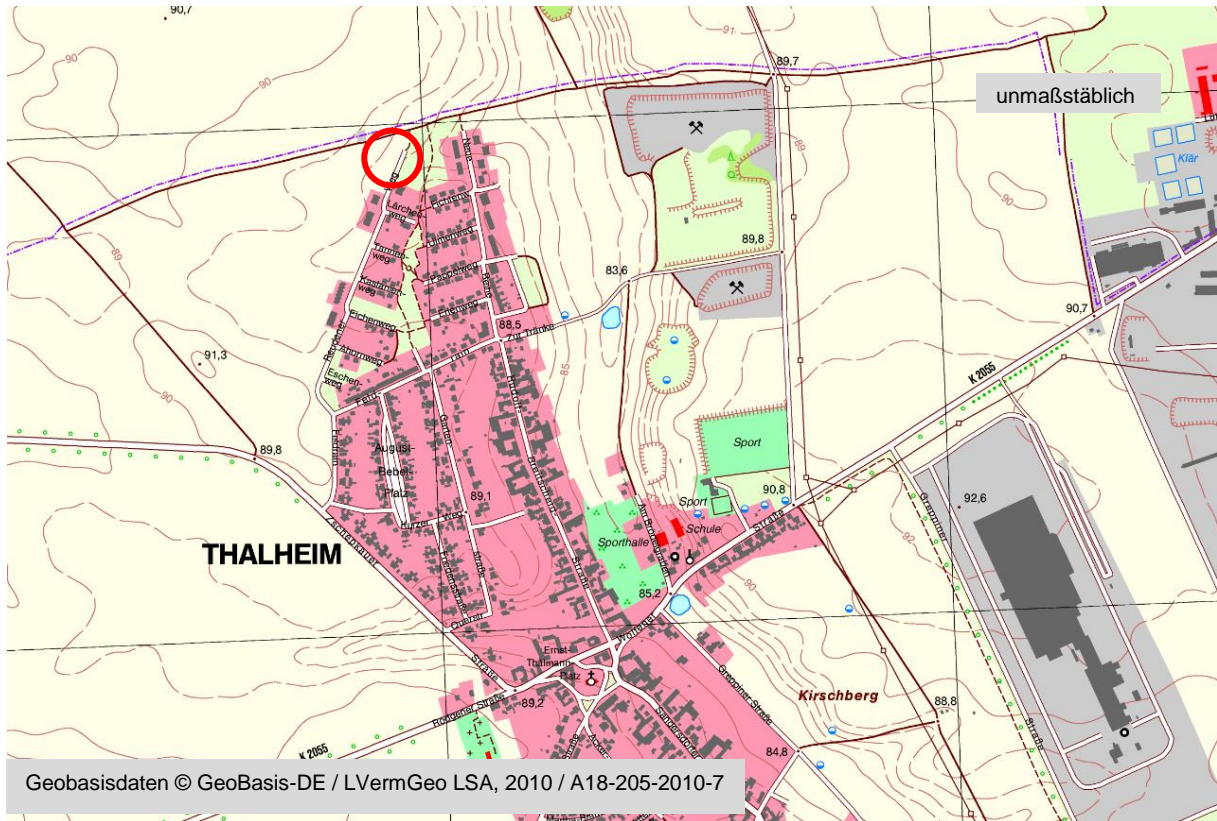


# Stadt Bitterfeld-Wolfen

## Bebauungsplan Nr. 1

### „Zum Feldrain“ OT Thalheim



## 7. Änderung in einem Teilbereich

Entwurf

November 2017

**Stadt Bitterfeld-Wolfen  
OT Thalheim  
Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“  
7. Änderung**

**Auftraggeber:**

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
OT Wolfen  
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14

Fax (03 45) 23 97 72 - 22

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

17-267

**Bearbeitungsstand:**

***Entwurf - Vorabzug***

November 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
<b>5</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte der Änderung .....</b>	<b>9</b>
6.1	Allgemein.....	9
6.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.3	Erschließung.....	11
6.4	Grünplanung.....	12
6.5	Flächenbilanz.....	12
<b>7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
7.1	Natur und Landschaft .....	13
7.2	Sonstige Auswirkungen .....	14

## Begründung

## § 9 Abs. 8 BauGB

### zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim

für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Thalheim, der wie folgt begrenzt wird:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 282 (öffentliche Grünfläche)

im Osten: durch das Flurstück 368 (Reudener Weg)

im Süden: durch das Flurstück 127

im Westen: innerhalb des Flurstücks 282 in einem Abstand von 14 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 128

**Gebietsbezeichnung:** „Zum Feldrain“  
7. Änderung

## 1 Rechtsgrundlagen

Die 7. vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19. Januar 1994 (1. Änderung vom 20. September 1999, 2. Änderung vom 27. Juli 1998, 3. Änderung vom 25. Oktober 1999, 4. Änderung vom 26. Januar 2007, 5. Änderung und Ergänzung vom 08. Oktober 2008, 6. Änderung vom 4. Dezember 2009) entwickelt.

Die 6. Änderung bezog sich zum einen auf die Anpassung von Teilflächen an zwischenzeitlich geänderte Nutzungsansprüche. Mit der digitalen Planzeichnung und der zusammengefassten Darstellung aller bisherigen Änderungen auf einer aktualisierten Kartengrundlage ergaben sich weiterhin „redaktionelle“ Anpassungen.

Mit der vorliegenden 7. Änderung soll auf einer Teilfläche auf die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen einschließlich ihrer Zufahrten verzichtet sowie die Grenze zwischen Wohngebiet und Grünfläche verschoben werden.

Bei der 7. Änderung handelt es sich um eine *unselbständige Planänderung*, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Entworfen und aufgestellt wird die Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens sowie zum Entwurf der 7. Änderung vom 31. Januar 2018
- der Satzungsbeschluss vom ...

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Sowohl der Ausgangsbauungsplan Nr. 1 als auch dessen vorliegende 7. Änderung entsprechen inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 14. Mai 2012 (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### ***Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 7. Änderung***

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus der Grundkarte der Stadt. Ebenso wurde der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) dargestellt (Stand 7/2017). Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Im Rahmen der 7. Änderung werden im Plan der Änderungsbereich sowie darüber hinaus (ausschließlich zum besseren Verständnis) angrenzende Flächen.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Die mit der 7. Änderung ergänzten Festsetzungen wurden hervorgehoben.

Die Nutzungsschablonen für die Teilgebiete wurden übernommen. Änderungen ergeben sich hier nicht.

Damit entspricht der Bereich der 7. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) der geänderten Fassung.

In der Begründung zur 7. Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* bzw. dessen Änderungen zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende Änderung zu, in der sich lediglich im Randbereich geringfügige Flächenverschiebungen ergeben.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den OT Stadt Bitterfeld, Stadt Wolfen sowie Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Das Stadtgebiet hatte zum 31. Dezember 2015 eine Fläche von 8.696 ha sowie 40.480 Einwohner. Davon wohnten 1.426 im Ortsteil Thalheim.

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Lößnitz (Freistaat Sachsen) im Süden sowie
- die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ der (ehemaligen) Gemeinde Thalheim liegt im Norden des Ortsteils Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha.

Es liegt nördlich des Feldrains und der Zschepkauer Straße, schließt im Osten zudem die Bebauung der Neuen Reihe und im Westen der Reudener Straße ein und reicht im Norden bis an die Gemarkungsgrenze von Reuden, auf der sich Ackerflächen anschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des 7. Änderungsverfahrens umfasst die bisher unbebauten Flurstücke 128, 254, 255 und 256 der Flur 1 am Ende des Reudener Weges im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes, die sich in privatem Eigentum befinden.

Darüber hinaus liegt das kommunale Flurstück 282 der Flur 1 anteilig innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,29 ha.

## **3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 31. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der damaligen Gemeinde Thalheim fassen. Gleichzeitig soll der vorliegende Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB werden der Aufstellungsbeschluss und die Offenlage anschließend durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der 1. verein-

fachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## 4 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)

#### **Landesentwicklungsplan**

Hinsichtlich der Raumstruktur wird Bitterfeld-Wolfen im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums (Z 37).

Laut Ziel Z 25 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Z 26).

Unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird als Grundsatz G 12 ausgeführt, dass *gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterzuentwickeln sind.*

Bitterfeld-Wolfen ist *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen* festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58).

Von zum Schutz des Freiraums dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsnutzungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Grenzen.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27. Mai 2016),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27. Mai 2016, Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Nr. 03/2016).

Die vorliegende Planung betreffend befinden sich keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass es sich bei der vorliegenden geringfügigen Verschiebung zwischen Bau- und Grünfläche nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

### **Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Randeingrünung sowie der zentrale Grünzug sind als Grünflächen ausgewiesen.



Damit kann die 7. Änderung inhaltlich aus der generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplans hergeleitet werden. (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## **5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes in einem Teilbereich nach der Veräußerung von Flurstücken (*bisher Eigentum Guardian*) an die geänderten Flächenansprüche der neuen Eigentümer anzupassen.

Innerhalb des Flurstücks 128 der Flur 1 ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest, nördlich grenzen Gemeinschaftsgaragen an.

Die Flächen für die Gemeinschaftsgaragen werden nicht mehr benötigt, da durch die Errichtung von Einfamilienhäusern auf den angrenzenden Grundstücken kein Bedarf besteht. Sie wurden zusammen mit dem vg. Flurstück veräußert und sind diesem künftig zuzuordnen.

Das spitz zulaufende Baufenster innerhalb der Wohnbaufläche wurde so bestimmt, dass ein Abstand von 50 m zu im Norden befindlichen übergeordneten Anlagen der Gasversorgung eingehalten wird. Es kann aus Sicherheitsgründen nicht erweitert werden. Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts wird angestrebt, die private Gartenfläche nach Westen zu erweitern und die noch erforderlichen Garagen direkt dem Grundstück zuzuordnen. Dazu soll das Wohngebiet im Norden ergänzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, ebenso die Festsetzung zur Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche.

Die nicht mehr benötigte Fläche für Garagen einschließlich der Zufahrt soll als privat genutztes Gartenland festgesetzt werden, ebenso im rückwärtigen Teil ein Streifen der bisher öffentlichen Grün-/Maßnahmefläche.

Die Planänderung dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der Bildung von Wohneigentum bei einer effektiven Ausnutzung der noch zur Verfügung stehenden Flächen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dient die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Stadt sicherstellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen die Festsetzungen Stück für Stück aufgeweicht und erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

## **6 Planinhalte der Änderung**

### **6.1 Allgemein**

Für das Flurstück 128 ist im rechtskräftigen Plan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es gilt die offene Bauweise.

Das Baufenster hat einen Abstand von 4 m zum Reudener Weg. Es beginnt in einer Tiefe von 16 m und läuft spitz nach Norden zu. Die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße ist gemäß den baugestalterischen Festsetzungen als Vorgarten zu gestalten. Für die Dachneigung wird eine Spanne zwischen 20° und 45° bestimmt.

Alle vorgenannten Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird für den Änderungsbereich angepasst.

Mit der Änderung in einem Teilbereich wird auf die nicht mehr benötigten Gemeinschaftsgaragen verzichtet und dafür das Wohngebiet zur effektiven Ausnutzung der Fläche und der Einordnung privater Garagen vergrößert. Damit ist die GRZ künftig mit Bezug auf die vergrößerte Baufläche zu ermitteln. Das Baufenster bleibt dagegen unverändert.

Die übrige Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird unter Einbeziehung eines Teils der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche als privat genutztes Gartenland festgesetzt.

## 6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Vorangestellt wird noch einmal, dass sich die in der rechtskräftigen Fassung mittels Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht ändert. Damit ist für Wohngebäude weiterhin zwingend ein Abstand von 50 m zu den Anlagen der Gasversorgung einzuhalten.

### ***Festsetzung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche***

Die textlichen Festsetzungen (TF) des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 6. Änderung besagen, dass Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig sind.

Damit sind sie innerhalb des nach Norden erweiterten Baugebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig, ohne dass dies gesondert festzusetzen ist. Für die Einordnung von Garagen als Nutzungsart vergrößert sich somit der Abstand zu den Anlagen der Gasversorgung.

Für Wintergärten wird in der rechtskräftigen Fassung folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

*TF 4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass für Wintergartenvorbauten untergeordneter Bedeutung mit einer Länge bis 5 m ein Vortreten bis 3 m vor die hintere oder vor eine der seitlichen Baugrenzen, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Regelungen, zulässig ist.*

Die Festsetzung wird für den Änderungsbereich folgendermaßen ergänzt:

*Im Bereich der 7. vereinfachten Änderung ist ein Vortreten von Wintergartenvorbauten ausschließlich vor der hinteren Baugrenze und hier auf einer Länge bis 7 m zulässig.*

Damit kann einerseits dem geplanten Vorhaben entsprochen werden. Zum anderen wird im speziellen Fall aber auch ausgeschlossen, dass Wintergärten vor die seitlichen Baugrenze hervortreten und damit in den 50 m-Sicherheitsstreifen der Gasversorgung hineinreichen.

### 6.3 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung.

Auf den Flurstücken 254, 255 und 256 entfällt die rückwärtige Privatstraße mit Garagen, die nicht mehr benötigt werden. Am Ende des Reudener Weges wurden und werden Stellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken geschaffen.

Der Änderungsbereich ist von einer angrenzend innerhalb der Grünflächen verlaufenden Ferngasleitung (FGL) sowie weiteren Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig betroffen. Bei den Anlagen handelt es sich um die FGL 201 (DN 800, Schutzstreifen 10 m) sowie ein Steuerkabel 0204 (Schutzstreifen 1 m) und die Korrosionsschutzanlage mit Kabel /Anodenfeld (Schutzstreifen 1 m/4 m) sowie Schilderpfähle/ Kabelschutzrohr. Die vg. Anlagen liegen in der Regel mittig in den genannten Schutzstreifen. Die Lage der Leitung und der Schutzstreifen wurde im Rahmen der 6. Änderung an die aktuellen Unterlagen angepasst.

Im Vorfeld der vorliegenden Änderung erfolgte eine Anfrage zu einer geringfügigen Erweiterung der Baufläche nach Norden. Aufgrund der mit dieser Änderung einhergehenden Verringerung des Sicherheitsabstandes wurde dieser nicht zugestimmt.

Die GDMcom als von der ONTRAS beauftragtes Dienstleistungsunternehmen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Abstand zwischen der im Randbereich befindlichen Armaturenstation mit Ausbläsern und dem Baufenster (Baugrenze) gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 50 m beträgt. Weiter wird zur Begründung u.a. angeführt, dass Sanierungs- und Wartungsmaßnahmen an der Armaturenstation mit zwei Ausbläsern (Entspannungsarbeiten) auf Grund der vorhandenen Bebauung nur mit Schalldämpfer möglich sind. Hierzu gelten Festlegungen zum explosionsgefährdeten Bereich.

Die vorliegende Planänderung geht davon aus, dass bereits in der rechtskräftigen Planfassung (Gemeinschafts)Garagen innerhalb des Sicherheitsabstandes festgesetzt sind. Mit der Änderung wird deren Abstand sogar vergrößert, so dass sich keine weiteren Einschränkungen ergeben. Die GDMcom wird zum Planverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen ggf. zu ergänzen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zur 6. Änderung wurden hinsichtlich des Leitungsnetzes weiter allgemeine Hinweise vorgebracht. Die Versorgung der weiteren Bebauung ist grundsätzlich gesichert. Bei Tiefbauarbeiten sind entsprechende Schutzabstände für Bebauung und Bepflanzung zu beachten:

- *Stadtwerke Wolfen, Trinkwasserleitungen:  
Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wolfen GmbH*
- *MITGAS, Gasmitteldruckleitungen  
Anlagen genießen Bestandsschutz, Aufwendungen/Veränderungen sind durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren  
Abstände für Baumpflanzungen ohne Schutzmaßnahmen mind. 2,50 m; Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Betreiber abzustimmen; DVGW-Regelwerk GW 125)*

- *Dt. Telekom, unterirdische Telekommunikationslinien im Randbereich der Verkehrsflächen berücksichtigen, bei Privatwegen Leitungsrechte, bei Baumpflanzungen „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1998).*

Da sich das Erschließungsnetz innerhalb des öffentlichen Straßenraums bzw. unmittelbar angrenzend befindet und diese Bereiche nicht Gegenstand der 6. Änderungen waren, wurden die Leitungen nicht dargestellt. So wird auch im Rahmen der 7. Änderung verfahren.

#### 6.4 Grünplanung

Auch hinsichtlich der Grünplanung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. Die Grundflächenzahl von 0,4 regelt weiterhin die Obergrenze der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bebaubaren Fläche.

Für den Garagenstandort erfolgt künftig jeweils anteilig eine Einbeziehung in die Baufläche sowie eine Festsetzung als Grünfläche, nunmehr jedoch als privat genutztes Gartenland. Damit werden die 4. bis 6. Änderung diesbezüglich getroffenen Regelungen fortgeführt.

Die Änderung betrifft darüber hinaus den Randbereich einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage), die gleichzeitig als Maßnahmefläche abgegrenzt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden dazu keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Innerhalb der westlich an das Flurstück 128 angrenzenden Randeingrünung mit einer Tiefe von insgesamt knapp 60 m wurden in der Zwischenzeit insgesamt drei parallelaufende Hecken angelegt, zwischen denen sich (hier auch im Bereich von Gasleitungen) Rasenflächen befinden. Die innere Hecke befindet sich unmittelbar an der Grenze des Änderungsbereiches. Sie bleibt von der Änderung jedoch unberührt, da die öffentliche Grünfläche nur in einer Tiefe von 10 m in Anspruch genommen werden soll. Damit kann auch mit der vorliegenden Änderung die Funktion der Maßnahme gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot wurde zur Eingrünung der Garagen gegenüber dem Wohnstandort bestimmt. Textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen. Sie ist künftig nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen.

#### 6.5 Flächenbilanz

Mit der Änderung entfallen im nördlichen Bereich eine festgesetzte Privatstraße sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen und die diesen zugeordnete Eingrünung. Die Flächen werden mit der 7. Änderung werden anteilig in das Baugebiet einbezogen, anteilig als privates Gartenland festgesetzt.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche/Maßnahmefläche wird ebenfalls zu privatem Gartenland.

Für die geplanten Darstellungen im Änderungsbereich ergibt sich folgende Bilanz:

Nutzungsart	Fläche
allgemeines Wohngebiet	1.970 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	20 m <sup>2</sup>
private Grünfläche/Gartenland	760 m <sup>2</sup>

öffentliche Grünfläche	130 m <sup>2</sup>
<b>Summe Änderungsbereich</b>	<b>2.880 m<sup>2</sup></b>

Generell heißt das gegenüber der rechtskräftigen Planung:

Nutzungsart	7. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	+ 380 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	-
Garagenstandort mit Zufahrten	- 585 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche/Parkanlage	- 290 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	+ 495 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>+/- 0 m<sup>2</sup></b>

## 7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 7.1 Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen 7. Änderung des Bebauungsplanes werden in einem sehr begrenzten Umfang bauplanungsrechtlich Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Das Wohngebiet wird geringfügig erweitert. Dafür entfällt eine festgesetzte Privatstraße bzw. die in diesem Rahmen zu erschließenden Garagen und Einrünungen. Im Übrigen verbleiben private Grünflächen als Gartenland. Daraus ergibt sich insgesamt eine anteilige Verringerung der zu versiegelnden Flächen.

Darüber hinaus wird der Randbereiche einer öffentlichen Grünfläche (ohne weitere Festsetzungen zur Gestaltung) künftig als privat genutztes Gartenland festgesetzt.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird vorausgesetzt, dass die Ausgleichsproblematik in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen und schlüssig war. In der vorliegenden Bilanzierung wird daher nur die Änderung betrachtet.

Damit stellt sich die Situation wie folgt dar:

In dem Bebauungsplan entfallen 290 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche/Maßnahmefläche, die künftig private Gartenflächen darstellen. 380 m<sup>2</sup> werden neu als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. 40% der Fläche könnten überbaut werden. Dafür entfallen 585 m<sup>2</sup> Fläche für Garagen und Zufahrten, für die von einer vollständigen Versiegelung auszugehen war. (siehe auch Flächenbilanz Pkt. 6.5)

Nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt ergibt sich - betrachtet man nur den flächenmäßig geänderten Bereiche - folgende rechnerische Bilanzierung:

Biotoptypen	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		rechtskräftige Planung	7. Änderung	rechtskräftige Planung	7. Änderung
überbaubare Fläche nach GRZ (40%)	0	636	788	-	-
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (60%) - Ziergarten	6	954	1.182	5.724	7.092
verkehrsberuhigter Bereich	0	20	20		
Privatstraße mit Gargen	0	585	-	0	0
Grünfläche (sonstige Parkanlagen)	10	420	130	4.200	1.300
priv. Grünfläche Pflanzgebot ohne TF	10	265		2.650	0
privates Gartenland	6		760		4.560
<b>Summe</b>		<b>2.880</b>	<b>2.880</b>	<b>12.574</b>	<b>12.952</b>

Mit dem geringfügigen Überschuss kann von einer ausgeglichenen Bilanz im Rahmen der 7. Änderung ausgegangen werden.

## 7.2 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Schutzabstände zu den Leitungen sowie ein städtebaulich angestrebter Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum werden auch künftig eingehalten. Die für den Standort insgesamt festgesetzte Eingrünung wird in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Mit der Änderung wird der Bebaubarkeit einer Teilfläche für nachgefragte Wohnbebauung entsprochen.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.