnis des Ingenieurgeologischen Gutachtens des Ing.-Büro Volz wurde auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde und mangels weiterer Verdachtsmomente vorgeschlagen die Flächen aus dem Altlastenkataster zu streichen.

Das Gutachten kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf entsprechend der Ankündigung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29

Nein: 2

Enthaltung: -

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Ralf und Uta Linke  
Clara-Zetkin-Str. 47  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Herrn  
Oberbürgermeister  
Armin Schenk  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit möchten wir auf ein augenfälliges Problem hinweisen in Ergänzung zu den Eingaben und Stellungnahmen der Anwohner der Clara-Zetkin-Straße bezüglich des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Krondorfer Wiesen“. Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Beschlussantrag 085/2017 (Bebauungsplan 04/2016 wo mit Anlagen) und gehen Ihnen bereits jetzt im Vorfeld der geplanten Sitzungen des Ortschaftsrates, des Bau- und Vergabeausschusses und des Stadtrates zu.

Wir Anwohner der Clara-Zetkin-Straße haben eine Mitteilung des Grenztermins im Rahmen der Liegenschaftsvermessung erhalten. Aus der beigefügten Lageskizze und der aktuellen Grundstücksübersicht der ISM Immo GmbH & Co.KG für das zukünftige Wohngebiet lässt sich jetzt klar erkennen, dass die dort neu zu bauende Anwohnerstraße in direkter Nachbarschaft zur Grundstücksgrenze (Gartenbereich) der Anwohner der Clara-Zetkin-Straße 49 vorgesehen ist. Dies ist so nicht hinnehmbar.

Allgemein üblich und bei annähernd allen alten und neuen Wohngebieten sichtbar ist, dass bei Planung und Bebauung sich der Gartenbereich der Grundstücke hinter dem Wohngebäude, also der der Straße abgewandten Grundstückseite befindet. Im Allgemeinen folgen von der Straße ausgehend Vorgärten, dann Wohngebäude mit/ohne Garage/Carport und dahinter Terrasse und Garten zur Erholung und Entspannung. Dieses allgemein anerkannte und berücksichtigte Prinzip wird durch den Bebauungsplan aufgehoben und kann von den betroffenen Anwohnern so nicht akzeptiert werden, wobei die Lärmbelastung durch Straßenverkehr auf Grund der Schallausbreitung auch die weiteren benachbarten Grundstücke betrifft, sofern keine ausreichenden Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Es sind 31 Wohngrundstücke geplant. Üblicherweise haben alle erwachsenen Familienmitglieder aus beruflichen- und Mobilitätsgründen ein Fahrzeug so dass man ohne weiteres eine Zahl zwischen 50 und 100 Pkw annehmen kann und dazu kommen noch die diversen Dienstleister und Serviceunternehmen.

Unabhängig davon, ob es sich künftig um eine Einbahnstraßenregelung handelt oder nicht, wird ja auch oft aus Zeit- oder Platzgründen in Fahrtrichtung geparkt und später die Fahrt fortgesetzt, so dass letztendlich alle Verkehrsteilnehmer die Grundstücksgrenze und den Gartenbereich der Clara-Zetkin-Straße tangieren verbunden mit durch die Kurve bedingtem jeweiligen Abbremsen und Beschleunigen.

23.5.17 2037  
Bitterfeld-Wolfen, den 22.05.2017  
30.5.17  
641 Dr.  
EINGEGANGEN  
29. Mai 2017  
Erl. SE  
Planung  
libel

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Der Bebauungsplan weist lediglich eine Straßenverkehrsfläche aus in dessen Korridor sich die späteren Verkehrsanlagen befinden. Mit einem Maß von 8,00m wurde bewusst ein etwas breiterer Querschnitt gewählt, so dass es später möglich ist Parkplätze auf der Fahrbahn auszuweisen.

Durch diese Maßnahme erreicht man eine natürliche Reduzierung der Geschwindigkeit. Zudem ist es auch möglich weitere Elemente zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Gestaltung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist zudem eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich "V" (Schrittgeschwindigkeit zwischen 4 und 7 km/h) festgesetzt.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann eine ähnliche Stärke wie aktuell in der Clara-Zetkin-Straße angenommen werden (Anliegerverkehr).

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

-2-

Dies ist eine unzumutbare Belästigung nur der Anwohner der Clara-Zetkin-Straße, denn die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke im neuen Wohngebiet werden wohl kaum ihren Garten- und Terrassenbereich an den Straßenrand verlegen.

Auch aus diesem Grund wäre der Erhalt des Walls mit seinen Bäumen und Sträuchern sinnvoll (wobei dieser ja bereits jetzt noch vor Beschlussfassung bis an die nordwestliche Ecke des Grundstücks Clara-Zetkin-Straße 49 beseitigt wurde und hier freie Sicht auf das Baugelände besteht).

Im Übrigen wurde inzwischen direkt hinter den betroffenen Grundstücken der Clara-Zetkin-Straße (Westseite) eine Schneise in Strauch und Buschwerk geschlagen (laut Angaben der Ausführenden aus vermessungstechnischen Gründen für die Straße). Es ist fraglich, ob dies aus Umwelt- und Naturschutzsicht während der Brutzeit der Vögel zulässig war?

- Wir sind der Meinung, dass bezüglich der oben angeführten Probleme entsprechende Maßnahmen ergriffen werden sollten. Denkbar wäre auch die Errichtung einer bepflanzten Lärmschutzwand, wie sie in der Reudener Straße (Wohngebiet Heinrich-Böll-Straße) zum Schutz der Anwohner existiert. Idealerweise könnte eine solche Pflanzsteinmauer den noch vorhandenen Restwall an der Nordwestecke des Grundstücks Clara-Zetkin-Straße 49 ergänzen und vor dem Verkehrslärm an der Kurve schützen.

Wir wenden uns an Sie, mit der Bitte um Einbringung und Berücksichtigung unserer Bedenken und Vorschläge bei den anstehenden beschlussfassenden Sitzungen.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:  
Kopie der Lageskizze zur Grenzvermessung

Kopie:  
Ortsbürgermeister A. Krillwitz

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Die Planung der Verkehrsanlagen ist kein Bestandteil der Bauleitplanung und erfolgt gesondert. Da in diesem Fall das Ingenieurbüro Ladde ebenfalls mit der Erschließungsplanung beauftragt ist, wird ein Auszug aus der Entwurfsplanung dargestellt:



Durch die Gestaltung der Radien entsteht ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze, der mit Grünelementen gestaltet werden soll. Der Abstand zwischen der neu geplanten Straße und dem Wohngebäude-Nummer 49 ist größer als zwischen dem Wohngebäude und der bestehenden Clara-Zetkin-Straße.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltung: .....

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Ralf und Uta Linke  
Clara-Zetkin-Straße 47  
06766 Bitterfeld-Wolfen



Bitterfeld-Wolfen, den 14.07.2017

### Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ (Beschluss des Stadtrates Nr.: 085-2017 vom 14.06.2017.

Im Vergleich zum Vorentwurf zu o.g. Bebauungsplan (Beschluss-Nr.:238-2016 vom 07.12.2016) zeigt sich unseres Erachtens keinerlei Berücksichtigung bzw. Einarbeitung der Bedenken, Vorschläge und Anregungen der betroffenen Anwohner der Clara-Zetkin-Straße.

In den Abwägungen zum Vorentwurf (Anlage 12) ist unter anderem formuliert, dass der Wall das Plangebiet durchschneiden würde. Dies ist nicht der Fall, da der Teil des Walls zwischen den neuen Wohngebieten WA I und WA II bereits beseitigt wurde und somit die Wohngebiete I und II zwischen dem Ende des Grundstücks Clara-Zetkin-Straße 49 und den Grundstücken der Reudener Straße nicht getrennt sind. Der noch vorhandene Rest des Walls (Clara-Zetkin-Straße 35 bis 49) zerteilt das neue Wohngebiet hingegen nicht.

Der Erhalt des Walls ist im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35 bis 41 laut Bebauungsplan als Teil einer Fläche für Anpflanzungen (Neu- bzw. Ersatzpflanzungen) vorgesehen. Dies könnte ebenso im Bereich Clara-Zetkin-Straße 43 bis 49 (entspricht ca.70 m) erfolgen, da dieser Teil des Walls die neuen Wohngebiete **nicht** durchschneidet. Der Wall stellt eher eine Vervollständigung der grünen Umrandung der neuen Wohngebiete „Krondorfer Wiesen „ WA I und II dar. Denn hier wäre sonst der einzige Bereich, der frei von dichter (und z.T. Jahrzehnte alter) Bepflanzung bliebe. Auf der Übersichtskarte des aktuellen Bebauungsplanes (Anlage 1 aus 085-2017 vom 30.05.2017) ist dies deutlich erkennbar.

Bemerkenswert ist, dass im Auftrag des Investors zum Zwecke von Grenzvermessungsarbeiten eine ca. 1 m breite Schneise entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Clara-Zetkin-Straße 43 bis 49 durch sämtliche dort vorhandenen Sträucher und Buschwerk geschlagen wurde (fotodokumentiert). Dies erfolgte im Mai! Es erscheint sehr fragwürdig, ob das während der Vogelbrutzeit zulässig war, denn radikale Rückschnitte von Sträuchern u. ä. sind für jeden Grundstücksbesitzer in dieser Zeit verboten. Diese Arbeiten hätten ebenso gut zu Jahresanfang oder eben im Herbst erfolgen können ohne wesentlichen Einfluss auf das geplante Baugeschehen zu haben. (Nebenbei erinnert dieses eilige Vorgehen doch sehr an das ebenso eilige Vorgehen bei den Baumaßnahmen für die Photovoltaik-Anlage, deren Beginn deutlich vor Erteilung einer Baugenehmigung durch den Stadtratsbeschluss erfolgte.)

Unseres Erachtens gibt es nach wie vor keinen wesentlichen bedeutsamen Grund, den jetzt noch vorhandenen Restwall zu beseitigen und damit die bereits in der Stellungnahme vom 20.02.2017 beschriebene grüne Umrandung des Wohngebietes „Krondorfer Wiesen“ am Ende der Clara-Zetkin-Straße zu durchtrennen.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Wie Ihnen bereits zu Ihren Stellungnahmen vom 20.02.2017 (Vorentwurf) und 22.05.2017 (Schreiben an den Oberbürgermeister) erläutert wurde, sind die Grundstücke durch einen privaten Investor erworben wurden. Entsprechend der gesetzlichen Festsetzungen und Vorschriften wird er seine eigenen Gestaltungswünsche in der Organisation der Flächen, Strukturierung und Anordnung innerhalb des Wohngebietes umsetzen.

Die durchgeführten Vermessungsarbeiten stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die aufgeführten Einwände können im Verfahren nicht berücksichtigt werden. In solchen Fällen sollte eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Sachbereich Öffentliche Anlagen bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgen.

Der vorhandene Erdwall im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35-41 (rückwärtig) bleibt in seinem Bestand erhalten. Ein Rückbau in diesem Bereich ist auch weiterhin nicht vorgesehen.

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

2

Im Übrigen bleibt zukünftigen Anwohnern bei Beseitigung des Walls voraussichtlich gar nichts anderes übrig, als über weite Strecken dichte, hohe Neuanpflanzungen vorzunehmen (oder Mauern bzw. Sichtschutzzäune zu errichten) denn bereits jetzt ist durch die geschlagene Schneise sichtbar, dass viel alter Maschendrahtzaun zutage tritt, der vorher dicht mit ineinander verwachsenen hohen Sträuchern und Büschen durchsetzt war. Darüber hinaus zeigt sich (bedingt durch den mangelnden Lichteinfall wegen des bisherigen dichten Bewuchses) nach Schlagen der Schneise, dass sich viele Gehölze auf den Grundstücksgrenzen nur in östlicher Richtung, zum Grundstück hin gut ausgebildet haben und nach Westen hin, nachdem der dicht ineinander verzahnte Bewuchs durchschnitten wurde, sich durch den jetzt sichtbaren Maschendrahtzaun nur kahle Stämme und Äste, welche zum Teil abgesägt wurden, zeigen. Kein schöner Anblick! Deshalb werden o.g. Sichtschutzmaßnahmen sicherlich erforderlich, um den Kahlschlag zu verdecken. Somit könnte man ebenso den Wall in diesem Bereich belassen, denn bisher war alles in dichtem Grün integriert und der Zaun zum größten Teil nicht erkennbar.

Im Weiteren möchten wir auf unser Schreiben vom 22.05.2017 an den Oberbürgermeister, Herrn Schenk (nachrichtlich an den Ortsbürgermeister, Herrn Krillwitz), hinweisen, welches als Nachtrag zu den bisherigen Einwendungen bei der Stadt eingegangen ist und in die Abwägungen einbezogen werden soll. Die Zusicherung dazu ist uns durch den Oberbürgermeister mit Schreiben vom 01.06.2017 zugegangen. Eine Berücksichtigung dieser o.g. Einwendungen konnte verständlicherweise in dem jetzt ausliegenden Entwurf noch nicht erfolgen. Die Auslegungsfrist und der folgende Abwägungsprozess laufen noch und wir wollen daher nochmals dringend darauf hinweisen, dass eine Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Kurve an der Südspitze der neuen Anwohnerstraße, die direkt an das letzte Grundstück (Clara-Zetkin-Straße 49) an den Garten- und Erholungsbereich grenzt, erfolgen muss. Es ist hier mit ständigem Bremsen und Beschleunigen der Fahrzeuge zu rechnen. Wir verweisen hier auf unsere Erläuterungen und Vorschläge in o.g. Schreiben an den Oberbürgermeister.

Im Zusammenhang mit dem Thema Lärmschutz möchten wir auch nochmals an die vom Investor ISM versprochenen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wechselrichterstationen der Photovoltaikanlage ehemalige Kaserne erinnern. Eine Umsetzung ist bisher nicht erfolgt. Es besteht hier ein enger Zusammenhang, denn dies sollte laut ISM im Rahmen der Baumaßnahmen für das Wohngebiet „Kronendorfer Wiesen“ geschehen. Hier ist die Fixierung einer zeitnahen Terminierung zu fordern, denn das Baugeschehen kann sich über Jahre hinziehen. Sofern keine Abhilfe hinsichtlich der Lärmbelastung geschaffen wird, sollten zukünftige Eigentümer des Wohngebietes (WA I und II) über diesen Mangel bzw. die Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und damit Wertminderung der Immobilie aufgeklärt werden!

Bei einem Vergleich zwischen Vorentwurf und jetzigem Entwurf zum Bebauungsplan lässt sich feststellen, dass eine Änderung der Bebauungsgrenze in östlicher Richtung mit daraus folgender Erweiterung der Bebauungsfläche erfolgt ist. Die ursprüngliche Bebauungsgrenze stellte eine gerade Linie zwischen der Nordost-Ecke des Grundstückes Clara-Zetkin-Straße 49 in Richtung Reudener Straße dar. Jetzt ist hier eine unregelmäßige Erweiterung nach Osten in Richtung Friedhofsgelände zu sehen.

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Für die Gestaltung der eigenen Grundstücksbegrenzung (Mauern, Sichtschutzzäune) sowie für die Pflanzung und Pflege von Heckenpflanzungen als Grundstücksabgrenzung zeichnet sich jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich.

Die Umsetzung der freiwilligen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wechselrichteranlagen sollen im Zuge der Erschließungsarbeiten des Wohngebietes erfolgen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Ausdehnung dient nicht dazu um zusätzliche Ausgleichsflächen festzulegen.

Wie der Begründung auf Seite 2 zu entnehmen ist, wurden die Maßnahmenflächen lediglich verlagert um eine doppelte Flächenbelegung mit Wohnbaufläche und Ersatzmaßnahmen aus den Bebauungsplänen Nr.02/90 Markt (Ersatzmaßnahme I.) und Nr.04/91 Zentrum Ost (Ersatzmaßnahme III.) auszuschließen.

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

3

Diese zusätzliche Fläche ist laut Erläuterung des Lageplans für Ersatzmaßnahmen/ Anpflanzungen vorgesehen. Es bleibt hier festzustellen, dass ebenso der jetzt noch vorhandene Restwall als Fläche für Ersatzmaßnahmen durch zusätzliche bzw. Lückenbepflanzung Verwendung finden und damit erhalten werden kann, statt hier alles zu roden und einzuebnen und woanders wieder neu anzupflanzen.

Unabhängig von den bisher aufgeführten Einwendungen möchten wir die Gelegenheit nutzen und auf ein in letzter Zeit zunehmendes Problem hinweisen, welches ebenfalls das Gelände am Friedhofsrand hinter den letzten Grabstellen in westlicher Richtung betrifft. Das Gebiet wird zunehmend als Abenteuerspielplatz für Familien und insbesondere Hundebesitzer genutzt. Abgesehen von der Frage der Zulässigkeit halten wir das für pietätlos, zumal es immer häufiger auch zu lautstarken Auseinandersetzungen zwischen den Tieren und z.T. Menschen kommt. Dem sollte ein Riegel vorgeschoben werden.



### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

Der aufgeführte Sachverhalt zur Nutzung der Friedhofsflächen als "Abenteuerspielplatz" durch Dritte steht in keinerlei Zusammenhang zum Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen". Eine Überprüfung des Sachverhaltes obliegt der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltung: .....

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

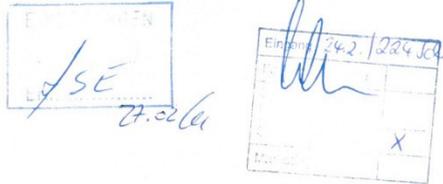
Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Marco Diessner/  
Claudia Schefter  
Clara-Zetkin-Str. 41  
06766 Bitterfeld-Wolfen  
m.diessner@gmx.net  
0178/2858030

Bi.-Wolfen, den 21.02.2017

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen



### Stellungnahme zu den Vorentwürfen Änderung Flächennutzungsplan und Bauungsplan 04-2016 wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“

1. Hiermit möchten wir der Behauptung „...Eine Immission aus gewerblichen Nutzungen durch die PV-Anlage wird in diesem Bereich als gering eingeschätzt...“ aus dem Umweltbericht S. 34 widersprechen. Wie schon bei der Stadt und beim Betreiber der PV-Anlage angezeigt, fühlen wir uns durch ein hochfrequentes Surren der Wechselrichter belästigt. Diese Belästigung ist auch im neuen Wohngebiet zu erwarten. Wir möchten das Ing.-Büro Ladde bitten, mit dem Betreiber der PV-Anlage Rücksprache zu halten.
2. Wir möchten Sie bitten, den Wall hinter den Grundstücken Clara-Zetkin-Str. 35-41 in seiner jetzigen Form zu erhalten und in das geplante mesophile Grünland zu integrieren. Der Wall mit seinem einheimischen Bewuchs (z.B. Birke, Hagebutte, Holunder, Forsythie) bietet vielen Tieren Nahrung, Unterschlupf und Brutmöglichkeiten. Die geplanten Kompensationspflanzungen auf dem neuen Blendschutzwall benötigen mindestens 10 Jahre bevor sie einen vergleichbaren Lebensraum für die örtliche Fauna bieten.

Mit freundlichen Grüßen,  
Claudia Schefter und Marco Diessner

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf

Durch den Auftraggeber wurde die Erstellung einer Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete veranlasst (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017).

U.a. wurden die Gewerbegeräusche des BHKW, der Gasdruckregelanlage, der PV-Umrichterengebäude und des Stadthofes für den Tag- und Nachtzeitraum an vorgegebenen Immissionsorten untersucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Schallquellen BHKW, Gashochdruckregelanlage, Umrichterengebäude der PV-Anlage und Stadthof weder tags noch nachts Überschreitungen an den 21 maßgebenden Immissionsorten auftreten.

Das Gutachten kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf entsprechend der Ankündigung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden.

Der vorhandene Erdwall im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35-41 (rückwärtig), welcher sich im Bauungsplan innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet, bleibt in seinem Bestand erhalten. Ein Rückbau in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29  
Nein: 2  
Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p>Wolfgang Hörnlein Clara-Zetkin-Str. 27 06766 Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Stadtplanung Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Stellungnahme zu den Vorentwürfen Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 04-2016 wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Die in beiden Vorentwürfen dargestellte Behauptung, dass die Immissionen durch die vorhandene PV-Anlage als gering eingeschätzt werden, müssen wir aus eigener Erfahrung widersprechen. Es werden zwar die lt. TA-Lärm vorgegebenen Grenzwerte nicht erreicht, jedoch sind die auftretenden hochfrequenten Töne auf jeden Fall gesundheitsschädlich, da sie physiologische und psychische Auswirkungen haben. Laut Studien nimmt das Krankheitsrisiko ab 40 dB (A) zu, die Störung der Regeneration beginnt ab 25 dB (A) und die Konzentrationsstörungen ab 35 dB (A). In Bezug auf die hochfrequenten Töne entspricht die TA-Lärm aus dem Jahre 1998 nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich des Themas „erneuerbare Energien“. In diesem Zusammenhang ist von dem Ing.-Büro Ladde zu erwarten, dass diese im Falle von auftretenden Immissionen und deren Auswirkungen auf die Menschen genauer recherchieren und sich nicht nur auf Allgemeinsätze, wie Immissionen sind „nicht zu erwarten“ (PV-Anlage, Bebauungsplan 03-2014 wo) oder werden „als geringfügig eingeschätzt“ (Bebauungsplan 04-2016 wo) beschränken.</li><li>Nicht eindeutig ist die Angabe einer Referenzhöhe OKG von 84,80 üNN und den Wallhöhen von 88,31 bis 91,12 üNN und der angegebenen Wallhöhe von +3,50 m auf der Zeichnung 04-2016wo und führt evtl. zu Fehlinterpretationen.</li><li>Ansonsten unterstützen wir die Stellungnahme vom 20.02.2017 der Familie Linke hinsichtlich der Erhaltung des bereits vorhandenen Walls und der in diesem Zusammenhang aufgeführten Problematik.</li><li>Im Rahmen der Ortsbegehung vom 11.01.2017 wurde uns zugesagt (Herr Schenk, Herr Rönnicke), eine Aufforstung des freien Geländestückes hinter den Grundstücken der Clara-Zetkin-Str. 27/29 zu prüfen. Ein Prüfergebnis steht noch aus.</li></ol> <p><i>Wolfgang Hörnlein</i></p>	<p>Bi.-Wolfen, den 21.02.2017</p> <p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p> <p>Stellungnahme zum Vorentwurf</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes/ Erschließung des Wohngebietes werden auch Maßnahmen zur Verbesserung des Immissionsschutzes an den Wechselrichtern durchgeführt. Diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Schallschutzbüro Ulrich Diete vollzogen.</li><li>Durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. wurde ein Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Krondorfer Wiesen" erstellt. In dessen Ergebnis wurde die Umsetzung einer Blendschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4,50m (bezogen auf die mittlere GOK der PV-Anlage), die blickdicht ausgeführt wird, festgesetzt. Die im Gutachten ausgewiesenen Höhenangaben wurden als Festsetzung in die Planzeichnung übertragen. Das Gutachten kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf entsprechend der Ankündigung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden.</li><li>Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die für die Errichtung neuer Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wurden durch einen privaten Investor erworben. Die Gestaltung der Flächen erfolgt entsprechend seiner Vorstellungen und im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungen und Vorschriften. So wurden u.a. folgende Gutachten erstellt, die zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt wurden und im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf entsprechend der Ankündigung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden können:<ul style="list-style-type: none"><li>Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 04.01.2017, erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel</li></ul></li></ol>
--	--

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Vorentwurf [Fam. Hörnlein]

- 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 "Krondorfer Wiesen" vom 30.03.2017, erstellt durch das Ing.-Büro Volz
- Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) auf das Wohngebiet "Krondorfer 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

Die Ergebnisse und Forderungen wurden in die Begründung eingearbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Der vorhandene Erdwall durchschneidet das Plangebiet und verhindert in der aktuellen Lage eine wirtschaftlich- und planungstechnisch-sinnvolle Gestaltung und Ausweisung der Wohnbau- und Verkehrsflächen.

Ein kompletter Rückbau des Erdwalles ist jedoch nicht vorgesehen. Im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35-41 (im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen) bleibt der Wall in seinem Bestand erhalten.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Während im Norden (WA3, MI1) mehrgeschossige Wohnblöcke errichtet werden könnten, sind im Süden (WA1, WA2) Eigenheimstandorte vorgesehen.

Im Bereich der mehrgeschossigen Bauweise (Wohnblöcke) sind Baumerhaltungen und der Bestand von zwei parkartigen Grünflächen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)) festgesetzt.

Im Süden bedingen die vorhandenen Geländehöhen und die geplante Erschließung eine Geländeregulierung in dessen Umsetzung nicht nur eine Baufeldfreimachung und ein Geländeauftrag, sondern auch die Beräumung der großflächigen Ablagerungen von illegal entsorgtem Bauschutt, Grünschnitt, Schrott und Hausmüll erfolgen soll.

Für die geplanten Eingriffe wurde ein Kompensationsplan durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel erstellt, der die Eingriffe regelt und Ersatzmaßnahmen festlegt. Insgesamt wurden 11 Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichen und sogar einen Überschuss von 5.553 Biotopwertpunkten aufweisen.

Diese Unterlagen wurden durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt.

Ein Ziel in der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Förderung der Artenvielfalt für eine bessere Entwicklung der Flora und Fauna.

Als Beleg dient das benannte Beispiel der Robinie, ein nicht-heimischer invasiver Neophyt, der in seinen Eigenschaften heimische Gehölze verdrängt, die Artenvielfalt reduziert und somit eine Monokultur erschafft. Diese Entwicklung wird unterbunden.

4) Die Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 27/ 29 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", sondern wurden im Rahmen des Bebauungsplanes 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne" behandelt. Die Dammbepflanzung entsprechend der Ausgleichsmaßnahme M8 ist abgeschlossen. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: 29  
Nein: 2  
Enthaltung: -

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Wolfgang Hörnlein  
Clara-Zetkin-Str. 27  
06766 Bitterfeld-Wolfen

Herrn Oberbürgermeister Armin Schenk  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld Wolfen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit melde ich bereits jetzt zum Beschlussantrag 085/2017 (Bebauungsplan 04/2016 wo mit Anlagen) meinen Widerspruch an.

Begründung:

- Der Bebauungsplan 04/2017 mit Anlagen soll durch den Stadtrat so bestätigt werden. Darin wurden jedoch in keinsten Weise die Anregungen der Anwohner der Clara-Zetkin-Straße berücksichtigt, obwohl den Anwohnern in der gemeinsamen vor-Ort-Begehung am 11.01.2017 vermittelt worden ist, Kompromisslösungen zu prüfen. Für mich entsteht jetzt der Eindruck, dass diese Aussage nur dazu dienen sollte, den vor-Ort-Termin, bedingt durch die schlechte Wetterlage (Schneetreiben) zu beenden. Wenn es keine Kompromisslösung geben kann, dann wäre es zumindest fair gewesen, die Anwohner mit einer fachlich begründeten Antwort vorab zu informieren.
- In dem als Anlage beigefügten Blendgutachten 04/2017 vom 07.04.2017 der Fa. DGS, Berlin, wird festgestellt, dass die Anwohner der Clara-Zetkin-Str. 33 – 23 durch einen vorhandenen Blendschutz mit einer Höhe von 5,5 m vor Blendung geschützt sind. Diese Aussage ist falsch! Ich habe die Fa. DGS aufgefordert, diese Feststellung zu korrigieren, damit nicht der Eindruck entsteht, dass alles rechtens ist. Durch die örtlichen Gegebenheiten wird ein wirksamer Blendschutz erst in 8 – 10 Jahren erreicht sein. Ein Blendschutz muss aber bereits mit Inbetriebnahme der Anlage vorhanden sein. Außerdem ist zu prüfen, ob durch die sich möglicherweise ändernden Standortbedingungen (Wegfall des jetzt vorhandenen Erdwalls mit hohem Baumbewuchs) die Anwohner der Clara-Zetkin-Str. 52 – 64 (Obergeschoss !) ebenfalls ohne Blendwirkung bleiben.
- In der Anlage Schallimmissionsprognose vom 19.04.2017 der Fa. Dietsche, Bitterfeld, gebe ich folgende Einlassungen:

**Ergebnis der Abwägung:**

Stellungnahme zum Entwurf

1) Wie bereits in der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt, wurden die Flächen durch einen privaten Investor erworben. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und den Vorgaben der Gutachten erfolgt die Gestaltung der Flächen nach seinen Vorstellungen.

Ein Entgegenkommen durch den Investor wurde im Erhalt des vorhandenen Erdwalls im Bereich der Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 35-41 (rückwärtig) getätigt. Ein Rückbau in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

2) Die zitierte Textpassage ist lediglich ein Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" mit Bezug auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne". Auf dieser Grundlage und Forderung basiert die Beauftragung des Blendgutachtens durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. (DGS). Es erfolgt keine Beurteilung des Blendschutzes für die Clara-Zetkin-Straße 23-33.

10 - Bürgerbeteiligung öffentliche Auslegung - Vorentwurf

Seite | 55

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
8290  
Eing: 16. Mai 2017  
St. Nr. 08

Bitterfeld-Wolfen, den 15.05.2017

EINGEGANGEN  
18.05.2017  
SC

Posteingang Büro OB		
Eingegangen am:	17.05.2017	Nr. 1905
Hr. Jerolte	JB Haupt- und Sozialverwaltung	FB 11/30
Pr. Frotzek	GB Finanz- und Ordnungswesen	
Fr. Niczko	GB Stadtentwicklung und Bauwesen	FB 80
PR		
GSD		
FB 14		

*16.05.2017 / 16.12.2017  
Stadtplanung T.!*

*Bitte Aussage bereits für den  
06.06.17 für den OB  
vorarbeiten + Rückbau bei den  
Einwürfen im Vorfeld*

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

- In dem Gutachten wird festgestellt, dass durch die Umrichtergebäude (7 Stück) der Photovoltaikanlage keine Überschreitungen der TA Lärm auftreten, was bereits bekannt war. Die Messungen haben aber ergeben, dass bei der herausragenden Frequenz von 3150 Hz (hochfrequente Töne) die höchsten Lärmwerte auftreten. Es ist auch nicht auszuschließen, dass noch höhere Frequenzen auftreten können. Die Messwerttabellen zeigen für alle 7 Stück Umrichterstationen die gleichen Werte. Aus Kenntnis von eigenen Erfahrungen aus dem Berufsleben halte ich dies für unwahrscheinlich. Daher ist es möglich, dass nur an einer Station gemessen wurde und diese Messwerte für alle Stationen als Annahme dienen.
- Diese hochfrequenten Dauertöne werden bei den vorherrschend westlichen Winden durch die Anwohner der Clara-Zetkin-Straße vorrangig in den Sommermonaten als sehr nervenaufreibend empfunden. Der Erholungswert auf unseren Grundstücken geht gegen Null. Das gilt natürlich auch für das neue Wohngebiet „Krondorfer Wiesen“.
- Da sich der Schall kegelförmig ausbreitet, ist die Schutzfunktion eines Walls nur bedingt gegeben. Der Schall breitet sich bekanntlich mit einer Geschwindigkeit von ~340 m/s aus, so dass die entstehenden hochfrequenten Töne fast gleichzeitig bei den Anwohnern ankommen (ca. 130 m Entfernung zwischen Lärmquelle und Beginn Wohnbebauung). Bei Westwinden ist auch davon auszugehen, dass sich austretende Immissionen von West- und Ostseite der Umrichtergebäude überlappen können und verstärkt empfunden werden.
- Die TA Lärm mit ihren Berechnungsalgorithmen und Grenzwertfestlegungen erfüllt hier nicht den Grundsatz, dass der Mensch vor Lärm zu schützen ist. Außerdem ist fraglich, ob die TA Lärm aus dem Jahre 1998 noch der Problematik der erneuerbaren Energien (Solar- und Windkrafttechnik) gerecht wird.
- Eine Verminderung der Belästigung durch hochfrequente Töne ist nur erfolgreich, wenn am Entstehungsort Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Auch in diesem Fall ist an das neue Wohngebiet „Krondorfer Wiesen“ zu denken.

Das Schreiben soll dazu dienen, das neue Wohngebiet, das vorhandene Wohngebiet bestehende Solaranlage mit den veränderten Standortbedingungen in Einklang zu bringen, damit die Lebens- und Wohnqualitäten erhalten bleiben.

Ich erwarte, dass meine Bedenken und Anregungen in die Entscheidungen des Stadtrates einfließen.

Auch bin ich und andere Anwohner jederzeit bereit zu einer Aussprache bzw. möchte mich zu dieser Problematik bereits zur Einwohnerfragestunde am 06.05.2017 bei Ihnen und dem Ortsbürgermeister, Herrn Krillwitz anmelden.

Mit freundlichen Grüßen

*Wolfgang Krillwitz*

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

An den Wechselrichterstationen werden zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Immissionsschutzes durchgeführt. Diese Maßnahme ist keine Auflage/ Forderung sondern geschieht auf freiwilliger Basis durch den Investor.

Die durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete erstellte Schallimmissionsprognose (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017) ist ein rechtlich anerkanntes Gutachten. Herr Ulrich Diete ist ein von der IHK Halle-Dessau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz.

Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltung: .....

# Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<p>Wolfgang Hörnlein Clara-Zetkin-Str. 27 06766 Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Stadt Bitterfeld-Wolfen Stadtplanung z. H. Herrn Rönnike Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan 04-2016 wo Wohngebiet „Krondorfer Wiesen“ Entwurf 05/2017</p> <p>1. Im Ergebnis der Abwägung zum Vorentwurf (Schreiben vom 15.06.2017, Ing.-Büro Ladde) wurde uns zugesichert, dass die Verbesserung des Immissionsschutzes an den Wechselrichtern erfolgt. Dies ist terminlich zu fixieren, da die Baumaßnahmen am neuen Wohngebiet sich über Jahre hinziehen können. Außerdem ergibt sich die Fragestellung, warum dieses Abwägungsergebnis nicht im Entwurf verankert wurde.</p> <p>2. Im Bereich des Grundstückes Clara-Zetkin-Str. 49 ist durch die neue Straßenführung des entstehenden Wohngebietes eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmwand) erforderlich, um den betreffenden Gartenbereich zu schützen.</p> <p>3. Bedingt durch den Wegfall des vorhandenen Walls ist zu prüfen, ob die Grundstücke der Clara-Zetkin-Str. 52 – 64 (Obergeschoss!) ohne Blendwirkung bleiben.</p> <p>4. Im Blendgutachten 04/2017 vom 07.04.2017 der Fa. DGS Berlin wird die Begründung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld angeführt, dass die Anwohner der Clara-Zetkin-Str. 33 -23 durch einen Blendschutz mit insgesamt 5,5 m Höhe gegen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlagen geschützt sind. Diese Darstellung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist und bleibt <b>falsch</b>, denn dieser Schutz wird erst in 8 – 10 Jahren erfolgen, da die Bepflanzung auf der Walkkrone (+3,5 m) nicht mit Containerpflanzen mit einer Höhe von 1,8 bis 2 m erfolgte, sondern nur mit wurzelnackten Setzlingen mit einer Höhe von 40 bis 80 cm (siehe hierzu Anlage!). Völlig unklar ist in dem Zusammenhang, ob die Anregungen im Gutachten zu Auflagen erhoben wurden (von wem?) und wer kontrollmäßig dafür verantwortlich zeichnet. Beides ist offensichtlich nicht erfolgt.</p> <p>5. Zu der Wallproblematik ist noch kritisch zu bemerken, dass die gärtnerische Pflege während der Wachstums- und Entwicklungsphase der Bepflanzungen (3 Jahre!) mangelhaft und in diesem Jahr überhaupt noch nicht durchgeführt wurde. Deshalb steht das Unkraut</p> <div data-bbox="555 300 958 550"><p>EINGEGANGEN 4670 D 27. Juli 2017 Erl... SP 28.07.17 Stadt Bitterfeld-Wolfen 12393 Eing. 27. Juli 2017 GB/FB</p></div>	<p><u>Ergebnis der Abwägung:</u></p> <p>Stellungnahme zum Entwurf</p> <p>1) Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wechselrichteranlagen sollen im Zuge der Erschließungsarbeiten des Wohngebietes erfolgen. Diese Maßnahme ist keine Auflage/ Forderung sondern geschieht auf freiwilliger Basis durch den Investor.</p> <p>2) Es ist keine Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze (Flurstück 13/10) und geplanter Fahrbahn ist &gt; 6m. In Summe ist der Abstand zwischen der neu geplanten Straße und dem Wohngebäude-Nummer 49 sogar größer als zwischen dem Wohngebäude und der bestehenden Clara-Zetkin-Straße.</p> <p>3) Durch die Verlagerung wird die Blendschutzmaßnahme näher an der Emissionsquelle positioniert und somit der Blendschutz erhöht.</p> <p>Im Vergleich zum aktuellen Gutachten (Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Krondorfer Wiesen" vom 07.04.2017, erstellt durch Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V.) befinden sich die Grundstücke Clara-Zetkin-Straße 52-64 in einer größeren Entfernung zur Emissionsquelle als das im Geltungsbereich vorhandene WA2 welches als blendfrei ausgewiesen wurde.</p> <p>Des Weiteren wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne" im Gutachten "Prüfung der Blendeinwirkung aus PV-Modulen auf die benachbarte Bebauung" vom 18.03.2015, erstellt durch Solar Engineering, eine Blendfreiheit festgestellt.</p>
---	--

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

- 2 -

höher als die Bepflanzung und auch schon in Samen, so dass sie auf Grund der westlichen Windrichtungen unsere Gärten mit Samen überschütten, die bis in die Hofanlagen zwischen der Pflasterung aufgehen!

Im Bepflanzungsgutachten der Fa. Eisel vom 12.05.2017 zum Wohngebiet „Krondorfer Wiesen“ sind die gleichen Hinweise (gärtnerische Pflege...) für den neuen Wall enthalten. Auch hier ergibt sich die Fragestellung, ob diese Anregungen zu Auflagen (von wem?) wurden und wer die Kontrollpflicht hat.

Die Auslegungsunterlagen wurden am 12.07.2017 bei der Stadtplanung eingesehen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:  
Foto Wall vom 21.05.17  
hinter C.-Z.-Str. 27

### Ergebnis der Abwägung:

#### Stellungnahme zum Entwurf

4) + 5)

Eine Kontrolle über die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann nur durch die genehmigende Behörde erfolgen. In diesem Fall liegt die Zuständigkeit beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja: .....

Nein: .....

Enthaltung: .....

## Ratsvorlage Beschlussantrag Nr. xxx-2017 zur Abwägung

Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen; Vorentwurf/ Entwurf

Tabellarische Übersicht

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

<u>Anregungen</u>		<u>Ergebnis der Abwägung:</u>
Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im OT Stadt Wolfen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch		Stellungnahme zum Entwurf
26.06.2017 – 28.07.2017		
Datum: 20.06.17	Uhrzeit: 09 <sup>15</sup> Uhr	
Vorname: Helmut	Name: Heinrich	
Wohnort: Ortsteil Stadt Wolfen	Straße: Rauderns Straße 58	
Hiermit möchte(n) ich (wir) folgende Anregungen zu o. g. Unterlage vorbringen: (stichpunktartige Auflistung ist ausreichend):		
<p>- Flurstück 27, Flur 9 Gemarkung Wolfen</p> <p>- das Flurstück 28 soll in seiner Art und Lage erhalten bleiben</p> <p>- ich habe das Anliegen, dass Flurstück 28, der Flur 9 Gemarkung Wolfen über eine Vereinbarung oder die Wiederaufnahme der Pacht von damals</p> <p>- Die Flurstücke um mein Grundstück sind zu Pflege und in ordentlichem Zustand zu halten</p> <p>- Ich habe 1974 an die WBG den damaligen Grundstückseigentümer, einen Antrag auf Kauf des Grundstücks (Flurstück 28) gestellt, dies wurde bis heute nicht beantwortet</p>		Das Flurstück 28 der Flur 9 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unverändert.  Die Pflege und Unterhaltung der Grundstücke obliegt den Grundstückseigentümern. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist nicht gegeben.  Der direkt angrenzende Grünstreifen ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde versehen. Das Anpflanzen von Tiefwurzlern in diesem Bereich ist untersagt, eine ständige Zugänglichkeit muss gegeben sein.
<p> Unterschrift</p>		Abstimmungsergebnis: Ja: ..... Nein: ..... Enthaltung: .....