

B e g r ü n d u n g

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

“Wohngebiet Vor dem Muldedamm“

“Mittelstraße“

“Schleswiger Straße“

im OT Stadt Bitterfeld

- Entwurf -

Mai 2018

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

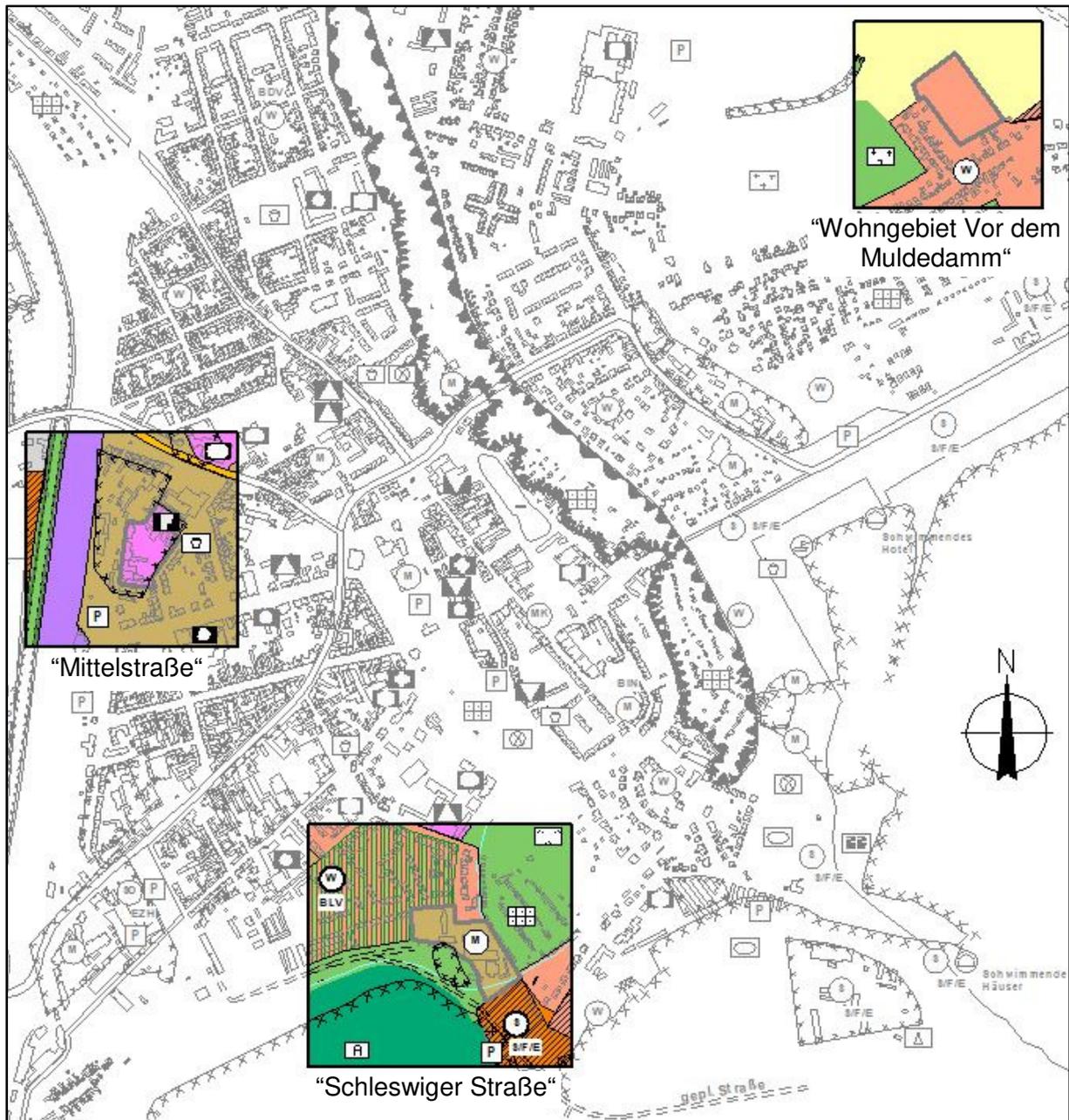
06749 Bitterfeld-Wolfen



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Verfahren	4
3. Lage, Abgrenzung und Größe der Teiländerungsbereiche	5
3.1 Teilbereich 1 - Wohngebiet Vor dem Muldedamm	5
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Abgrenzung	6
3.1.3 Größe	6
3.1.4 Gebiets-/ Bestandssituation	6
3.1.5 Beschreibung des Planvorhabens	7
3.1.6 Erschließungssituation	7
3.2 Teilbereich 2 - Mittelstraße	8
3.2.1 Lage	9
3.2.2 Abgrenzung	9
3.2.3 Größe	9
3.2.4 Gebiets-/ Bestandssituation	10
3.2.5 Beschreibung des Planvorhabens	10
3.2.6 Erschließungssituation	10
3.3 Teilbereich 3 - Schleswiger Straße	11
3.3.1 Lage	12
3.3.2 Abgrenzung	12
3.3.3 Größe	12
3.3.4 Gebiets-/ Bestandssituation	13
3.3.5 Beschreibung des Planvorhabens	13
3.3.6 Erschließungssituation	13
3.4 Gesamtflächenbilanz	14
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
5. Allgemeine Hinweise	19
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf)	24
7. Umweltprüfung	26
7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
7.2 Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes	26
7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32

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



Teilbereich 1 - "Wohngebiet Vor dem Muldedamm"

Teilbereich 2 - "Mittelstraße"

Teilbereich 3 - "Schleswiger Straße"

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Ein privater Investor hat die Flächen im Teiländerungsbereich "Wohngebiet Vor dem Muldedamm" erworben und beabsichtigt das Gelände als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Da für das Planungsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird (09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm", OT Stadt Bitterfeld) und die geplante Nutzung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist für das Planungsgebiet die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

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

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in den drei Teilbereichen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 aufgestellt.

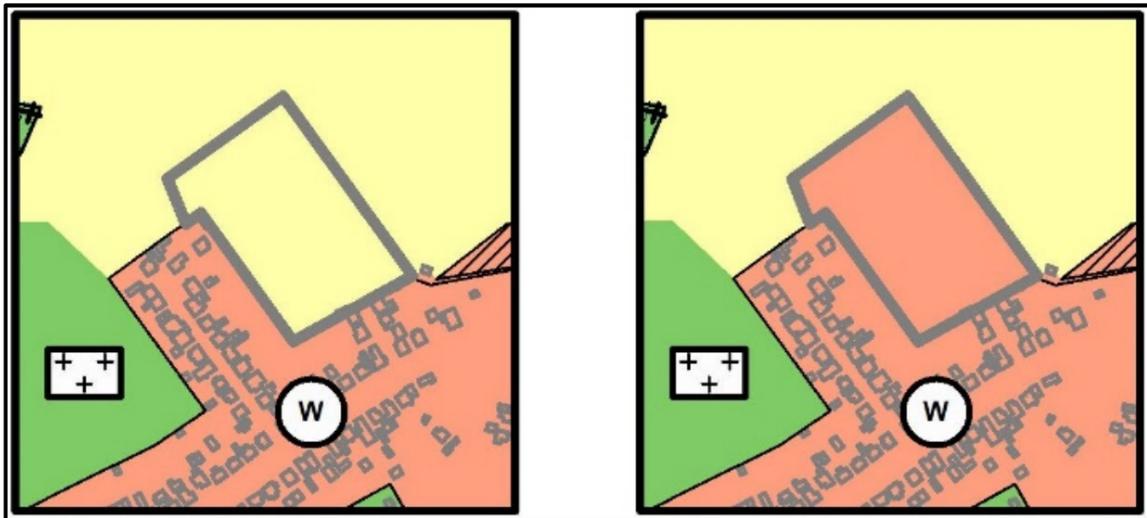
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung wird.

2.2 Verfahren

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in den drei Teilbereichen wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm", OT Stadt Bitterfeld durchgeführt.

3. Lage, Abgrenzung und Größe der Teiländerungsbereiche

3.1 Teilbereich 1 - "Wohngebiet Vor dem Muldedamm"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand
Fläche für Landwirtschaft 16.700 m²

Änderung
Wohnbaufläche 16.700 m²

3.1.1 Lage

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

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

81	Flur 41 [teilweise]
82	Flur 41 [teilweise]
83	Flur 41 [teilweise]
602/78	Flur 41 [teilweise]
691	Flur 41 [teilweise]
693	Flur 41 [teilweise]
695	Flur 41 [teilweise]
697	Flur 41 [teilweise]

Die Gesamtfläche beträgt 16.700 m².

3.1.2 Abgrenzung

- Nördlich:
durch das Flurstück 67/35 und 436/116 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

3.1.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Fläche für die Landwirtschaft	16.700

3.1.4 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Wohnbaufläche geändert werden.

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

Am 09.06.1993 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes 14/93 "Friedensstrasse" gefasst. Dieser umfasste in einem Teilbereich auch den heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm".

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 "B183 Ortsumgehung Bitterfeld" ist im Entwurf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 unter der Kategorie "Weiterer Bedarf" enthalten.

Aktuell sind die Flächen noch verpachtet und werden als landwirtschaftliche Nutzfläche saisonal bewirtschaftet.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist der Teilbereich als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „2.Mulde“ festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko zu berücksichtigen (z.B. Sicherung von Öltanks, Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen, hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden).

3.1.5 Beschreibung des Planvorhabens

Ein privater Investor plant die Fläche für ein Wohngebiet mit bis zu 26 Eigenheimstandorten zu entwickeln, wobei die Umsetzung frühestens ab dem Jahr 2019 vorgesehen ist. Es ist eine interne Verkehrserschließung zu realisieren und möglichst viele Elemente der Grüngestaltung einzuplanen.

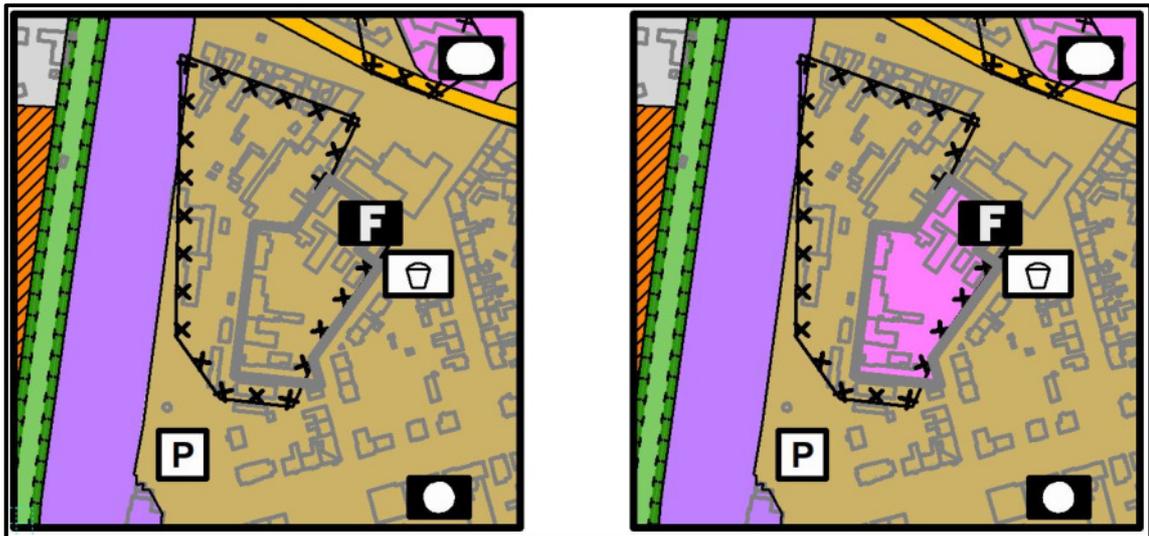
Dafür ist es erforderlich die derzeit im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nummer 299-2017 zum Bebauungsplan 09-2017btf "Wohngebiet Vor dem Muldedamm", OT Stadt Bitterfeld vom 13.12.2017 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Absicht bekräftigt die Errichtung eines Wohngebietes an diesem Standort zu unterstützen.

3.1.6 Erschließungssituation

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße "Vor dem Muldedamm" an die Friedensstraße.

3.2 Teilbereich 2 - "Mittelstraße"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand
Gemischte Baufläche 14.460 m²

Änderung
Fläche für den Gemeinbedarf 14.460 m²

3.2.1 Lage

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

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

1/3	Flur 39
19	Flur 39
20	Flur 39
21	Flur 39
23	Flur 39
24	Flur 39 (teilweise)
25	Flur 39
169	Flur 39
170	Flur 39
171/1	Flur 39
171/2	Flur 39

Die Gesamtfläche beträgt 14.460 m².

3.2.2 Abgrenzung

- Nördlich:
durch die Flurstücke 26, 27, 224 und 227 der Flur 39
- Westlich:
durch den Schwarzen Weg (Flurstücke 616 und 759 der Flur 11)
- Südlich:
durch die Flurstücke 168/1 und 168/2 der Flur 39
- Östlich:
durch die Mittelstraße (Flurstück 28 der Flur 39)

3.2.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Gemischte Baufläche	14.460

3.2.4 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit als gemischte Baufläche und Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, hier Altlastenverdachtsfläche, dargestellt und soll in Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der aktuelle Standort des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Bitterfeld-Wolfen, Ortsfeuerwehr Bitterfeld, des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) sowie eine durch Leerstand und Verfall gekennzeichnete Industriebrache (ehemalige Gießerei).

Im aktuellen Altlastenkataster ist die Fläche unter der Katasternummer 03022 als Altlastenverdachtsfläche Air Liquide, Maschinenfabrik Martin registriert.

Neben dem Umstand der erheblichen Bodenbelastungen ist im Grundwasserkörper mit Belastungen des Grundwassers durch chlororganische Schadstoffe zu rechnen. Bei baubedingten Eingriffen in den Boden ist zu beachten, dass im Falle hoher Grundwasserstände bereits ab einer Tiefe von ca. 1,75m u.GOK Grundwasser zu erwarten ist.

3.2.5 Beschreibung des Planvorhabens

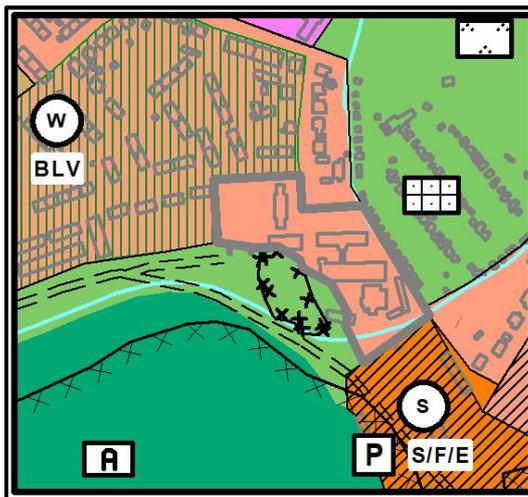
Die Stadtplanung strebt eine Neuordnung und Entwicklung der Flächen westlich der Mittelstraße an.

Neben der Errichtung eines Park + Ride - Parkplatzes zur Kapazitätserweiterung des Stellplatzangebotes am Bahnhof Bitterfeld ist es vor allem der Neubau eines Gerätehauses für die Ortsfeuerwehr Bitterfeld und Umstrukturierungen am Standort des Deutschen Roten Kreuzes die als bauliche Anlage/ Einrichtung des Gemeinbedarfs der Allgemeinheit dienen und somit der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan entsprechen.

3.2.6 Erschließungssituation

Alle Flächen grenzen direkt an die Mittelstraße an und erhalten so Anschluss an das innerstädtische Straßennetz.

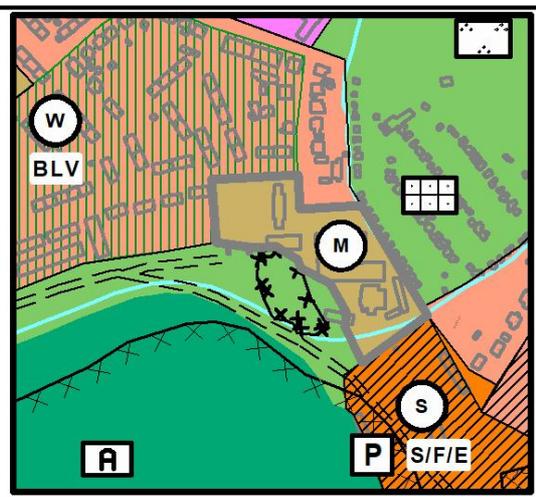
3.3 Teilbereich 3 - "Schleswiger Straße"



Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Bestand

Wohnbaufläche 20.052 m²



Änderung

Gemischte Baufläche 20.052 m²

3.3.1 Lage

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

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

210/2	Flur 3
282	Flur 3
288	Flur 3
292	Flur 3
293	Flur 3
60/2	Flur 37
121	Flur 37
122	Flur 37 (teilweise)
124	Flur 37
126	Flur 37
148	Flur 37 (teilweise)

Die Gesamtfläche beträgt 20.052 m².

3.3.2 Abgrenzung

- Nördlich:
durch die Mecklenburger Straße (Flurstücke 68 und 80), Schleswiger Straße (Flurstück 60/3) und die Flurstücke 127, 132 und 133 der Flur 37
- Westlich:
durch die Flurstücke 81, 122, 147, 148 der Flur 37
- Südlich:
durch die Flurstücke 324, 375 und 377 der Flur 3
- Östlich:
durch den Lober und die Gartenanlage Schreberverein "Volkswohl" (Flurstück 13 der Flur 27 und 134 der Flur 9)

3.3.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Wohnbaufläche	20.052

3.3.4 Gebiets-/ Bestandssituation

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

Der Teiländerungsbereich umfasst einen ehemaligen Berufsschulstandort auf dem sich zwischenzeitlich ein mittelständisches Unternehmen (ABASYS GmbH), welches Dienstleistungen im Bereich EDV und IT anbietet, niedergelassen hat.

Im aktuellen Altlastenkataster ist die Fläche unter der Katasternummer 3788 als Altstandort (ehemalige Werkstatt des Braunkohlenkombinat Bitterfeld, Verkipfung von Asche und Bauschutt) registriert.

3.3.5 Beschreibung des Planvorhabens

Die Änderung hat für die aktuelle Nutzung keine Auswirkungen. Es soll eine Anpassung an die bestehende Nutzung erfolgen, die momentan lediglich im gewerblichen Bereich erfolgt. Mit der Ausweisung als Gemischte Baufläche ist zu gleichen Teilen Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben möglich.

Damit entspricht die aktuelle Nutzung der geplanten Ausweisung im Flächennutzungsplan.

3.3.6 Erschließungssituation

Die Grundstücke sind über die Mecklenburger Straße und Schleswiger Straße verkehrstechnisch erschlossen.

3.4 Gesamtflächenbilanz

<u>Bereich</u>	<u>Flächenansatz</u>		
Teilbereich 1 - "Wohngebiet Vor dem Muldedamm"			
<i>Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche</i>	16.700m ²	100%	16.700m ²
<u>Benötigte Wohnbaufläche</u>	<u>16.700m²</u>		
Teilbereich 2 - "Mittelstraße"			
<i>Gemischte Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf</i>	14.460m ²	50%	7.230m ²
Teilbereich 3 - "Schleswiger Straße"			
<i>Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche</i>	20.052m ²	50%	10.026m ²
<u>Rückabwicklung Wohnbaufläche</u>	<u>17.256m²</u>		
<u>Summe</u>	<u>+ 556m²</u>		

Bei den Gemischten Bauflächen wurde bei der Umwandlung von Wohnbaufläche und in Fläche für den Gemeinbedarf ein Flächenansatz von 50 % angesetzt. Gemischte Bauflächen dienen zu gleichen Teilen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemischte Bauflächen beinhalten also bereits hälftig Wohnbaufläche, so dass nur der Gewerbeanteil ausgeglichen werden muss bzw. angesetzt werden kann.

Die benötigte Wohnbaufläche von 16.700m² konnte durch die Umwandlung der Gemischten Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf im Teilbereich 2 - "Mittelstraße" und der Rückabwicklung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche im Teilbereich 3 - "Schleswiger Straße" ausgeglichen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass die aktuelle Wohnbauflächenbilanz der Stadt Bitterfeld-Wolfen um 556m² aufgewertet wird.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug 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).

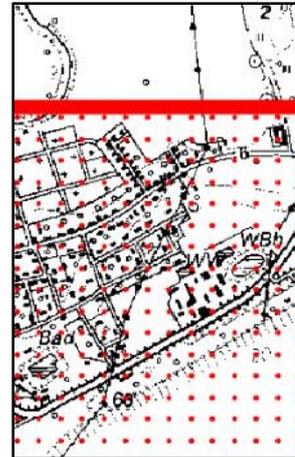
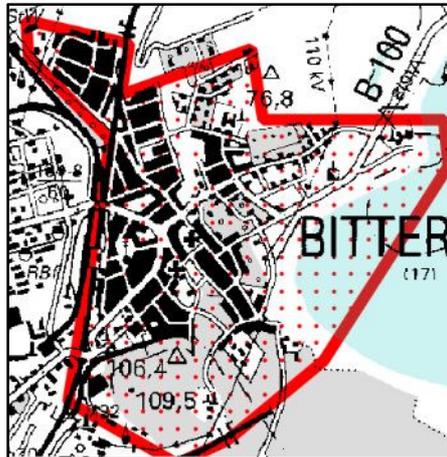
Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

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“]

Die Änderungsflächen betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung im REP A-B-W in Aufstellung:

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).

Gemäß Grundsatz 9 sollen innerhalb von Vorbehaltsgebieten vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

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.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt

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

5.2 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

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

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

5.3 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

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

5.4 Denkmalschutz und Archäologie

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

5.5 Grundwassermessstellen

In den Teiländerungsbereichen 2 "Mittelstraße" und 3 "Schleswiger Straße" wird eine Vielzahl von Grundwassermessstellen betrieben, die für die Altlastenbearbeitung im Ökologischen Großprojekt Bitterfeld und im Projekt Stadtsicherung Bitterfeld erforderlich sind. In Vorbereitung von konkreten Bauvorhaben in diesen Bereichen sind die erforderlichen Abstimmungen mit der Mitteldeutschen Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) vorzunehmen.

5.6 Wasserrecht

Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Die Teilbereiche befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771). Daher gilt gemäß des Absatzes 1 Nr. 1 der genannten Rechtsnorm Folgendes:

„bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 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 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend;“

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG 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 4 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.

Grundwasserverhältnisse:

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Teilbereich 1 liegt zwischen 5m und 10m unter Flur. Der Teilbereich 2 besitzt einen mittleren Grundwasserflurabstand zwischen 2m und 5m. Im Kreuzungsbereich von Lober und Leine des Teilbereichs 3 sowie vom Kreuzungsbereich der Gewässer bis zur westlichen Grenze des Teilbereichs 3 liegt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen 2m und 5m. Im nördlichen und südlichen Bereich liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 5m und 10m.

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

Wasserentsorgung:

Bei der Erschließung ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser und Abwasser sicherzustellen. Die Entsorgung des Abwassers ist mit dem AZV Westliche Mulde abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die öffentliche Wasserversorgung gemäß § 50 WHG i.V.m. § 70 WG LSA ist zu gewährleisten.

5.7 Altlasten/ Bodenschutz

Bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten sich bei 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 BodSchAG LSA).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung 06.11.1997 für Bauschutt.
- Senken/ Abgrabungen, bei denen Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 06.11.2003 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, dass die Anforderungen der Nummer II. 1.2.3.2 (Einbauklasse 0) einhält.
- Eine Verwertung von Bodenmaterial, dass die Zuordnungswerte Z0* im Feststoff und Z0 im Eluat überschreitet, ist aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig.
- Bodenmaterial im Sinne der Technischen Regeln ist:
 - a) Material aus Böden im Sinne von § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten (Abfallschlüsselnummer (ASN) 170504
 - b) Bodenaushub aus der Gewinnung und Aufbereitung nichtmetallhaltiger Bodenschätze, der als Abfall entsorgt wird (ASN 010408: Abfälle von Kies- und Gesteinsbruch; ASN 010409: Abfälle von Sand und Ton)
 - c) Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Ziegelbruch) bis zu 10 Vol.-%

- d) Bodenmaterial, das in Bodenbehandlungsanlagen behandelt worden ist (ASN 191302: feste Abfälle aus der Sanierung von Böden) als Einzelfallentscheidung auf Antrag bei der zuständigen Behörde
 - e) Baggergut (ASN: 170506), das aus Gewässern entnommen wird und das aus Sanden bzw. Kiesen mit einem maximalen Feinkornanteil von < 10 Gew.-% besteht
- Die Verwertung von Abfällen als Bodenmaterial zur Endgestaltung von Abgrabungen ist aufgrund der materiellen Anforderungen des Bodenschutzrechts unzulässig.
 - Beim Einbau von Bodenmaterial/ Bauschutt in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Versiegelungen z.B. Straßen, Parkplätze, Unterbau von Gebäuden) stellen die Zuordnungswerte Z2 die Obergrenze dar. Bei der Verwendung von Material > Z0 muss der Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasser mindestens 1m betragen.
 - Die Verwendung von Bauschutt ist nur für den Einbau in technischen Bauwerken (z.B. Bau von Fahrstraßen, Unterbau von Gebäuden und versiegelten Flächen/ Parkplätzen) möglich.
 - Die Qualitätssicherung des eingebauten Materials hat entsprechend den Technischen Regeln, Kap. 1.2.4 zu erfolgen. Die Probenahme und Analytik haben entsprechend der LAGA TR 20, Teil III. – Probenahme und Analytik zu erfolgen.
 - Der Beginn der Bauarbeiten ist der Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt (LAF) mitzuteilen. Bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen ist vor Beginn von Bauarbeiten die LAF mit einzubeziehen.
 - Untersuchungsergebnisse bzw. Qualitätszertifikate des einzubringenden Materials sind der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich vorzulegen bzw. ist bei dem Wiedereinbau von Material ohne anschließender Versiegelung der Fläche die Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde teilt umgehend nach Erhalt der Untersuchungsergebnisse bzw. Zertifikate mit, ob das zum Einbau vorgesehene Material am Standort eingebracht werden kann.
 - Aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigung im Teilbereich 2 - Mittelstraße sollte eine ingenieur-/ umwelttechnische Begleitung im Rahmen der Bauphase erfolgen.

6. Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren

Es wurden insgesamt 52 Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben. 8 TÖB haben in ihrer Stellungnahme Anregungen geäußert.

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

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

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt
- DB Immobilien
- Kreiswerke Anhalt-Bitterfeld
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld
- MDSE - Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft
- Mitnetz Gas
- Mitnetz Strom
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF) widerspricht der Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche im Teilbereich 1 - "Wohngebiet Vor dem Muldedamm".

Nach § 15 des Landwirtschaftsgesetzes LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen werden.

Es wird gefordert eine gezielte Gestaltung der Innenstadt - als zentraler Ort in die Wohnraumplanung einzubeziehen. Die Bitterfelder Innenstadt ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK von 2009) der Stadt Bitterfeld-Wolfen" als A-Zentrum eingestuft und soll als Handels- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden. Die Entwicklung und Ansiedlung von Wohnraum spielt nur eine untergeordnete Rolle und wäre im Zentrum nur als Mietwohnungsbau realisierbar und nicht in Form von Eigenheimstandorten.

Der Teiländerungsbereich befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes. Gemäß Z 28 sind die Zentralen Orte als Wohnstandorte zu entwickeln. Die Planung entspricht also der Zielvorgabe. Die Einstufung als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz ist lediglich eine vorbeugende Maßnahme.

DB Immobilien weist darauf hin, dass im Teiländerungsbereich 2 - "Mittelstraße" Bahngelände an einen als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich anschließt und dabei gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen, überplant werden. Die Flächennutzung soll geändert werden.

Die von DB Immobilien aufgerufene Fläche ist nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf. Die Gemischte Baufläche ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen FNP.

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

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

Durch die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurden ergänzende Hinweise gegeben, die unter 5.6 Wasserrecht (Überschwemmungsgefährdeter Bereich, Grundwasserverhältnisse, Wasserentsorgung, Wasserversorgung) und 5.7 Altlasten/ Bodenschutz (Hinweise zu erdeingreifenden Maßnahmen) eingearbeitet wurden.

Durch die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) wird darauf hingewiesen, dass im Teiländerungsbereichen 2 "Mittelstraße" und 3 "Schleswiger Straße" eine Vielzahl von Grundwassermessstellen betrieben wird, die für die Altlastenbearbeitung im Ökologischen Großprojekt Bitterfeld und im Projekt Stadtsicherung Bitterfeld erforderlich sind. Die Angaben wurden unter Allgemeine Hinweise als Punkt 5.5 Grundwassermessstellen dem Textteil hinzugefügt.

In den Teiländerungsbereichen 2 "Mittelstraße" und 3 "Schleswiger Straße" befinden sich laut Auskunft der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Leitungsbestände.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden lediglich Hauptversorgungsleitungen mit überörtlicher Funktion berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Eine Eintragung des Leitungsbestandes hat im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH informiert darüber, dass sich in den Teiländerungsbereichen 2 "Mittelstraße" und 3 "Schleswiger Straße" Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen befinden, welche durch die Mitnetz Strom in deren Auftrag beauftragt werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden lediglich Hauptversorgungsleitungen mit überörtlicher Funktion berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Eine Eintragung des Leitungsbestandes hat im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Änderungsflächen betreffend, befinden sich laut der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg folgende Erfordernisse der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) in Aufstellung - Einstufung als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

Die in Aufstellung befindlichen Grundsätze der Raumordnung wurden berücksichtigt und unter Punkt 4 Ziele der Raumordnung in die Begründung aufgenommen. Den Vorgaben wurde entsprochen.

7. Umweltprüfung

7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

7.2 Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes 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	Symphoricarpus 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 Kleinsäugetern 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 Denkmälerbereiche (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.

7.3 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.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mensch

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm-, Schmutz- und evtl. Staubbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Die Belastungen können durch die Bodenbearbeitung und durch den Betrieb der Baumaschinen entstehen. Auf die Staubentwicklung (Staubimmission) begünstigend wirken lange Trockenheit und Wind, da sich die Bodenpartikel dann leichter lösen und transportieren lassen. Ein Anfeuchten des Oberbodens 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 Goitzschesees 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 Sickerate 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.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

7.6 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.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Mai 2018