

B e g r ü n d u n g ***(Teil C)***

Bebauungsplan 09-2017btf **"Wohngebiet Vor dem Muldedamm",** **OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

- Entwurf -

Mai 2018

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm", OT Stadt Bitterfeld

Vorentwurf -> Entwurf

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch die Anwohner des südwestlich angrenzenden Wohngebietes "Vor dem Muldedamm" (Bestand) Einwände geltend gemacht, die sich gegen die Verbindung der Wohngebiete durch eine Straßenverkehrsfläche richteten.

Diesem Einspruch wurde entsprochen.

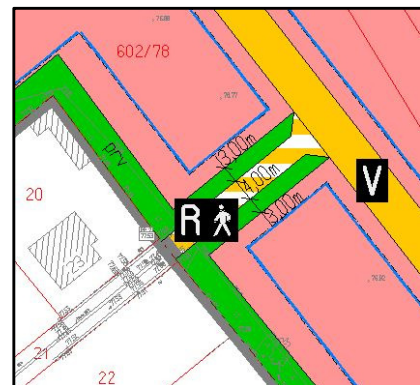
Eine Verknüpfung des bestehenden und neuen Wohngebietes für den motorisierten Verkehr wird es nicht geben.

Es findet lediglich eine Vernetzung durch einen 4m-breiten Korridor als Wegeverbindung für Fußgänger und den Radverkehr statt. Diese Verkehrsfläche soll abgepollert werden um die Entwicklung von nicht gestatteten Durchgangsverkehren zu unterbinden. Im Havariefall soll es jedoch für Rettungskräfte möglich sein durch Entfernen der Poller eine Durchfahrtsmöglichkeit zu haben.

Die Begründung und Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.



Auszug Planzeichnung Vorentwurf



Auszug Planzeichnung Entwurf

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 24.01.2018, erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

2.0.6

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

2.0.7

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

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch das Flurstück 67/35 der Flur 41
- Westlich:
durch die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 704 und 705 der Flur 51
- Südlich:
durch die Flurstücke 33, 34, 39, 42, 689, 692, 694 und 696 der Flur 51
- Östlich:
durch das Flurstück 89/1 der Flur 41

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



Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: 2016 / A18-205-2010-7

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die aktuell verpachtet ist und entsprechend saisonal bewirtschaftet wird.

Die Flächen sind in privater Hand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm" befindet sich innerhalb des am 09.06.1993 aufgestellten Bebauungsplanes 14/93 "Friedensstrasse" [Bild].



Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung ergaben sich Konflikte zwischen der angedachten Linienführung der Ortsumgehung Bitterfeld der Bundesstraße 100 und der Planung für die kein zeitnaher Lösungsansatz gefunden werden konnte.

Um nicht das gesamte Vorhaben zu gefährden wurde der Bebauungsplan 14/93 "Friedensstrasse" in zwei Bebauungsplanentwürfe 14/93a "Nördlich Friedensstraße" und 14/93b "Südlich Friedensstraße" (Beschluss-Nummer: 99-1997) geteilt.

Beide Bebauungspläne erlangten allerdings nie Rechtskraft.

Die B 183 Ortsumgehung Bitterfeld ist im Entwurf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 lediglich noch in der Kategorie „Weiterer Bedarf“ enthalten.

Durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung wurden keine Bedenken geäußert. Die Planung ist gut eingepasst zwischen Innenstadt und Goitzsche. Agrarstrukturelle Probleme ergeben sich durch die Planung nicht. Der Landwirtschaft wird zum Teil landwirtschaftlich

genutzte Fläche entzogen. Im Interesse einer gesunden städtebaulichen Entwicklung kann dem Begehren nicht widersprochen werden.
Im Norden des Gebietes müsste zum Acker hin eine Einbindung durch einen Grüngürtel erfolgen. Diese Forderung wurde umgesetzt.

Die Flächen sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Regionalplan 2017) als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz eingestuft.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesen.

Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

HINWEIS:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" und damit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es sind geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Vor dem Muldedamm" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

81	Flur 41
82	Flur 41
83	Flur 41
436/116	Flur 41 [teilweise]
602/78	Flur 41
690	Flur 41
691	Flur 41
693	Flur 41
695	Flur 41
697	Flur 41
700	Flur 41
701	Flur 41
702	Flur 41

Die Gesamtfläche beträgt 24.545 m².

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

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Der Geltungsbereich befindet sich in der "Auensiedlung" - einem der einwohnerstärksten Siedlungsbereiche im Ortsteil Stadt Bitterfeld und ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die bereits vorhandenen Straßenzüge "Vor dem Muldedamm" sollten ursprünglich einen geschlossenen Fahrbahnring bilden mit angrenzender Bebauung, was jedoch bisher nicht umgesetzt wurde.

Die aktuelle Planung sieht vor die neuen Wohnbauflächen über ein "Ringsystem" zu erschließen. Die Wohngebiete bleiben separiert und räumlich voneinander getrennt. Sie werden lediglich durch eine für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Verkehrsfläche miteinander verbunden. Diese Verbindung soll abgepollert werden mit der Möglichkeit durch Entfernen der Poller im Havariefall eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungskräfte zu haben.

Weiterführenden Anschluss an das innerstädtische Straßennetz erhält man über den vorhandenen Anbindepunkte der Straße "Vor dem Muldedamm" an die Friedensstraße.

Der Investor beabsichtigt bis zu 26 Eigenheimstandorte zu entwickeln, wobei die Umsetzung frühestens ab dem Jahr 2019 vorgesehen ist. Aktuell ist die landwirtschaftliche Nutzfläche noch an ein Agrarunternehmen verpachtet und die Erschließung soll nicht direkt nach Abschluss des Bebauungsplanes erfolgen, sondern erst nach Abschluss

der Agrarmaßnahme und Ablauf des Pachtvertrages. Der Pächter ist über den Verfahrensstand informiert.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist unabhängig vom Bebauungsplan auch weiterhin möglich.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Wohnbauflächen zum Flächennutzungsplan (Wohnbauflächenbilanz) wurde die beantragte Fläche bereits als Potentialfläche berücksichtigt.

Die Einwohnerzahlen im Ortsteil Bitterfeld sind in den letzten Jahren angestiegen.

31.12.2012 14.783 Einwohner

31.12.2013 14.904 Einwohner

31.12.2014 15.067 Einwohner

31.12.2015 15.233 Einwohner

31.12.2016 15.250 Einwohner

[Quelle: Einwohnermeldeamt]

Die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum ist vorhanden und durch die Nähe zum Goitzschensee eine bevorzugte Wohnlage.

Der im Norden vorhandene Grünbestand wird in die Planung aufgenommen und integriert. Das Wohngebiet soll durch einen umlaufenden Grünstreifen gegenüber der vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt werden. Diese Flächen dienen zudem der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- d) Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,50 m
 - Festsetzung der Firsthöhe: max. 9,00 m
 - Bei Errichtung von Flachdächern (bis 20° Dachneigung) beträgt die max. Firsthöhe 7,00 m.
 - Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße.
 - Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 und 0,8 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke sowie den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet regeln.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies geschieht in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Zur Eingliederung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung wird zur Wahrung des Stadtbildes die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zudem soll mit der Festsetzung der Höhen vermieden werden, dass die Errichtung von 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss (mind. 2/3 der Grundfläche mit einer lichten Höhe von mind. 2,30 m) erfolgt. Als Flachdach werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad festgesetzt (Neigung der Dachkonstruktion gegen die Waagerechte). Als einheitlicher Bezugspunkt wird die Oberkante der neu zu errichtenden Straße festgelegt.

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

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

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

- 1.4 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.

Um die Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrswegen nicht zu sehr einzuschränken und zu behindern, wird eine maximale Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen von 1,00m festgesetzt.

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

a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.

b) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

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

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

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahme M 1 - Strauchhecke im Norden und Westen 351 m² Feldgehölze

Arten:

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

Pflanzung zwei- bis sechsreihig,
Pflanzdichte ca. 1,0 Pflanze/ m²,
1 m Rand freilassen wegen Überhang der Sträucher,
250 Stück Sträucher, Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

2.2 Maßnahme M 2 - Mesophiles Grünland 750 m² Kräutereinsaat

2x im Jahr mähen - Schnittgut beseitigen.

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

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

Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

Herstellen einer artenreichen Kräuter- und Blumenwiese. Erforderlich ist das zweimalige Mähen Anfang Juli und im Oktober. Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.3 Maßnahme M 3 - hochstämmige Bäume

6 Stück Einzelbäume

Arten: Winterlinde *Tilia cordata*

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Als vitale Varietät können die Sorten „Rancho“ oder „Roelvo“ verwendet werden.

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz in der Friedensstraße eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Bei der Schmutzwasserentsorgung ist zu beachten, dass die Anfangsschächte eine Sohltiefe von 76,05m (Vor dem Muldedamm 23) und 76,14m (Vor dem Muldedamm 34) haben und somit ein Anschluss der Erschließungsanlagen mit der satzungsmäßig vorgeschriebenen Mindesttiefe von 1,50m u.GOK nicht mehr möglich ist und der Bau einer Hebeanlage für das Wohngebiet mit großer Wahrscheinlichkeit erforderlich sein wird.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur begrenzt möglich. Der westlich des Bebauungsgebietes (Vor dem Muldedamm 21-23) befindliche Niederschlagswasserkanal dient ausschließlich der Straßenentwässerung und befindet sich im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Im südlich angrenzenden Straßenbereich befindet sich ein Regenwasserkanal DN 300 Sb, der jedoch mit einer Anfangstiefe von 0,96m u.GOK (Sohle 76,64m) sehr flach verlegt ist.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Verbandsanlage erfolgen, bedarf dies der Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gelbe Wasser. Die Änderung muss bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld beantragt werden.

Die Anlagen der inneren Erschließung sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

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

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzuschließen.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an die Trinkwasserleitungen DN 80 PE-HD südlich und westlich des Bebauungsgebietes erfolgen. Ausgangspunkt für die innere Erschließung sind die Endhydranten U7400 (Vor dem Muldedamm 23; 23,4m³/h) und U7403 (Vor dem Muldedamm 34;

21,4m³/h). Zur Stabilisierung der Versorgung sollte ein Ringschluss zwischen den zwei Versorgungsleitungen erfolgen.

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

Nr.	Lage	Tag der Messung	Ruhedruck	Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck
U7398	Friedensstraße 109	07.10.2016	4,8 bar	108,0 m³/h
U7407	Friedensstraße/ Bernsteinring	20.08.2012	5,0 bar	128,0 m³/h
U20034	Friedensstraße 108	06.10.2016	4,5 bar	105,0 m³/h

Jede Messung wurde separat durchgeführt. Eine Erhöhung der Entnahmemenge durch reine Addition der Einzelentnahmemengen ist nicht nachgewiesen und sollte unterbleiben, da eine Messung bei gleichzeitiger Öffnung beider Hydranten nicht erfolgte.

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

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Midewa abzuschließen.

2.7 Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen, Mitnetz Strom und Bitterfelder Fernwärme gesichert.

2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch erschlossen und erhält über die bereits bestehenden Straßenzüge "Vor dem Muldedamm" Anschluss an die Friedensstraße.

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

2.9 Immissionsschutz

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

dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

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

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

2.10 Gesundheitswesen

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

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

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

2.11 Wasserrecht

Es handelt sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz. Daher gilt gemäß Absatz 1 Nr. 1 der genannten Rechtsnorm:

„... bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu

beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; ...“

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) ist bei der Planung mit einzubeziehen.

Soll nicht verunreinigtes von Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser mittels einer Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ordnungsgemäß beseitigt werden, so ist dies erlaubnisfrei. Geschieht die Versickerung über eine Rigolen/ Sickerbox oder Schachtanlage, so ist dies nur für das von Dach- und Wegflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei.

Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über eine Rigole oder einen Schacht versickert wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich entsprechend § 8, 9 und 46 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79 b Abs. 1 WG LSA. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Zisternen, Regentonnen etc.) ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation oder eine Versickerungsanlage nachzuschalten.

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

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

2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

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

2.13 Grenzmarken

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

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5.11.2014 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat.

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

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

Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte.

Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) wie z.B. bei der Herrichtung von Kfz-Stellflächen, Terrassen etc. vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

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

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

Generell sind bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Baumaßnahmen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise zu beachten:

- Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
- Senken/ Abgrabungen, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 5.11.2004 i.V.m. Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 6.11.2003 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen Einbauklasse 0 einhält.

- Aus Untersuchungen des ehemaligen Überschwemmungsgebietes der Mulde sind in der Umgebung teilweise erhöhte Arsengehalte im Boden bekannt. Es wurden Arsengehalte von ca. 40 mg/ kg ermittelt, d.h. der in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 festgelegte Prüfwert nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten von 50 mg/ kg TM wird unterschritten. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.
- Der in der BBodSchV vom 12.7.1999 festgelegte Prüfwert nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen beträgt 25 mg/ kg. Kleine, spielende Kinder sollten nicht mit einem Boden, der Arsengehalte > 25 mg/ kg enthält, in Kontakt kommen können.
- Im Zuge von Baugrunduntersuchungen sollte der Boden hinsichtlich der Belastung mit Schwermetallen und Arsen untersucht werden.

2.15 Denkmalschutz und Archäologie

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

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

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

2.16 Naturschutz

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

2.17 Geologie

Sollte die Versickerung für das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser mittels Anlagen erfolgen, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

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

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

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

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

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

befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

Im Weiteren wurden dahingehende Vorgaben festgelegt, dass eine ungegliederte Siedlungsstruktur zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010) und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23 LEP 2010) ist.

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

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

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Goitzsche.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

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

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

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

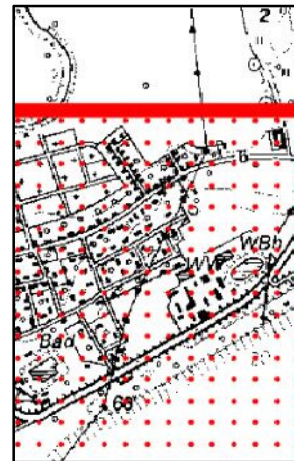
Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Ziel 4

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

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



Auszug Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Bitterfeld

Auszug Plangebiet "Wohngebiet Vor dem Muldedamm"

Auszug Sachlicher Teilplan

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

Die kartografische Definition des Zentralen Ortes beinhaltet das Plangebiet "Wohngebiet Vor dem Muldedamm".

Z 28

Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

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

zu entwickeln.

Die Planung beinhaltet die Schaffung von ca. 26 neuen Wohneinheiten (WE). Unter Beachtung der Zentralitätsstufe für den Zentralen Ort befinden sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (WA) innerhalb des im Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge ausgewiesenen Zentralen Ortes.

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

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

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

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

Quelle statistischer Jahresbericht Bitterfeld-Wolfen 31.12.2014

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

Im Statistischen Gebiet 104 Auensiedlung ist in den letzten Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das neu zu entwickelnde Wohngebiet wird dazu beitragen diese Entwicklung zu unterstützen.

Deshalb ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Stadt zu binden und auch der schon heimischen Bevölkerung neuen qualitativen und auf ihre Bedürfnisse abgestimmten und familienfreundlichen Wohnraum anzubieten.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Mulde“ gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (LEP-ST 2010 Z 126).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 10 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 11 die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Gemäß Grundsatz 12 sollen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtung des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen gemäß Grundsatz 13 Vernässungsflächen berücksichtigt und Alternativen geprüft werden.

2.19 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

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

Deutsche Telekom:

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

Mitnetz Strom:

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

2.20 Kosten

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

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Mai 2018

Umweltbericht

Bebauungsplan 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm", OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen

- Entwurf -

Mai 2018

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung

Straße der OdF 38

06774 Mühlbeck, Gemeinde Muldestausee



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Angaben zum Standort
 - 1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.3. Bedarf an Grund und Boden
 - 1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes
 - Mensch
 - Pflanzen und Tiere
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Bestand - Eingriff - Kompensation
 - 3.1. Eingriffs- und Kompensations - Bilanz
 - 3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
4. Zusammenfassung

1. Einleitung

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

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

1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bitterfeld in der Nähe der Bundesstraße 100.

Nach Osten und Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutz- und Brachflächen an. Südlich und westlich liegt Wohnbebauung, die auf der anderen Seite an die Friedensstraße grenzt.

Das Plangebiet ist Teil der rezenten Muldenaue, relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie bewegt sich bei 76 m üNN. Der Grundwasserflurabstand hat sich nach der Flutung bei ca. 75 m üNN eingestellt. Der Baugrund im gesamten Bereich ist gewachsener Boden.

Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Die Oberzentren Dessau und Halle/ Saale befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 bzw. 40 km.

1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll der B-Plan 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm" aufgestellt werden.

Die Nähe zur Goitzsche hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Wohnlage entwickelt. In der Nähe liegende Baugebiete sind längst vollständig vergeben. Selbst das vor 2 Jahren erschlossene Baugebiet „Friedensstraße Nord“ ist vollständig verkauft. Insofern ist der Bedarf an Wohngrundstücken vorhanden.

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

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesen. Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der

Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Bitterfeld.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken:

81	Flur 41
82	Flur 41
83	Flur 41
436/116	Flur 41 [teilweise]
602/78	Flur 41
690	Flur 41
691	Flur 41
693	Flur 41
695	Flur 41
697	Flur 41
700	Flur 41
701	Flur 41
702	Flur 41

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche ca. 24.545 m² und befindet sich am östlichen Rand von Bitterfeld in Richtung der Ortslage Friedersdorf/ Mühlbeck.

Die B-Plan - Fläche von ca. 24.545 m² Fläche für die Wohnbebauung liegt am Rand des länderübergreifenden Biosphärenreservat „Mittelelbe“, deren besondere Aufgaben die Erhaltung der gebietstypischen Arten- und Formenvielfalt, der Schutz naturnaher Ökosysteme in der mitteldeutschen Stromtalaue und die Erhaltung der Hartholz - Auenwälder sind.

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

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	vor der Maßnahme ca.	nach der Maßnahme ca.
Gehölzflächen	595 m ²	7.312 m ²
Grünland	23.938 m ²	1.382 m ²
Sandflächen	0 m ²	0 m ²
Teilversiegelte Flächen	0 m ²	12.501 m ²
Vollversiegelte Flächen	12 m ²	3.350 m ²
Gewässer	0 m ²	0 m ²

1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Planverfahren für den Bebauungsplan 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm" ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 14, 15 zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung (Biotopwertermittlung) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

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

Fachplanungen

Die detaillierten Planungsziele des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen. Die Planung beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung der bebaubaren Flächen und der teilweisen Nutzungsänderung.

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

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

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

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

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

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

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054

sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befindet sich im Ortsteil Wolfen. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen. Durch diese Imagesteigerung gewinnen randnahe Wohngebiete außerordentlich an Bedeutung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesen.

Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

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

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

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BimSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere, Pflanzen und Landschaft	FFH- Richtlinie EU- Artenschutzverordnung Bundesartenschutzverordnung Bundesnaturschutzgesetz	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt. Schutz besonders oder streng geschützter Arten Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ➤ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ➤ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ➤ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ➤ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz + VO Landesbodenschutzgesetz Sachsen-Anhalt	Ziele des BbodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als ➤ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ➤ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ➤ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, ➤ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ➤ Standorte für Rohstofflagerstätten,

	Baugesetzbuch	➤ Für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Wesentliche Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind: ➤ Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft und Luftqualität	Bundesimmissionschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz LSA	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung, sowie weiterhin auch der Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2. 1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

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

Mensch

Die Nachfrage für Wohngrundstücke hat sich in den letzten Jahren deutlich entwickelt. Die Nähe zur Goitzsche lässt angrenzende Grundstücke in der Attraktivität weiterwachsen. Weiterhin ist die Nähe zu B 100 sehr günstig. Auch die Anbindung zu Bus und Bahn ist günstig. Für den Menschen sind insbesondere Auswirkungen von Planungsvorhaben auf das Wohnumfeld, auf sonstige schutzbedürftige Nutzungen und Einrichtungen, auf die Erholungsfunktion und auf die Landwirtschaft als Existenzgrundlage von Bedeutung.

Pflanzen und Tiere

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

Pflanzen

Die Pflanzenflächen im B-Plangebiet sind weitestgehend artenarm. 94 % des B-Plangebietes sind Ackerfläche und damit eine Monokultur. Der Ackerrand unterliegt einer gewissen Sukzession, ist auf Grund des hohen Nährstoffniveaus aus Düngung der Felder und der Humusanreicherung relativ artenarm. Am nördlichen Rand befindet sich eine gut entwickelte Schlehenhecke im geschlossenen Bestand. Die größte Artenvielfalt befindet sich noch im Ackerrandstreifen:

Wiesenrispe	Poa pratensis
Taube Trespe	Bromus sterilis
Kanadische Goldrute	Solidago canadensis
Große Brennnessel	Urtica dioica
Große Klette	Arctium lappa
Brombeeren	Rubus fruticosus
Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii
Spitzahorn	Acer platanoides
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra

Von den Gehölzen befindet sich nur je ein Exemplar, welches aus Zuflug/ Verbreitung durch Vögel entstanden sind. Diese Exemplare sind noch relativ klein. Die landwirtschaftliche Fläche wird derzeit bestellt. Im Jahr 2017 wurde Mais angebaut. Danach wurde Wintergerste ausgesät, die sich derzeit in der Entwicklung befindet.

Tiere

Die Bonitur fand am 23. und 26.01.2018 statt. Auffallend war, dass nur wenige Vögel festgestellt werden konnten:

- Amsel (*Turdus merula*)
- Rabenkrähe (*Corvus corone corone*)
- Elster *Pica pica*)
- Amsel (*Turdus merula*)
- Graureiher (*Ardea cinerea*)

Auf Grund der Nähe der bestehenden Wohngrundstücke mit einer gut strukturierten Begrünung ist weiterhin mit folgenden Vogelarten zu rechnen:

- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)
- ggfls. weitere Arten

Bei der Bonitur am 26. Januar wurde ein Graureiher beobachtet, der sich mit Sicherheit nur im Durchzug befand.

Brutmöglichkeiten für Vögel sind eigentlich nur im Bereich der 595 m² großen Schlehen - Hecke vorhanden.

Da das Gelände zur Aue hin offen ist, ist es sehr wahrscheinlich, dass Rehe bis dicht an die Behausungen kommen können. Die Vorfrucht Mais hat auch Wildschweine angelockt, die auf der Getreidefläche nach Ernteverlusten gewühlt haben. Auch an der Schlehenhecke wird durch Tiere gewühlt. Hier konnte aber die Art nicht genau bestimmt werden.

Reisighaufen in der Schlehenhecke bieten Igel, Hase und anderen Kleinsäugetieren Deckung und sollten erhalten bleiben.

Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus einem sandigen Lehm. Bedingt durch die landwirtschaftliche Fläche weist die Ackerfläche ein hohes Nährstoffpotential auf. Auch in den Randbereichen setzt sich das hohe Nährstoffpotential weiter fort. Zeigerpflanzen für hohen Stickstoffgehalt im Boden sind die Brennnessel, die hier auch vorkommt. Auch die Gräser zeigen durch die Abdrift der mineralischen Düngung eine gute Entwicklung. Derart nährstoffreiche Böden wirken einer Artenvielfalt entgegen.

Wasser

Die vorkommenden Bodenarten bedingen eine günstige Sickerrate und damit ein gutes Grundwasser-Neubildungspotential. Das anfallende

Regenwasser versickert zurzeit auf dem Gelände. Der Anteil versickerungsfähiger Flächen im B-Plangebiet liegt bei nahezu 100%.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist einfach strukturiert, große Freiflächen wechseln sich mit einer kleinen Gehölzgruppe ab. Diese Freiflächen sowie der Große Goitzschensee gelten als Kaltluftentstehungsorte. Die Kaltluft ist zur Belüftung des Gebietes wichtig. Auch die sich angrenzende Bitterfelder und Friedersdorfer Aue weisen Eigenschaften als Kaltluftentstehungsgebiete auf. Daher besitzen die Flächen für das Gebiet als Belüftungselement Bedeutung. Für eine Änderung der Bebauung sind die Bedeutungen dieser Funktionen zu beachten.

Landschaftsbild

Die Flächen des Plangebietes besitzen eine mittlere ästhetische Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsbild. Strukturprägend ist auch die Schlehen-Hecke mit der einzelnen Walnuss, die sich im Wechsel mit der Ackerfläche gut hervorhebt.

Kultur- und sonstige Schutzgüter

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

In dem Plangebiet sind keine derartigen Kultur- und sonstigen Schutzgüter vorhanden.

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

Mensch

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes keine weitere Entwicklung erfahren. Die Möglichkeiten der Erweiterung der Wohnbaufläche in diesem Bereich sind dann nicht gegeben. Die vorhandene Bebauung im Randbereich der Goitzsche ist erschöpft. Selbst das vor 2 Jahren erschlossene Baugebiet „Friedensstraße Nord“ ist vollständig verkauft. Der Verbesserung des Angebotes an Wohnraum könnte nicht mehr entsprochen werden. Eine weitere Ansiedlung von Familien wäre nicht möglich.

Tiere/ Pflanzen

Das Plangebiet würde nicht weiterentwickelt werden können. Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sich weiter entwickeln würden. Die vorhandenen Ruderalflur im Ackerrandstreifen werden nicht genutzt, so dass sich die ausdauernde Staudenflur weiter etablieren könnte. Staudenfluren besitzen naturschutzfachlich eine nicht zu hohe Wertigkeit aufgrund der fehlenden Artenvielfalt. Aus ihnen entwickeln sich nur sehr langsam höherwertigen Biotope. Die sich noch entwickelnden Gehölze werden sich weiter ausbreiten. Größere Bäume sind nicht zu erwarten, da der Ackerrandstreifen nur ca. 3 - 5 m breit ist. Regelmäßige Bodenarbeiten würden das Wurzelwachstum der Wurzelplatten immer wieder einschränken. Bei einer sich selbst überlassenen Ruderalisierung ist mit einem nicht unwesentlichen Anteil unerwünschter Neophyten zu rechnen, die zum Teil aggressive Vermehrungseigenschaften haben (z. B. Robinien und Eschenblättriger Ahorn).

Für Arten und Lebensgemeinschaften an Tieren und Pflanzen würde sich die Nichtdurchführung der Planung insgesamt kaum positiv auswirken.

Boden/ Wasser/ Luft/ Klima

Eine wesentliche Verbesserung oder deutliche Verschlechterung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima wird nicht erfolgen. Ihre dargestellten Funktionsfähigkeiten im Naturhaushalt bleiben grundlegend erhalten.

Landschaft und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild würde sich nicht verändern. Die Schlehenhecke ist voll entwickelt und wächst im Jahr nur wenige Zentimeter zu. Der Ackerrandstreifen wurde von den Anwohnern nicht gepflegt, wodurch sich die Sukzession weiterentwickeln würde. In wieweit sich dies zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes auswirken würde, kann kaum eingeschätzt werden. Eine vernünftige Vegetation würde sich hier kaum entwickeln.

Kultur- und Sachgüter

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

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

Mensch

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm-, Schmutz- und evtl. Staubbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Die Belastungen können durch die Bodenbearbeitung und durch den Betrieb der Baumaschinen entstehen. Auf die Staubentwicklung (Staubimmission) begünstigend wirken lange Trockenheit und Wind, da sich die Bodenpartikel dann leichter lösen und transportieren lassen. Ein Anfeuchten des Oberbodens wirkt dem sehr gut entgegen. Die Gefährdung durch Immission verschiedener Arten ist jedoch auf einen kurzen Zeitraum begrenzt, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten sind. Darüber hinaus kann durch die Geräusche der Baumaschinen oder durch die Bautätigkeit selbst eine Lärmbelästigung auftreten. Diese ist ebenfalls zeitlich und auf die Tagzeiten begrenzt, wodurch die Beeinträchtigungen des Bebauungsumfeldes gering bleiben. Durch die Errichtung des Pegelturmes und anderer überregionaler Sehenswürdigkeiten, wie Bitterfelder Bogen und der Goitzsche gewann diese Region an Bedeutung und Attraktivität. Der Wunsch nach Wohngrundstücken in der Nähe des Goitzschesee kann derzeit nicht gedeckt werden.

Das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit seinen Ackerflächen besitzt eine "mittlere" Wertigkeit. Hinsichtlich der Belastungen der Bevölkerung durch Lärm, der vom Plangebiet ausgeht, ist festzustellen, dass die Belastungen nur auf die Bauphase beschränkt bleiben. Zurzeit sind keine außergewöhnlichen Belastungen erkennbar.

Tiere und Pflanzen

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

Die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wohnfläche vergrößert die bebaute und versiegelte Fläche. Gleichzeitig werden randnahe Flächen durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet. Auf diesen Flächen können sich die Tiere nach der Bebauung und der Realisierung der A/E-Maßnahmen wieder ausbreiten.

Folgende Bereiche werden von der Planung nur unwesentlich berührt und stellen so für die Tier- und Pflanzenwelt keine nennenswerte Veränderung dar:

- Schlehen - Hecke

Die 595m² umfassende Schlehenhecke bleibt in vollem Umfang erhalten. Während der Baumaßnahme ist diese mit Bauzaun zu schützen. Baumaterialien dürfen im Wurzelbereich nicht abgelegt werden.

- **Straße**

Der derzeitige Anteil der Straße von 12m² bleibt in vollem Umfang erhalten.

Boden

Im Plangebiet ist zurzeit nahezu 100 % des Geländes nicht versiegelt und somit versickerungsfähig. Mit der Entwicklung des Gebietes steigt die Versiegelungsfläche auf ca. 14 % an. Hinzukommen eine mögliche Versiegelung innerhalb der Baugrenzen von ca. 5.000 m², was noch einmal ca. 20 % entsprechen würden. Teilversiegelte und kaum genutzte Flächen werden durch entsprechende Bepflanzungen aufgewertet.

Wasser

Eine Grundwasserneubildung unter den nicht versiegelten Flächen ist gegeben. Im Plangebiet ist die Sickerrate des Wassers günstig und das Grundwasserbildungspotential gut.

Die Entwässerung der Straßen ist in das öffentliche Kanalnetz geplant. In den Grundstücken wird das Niederschlagswasser in die seitlichen Grünstreifen entwässert und sorgt für eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers über einen längeren Zeitraum. Es ist auch weiterhin vorgesehen das anfallende Regenwasser der Gebäude auf dem Gelände zu versickern (in Sickermulden vor Ort oder zentral). Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind nur dann als erheblich zu bewerten, wenn keine zusätzlichen Versickerungsmöglichkeiten bestehen. Anspruchsvolle Versickerungsmöglichkeiten sind jedoch in den Planungen zu berücksichtigen.

Die Zwischenspeicherung bzw. Vorhaltung zu Bewässerungszwecken ist möglich.

Luft/ Klima

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

Durch den höheren Versiegelungsgrad von ca. 34% ist die Betrachtung des Klimas im Baugebiet notwendig.

Bei der Planung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde diese Problematik berücksichtigt. Große Freiflächen gelten als Entstehungsorte für Kaltluft. Diese sind in der angrenzenden Aue reichlich vorhanden. Im Grüngürtel um das Baugebiet wurde von Norden eine Wiesenfläche eingeplant, die als Kaltluftkanal fungiert. So ist ein Luftaustausch gewährleistet.

Dem erhöhten Versiegelungsgrad steht eine Verbesserung der Strukturierung und Menge an Gehölzen entgegen.

Insgesamt kann man prognostizieren, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse mit den geplanten A/E-Maßnahmen nicht wesentlich ändern werden.

Landschaft/ Landschaftsbild

Das derzeitige Landschaftsbild sollte sich durch die A/E-Maßnahmen noch verbessern. Eine freiwachsende Gehölzhecke im Norden, unterbrochen von mesophilem Grünland stellt funktionell und auch ästhetisch eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Es wird auch davon ausgegangen, dass an den Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Hecken gepflanzt werden. Dies geht mit einer Verbesserung einher.

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

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

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

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die sich am Rand des Plangebietes befinden, sind zu schützen und nicht zu überbauen.

2. 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen gestalten sich schwierig und aufwändig. Dieses Baugebiet ist angelegt bereits mit der Option der Erweiterung. In einem Bebauungsplan, der bereits 1993 aufgestellt worden war, war dieses Wohngebiet bereits mit eingeplant worden. Dieser B-Plan erlangte allerdings nie Rechtskraft

Im Stadtbereich in der Nähe des Goitzschesees sind keine Möglichkeiten weiter bekannt in denen nicht in stärkerem Umfang in die Landschaft eingegriffen werden muss. Auf Grund der bereits bestehenden Baulichkeiten gestalten sich andere Planungsvarianten im Rahmen einer Konfliktvermeidung ungünstiger.

Bestand - Eingriff - Kompensation

3. 1. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

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

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

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

Eingriffe in die Natur

Durch die Erweiterung des Wohngebietes „Vor dem Muldedamm“ ist es erforderlich Ackerfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Gehölzbestände, die eventuell gerodet werden müssten, sind nicht vorhanden.

Für die Wohnbebauung werden mit neuen Nebenanlagen ca. 18.600 m² in Anspruch genommen. Dies beinhaltet Biotope Ruderalfläche (Ackerrand) und Ackerfläche selbst.

Die A/E-Maßnahmen sehen vor im Norden die Ackerfläche mit Heckengehölzen und mesophilen Grünland abzugrenzen. 6 Winterlinden in einer südlichen Rasenfläche werten nicht nur optisch das Wohngebiet auf, sie dienen auch als Nahrungsquelle für Bienen und Insekten. Nicht zu vergessen sollen die Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken werden. Durch das Pflanzen von zum Teil nicht heimischen Spätblühern kann das Nahrungsangebot für Insekten verlängert werden. Insofern kann dem Pflanzen von nichtheimischen Pflanzen, wie Sommerlieder, Positives abgewonnen werden.

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden 3 Maßnahmen umgesetzt.

Maßnahme M 1 - Strauchhecke im Norden und Westen

351 m² Feldgehölze

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

Pflanzung zwei- bis sechsreihig,

Pflanzdichte ca. 1,0 Pflanze/ m²,

1 m Rand freilassen wegen Überhang der Sträucher,

250 Stück Sträucher, Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

Maßnahme M 2 - Mesophiles Grünland

750 m² Kräutereinsaat

Nur 2x im Jahr zu mähen - Schnittgut beseitigen.

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

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

Herstellen einer artenreichen Kräuter- und Blumenwiese. Erforderlich ist das zweimalige Mähen Anfang Juli und im Oktober, wobei das Mähgut abtransportiert werden muss.

Maßnahme M 3 - hochstämmige Bäume

6 Stück Einzelbäume

Arten: Winterlinde

Tilia cordata

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Als vitale Varietät können die Sorten „Rancho“ oder „Roelvo“ verwendet werden.

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einer Kronenpflege und Erziehungschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

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

Biotopwert - Bestandsanalyse	139.232 BWP
Biotopwert - Kompensation nach dem Eingriff	170.020 BWP
Differenz	+ 30.782 BWP

Eine vollständige Kompensation ist im B-Plangebiet möglich.

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

3. 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Zusammenfassung

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Aufstellung des B- Planes 09-2017btf Wohngebiet "Vor dem Muldedamm" im OT Stadt Bitterfeld beabsichtigt.

Der Goitzschensee hat sich mit seinen Sehenswürdigkeiten zu einer sehr attraktiven Wohngegend entwickelt. Entlang des Goitzschensee sind am Rande von Bitterfeld eine Reihe von Wohnbauten entstanden. Die Flächen für derartige Baugebiete sind nahezu erschöpft. Das geplante Wohngebiet wurde bereits 1993 einmal geplant, der B-Plan erreichte jedoch nie Rechtskraft. Es ist als eine Fortsetzung des bestehenden Baugebietes anzusehen, zumal die Anbindungen über die Straßen „Vor dem Muldedamm“ bereits vorbereitet sind.

Ziel des B-Planes ist die Schaffung der Voraussetzung für neue Wohnbauten.

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

Im Ergebnis dieses Umweltberichtes wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der jedoch in einer fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

Mühlbeck, Mai 2018