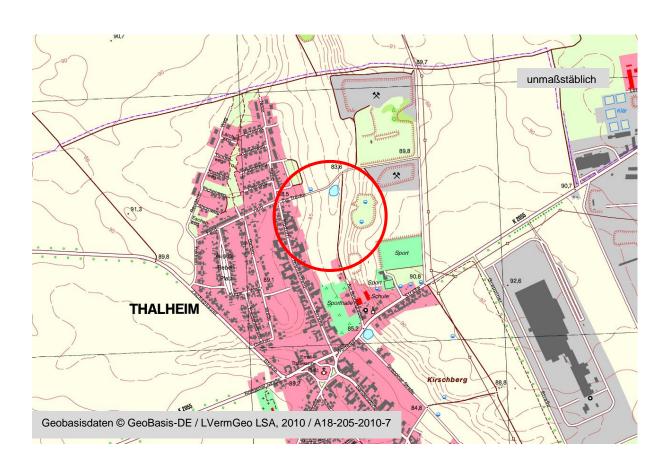


Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 04-2015th "Wohngebiet Am Brödelgraben"



Entwurf



Bebauungsplan Nr. 04-2015th "Wohngebiet Am Brödelgraben" im Ortsteil Thalheim

Stadt Bitterfeld-Wolfen Auftraggeber: OT Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel. (03 45) 23 97 72 - 0 Fax (03 45) 23 97 72 22 Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert (03 45) 23 97 72 - 14 Tel. Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de Dipl.-Agraring. Anke Strehl Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel Zeichnerische Bearbeitung Vorhaben-Nr.: 015-187 **Bearbeitungsstand: Entwurf**

September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

6 7
7
7
······ /
9
9
9
11
13
13
13
14
15
16
16
16
17
17
18
18
20
20
20
22
23
23
23
23
24
24
24
24
27
28

7.1.4	Uberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)2				
7.2	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
7.3	Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)				
7.3.1	Wasserversorgung	30			
7.3.2	Entwässerung	31			
7.3.3	Energieversorgung	32			
7.3.4	Telekommunikation	32			
7.3.5	Abfallbeseitigung				
7.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)				
7.5	Freiflächen	33			
7.5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	33			
7.5.2	Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	34			
7.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)3				
7.5.4	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzu (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)				
7.6	Immissionsschutz	37			
7.7	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	38			
7.8	Hinweise	39			
8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	41			
9	Flächenbilanz	42			
10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	43			
11	Planverwirklichung	44			
В	Umweltbericht	45			
1.	Einleitung	45			
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans	45			
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange				
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen				
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, voraussichtlich erheblich beeinflusst werden				
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	46			
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege				
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	54			
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	54			

2.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	.55
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	.56
2.3.1	Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung	.57
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	.58
2.3.3	Sonstige Maßnahmen	.59
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	.59
2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	.59
3	Zusätzliche Angaben	.59
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	.59
3.1.1	Methodik	.59
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	.59
3.1.3	Quellen	.59
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	.59
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	.60
Anlager	n:	

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher	Eachhaitrag	(Ctand: 21	UO 3U18/
Alliage i	Arterischutzrechtlicher	rachibelliag	(Stariu, ZT.	U9.ZU 10)

Anlage 1 Anlage 2 Anlage 3 Bestandsplan

Gutachterliche Stellungnahme Schall

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan "Wohngebiet Am Brödelgraben" Nr. 04-2015th

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Planungsanlass und -erfordernis

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung von Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Die Fläche befindet sich im Randbereich der Ortslage Thalheim und kann nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zugeordnet werden.

Zur Schaffung von Baurecht und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung erfolgt als Angebotsplanung im Regelverfahren. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan herzuleiten sind, ist dieser im Parallelverfahren anzupassen.

Entworfen und aufgestellt wird der Bebauungsplan Nr. 04-2015 nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens vom 4. März 2015
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ...
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ...

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Osten von Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte nach Angabe des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2016 eine Fläche von 8.696 ha sowie 39.843 Einwohner. Davon wohnten 1.512 mit Hauptwohnsitz im Ortsteil Thalheim.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Thalheim nördlich der Wolfener Straße entlang des Brödelgrabens.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Thalheim:

Flur 1 341 vollständig sowie 44, 47, 267 und 362 jeweils anteilig

Flur 2 15, 16, 17, 18, 19, 23 und 152 vollständig sowie 21 und 153 anteilig

Umfasst ist eine Fläche von ca. 2,75 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden zunächst durch den angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans TH 1 "Zum

Feldrain" und danach durch eine Grenze ca. 110 m nördlich des Weges Zur

Tränke innerhalb des Flurstücks 267 der Flur 1

Im Osten die westliche Grenze des Flurstücks 44 (Flur 1) sowie die östliche der

Flurstücke 362, 341, 152, 19, 18, 17, 16, 15 der Flur 2 (westliche Begrenzung

des Weges Am Brödelgraben)

Im Süden die südliche Grenze der Flurstücke 15 (Flur 2) und 341 (Flur 1),

Im Westen die westliche Grenze des Brödelgrabens und der Flurstücke 341 und 267 der

Flur 1 sowie den angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans TH 1 "Zum

Feldrain".

Die Festsetzung des Geltungsbereichs bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter den Punkten 1 und 3 ausgeführt. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich so bemessen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Juli 2015 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll das Plangebiet bevorzugt als Baufläche für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden. Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung dieses Ziels zu untersuchen und abzuwägen.

Damit sind bei der vorliegenden Planung zum einen die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Zum anderen spielen die Belange des Naturschutzes auch mit Blick auf den umgebenden Bestand bzw. vorhandene Biotopstrukturen eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus sind eine gesicherte Erschließung und die Entwicklung des Ortsteils aber auch der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in die Planung einzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB entwickelt.

Der Gemeinderat Thalheim hat 1995 zunächst einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Am Brödelgraben" gefasst, der durch einen Investor umgesetzt werden sollte. Er schloss sich östlich an den B-Plan TH 1.1 an und umfasste eine Fläche von insgesamt ca. 8 ha. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Insolvenz des Vorhabenträgers abgebrochen.

In seiner Sitzung am 4. März 2015 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnpark Am Brödelgraben" im Geltungsbereich zu ändern und neu in Bebauungsplan Nr. 04-2015th "Wohngebiet Am Brödelgraben" zu benennen (Beschluss Nr. 232-2014). Dabei wurde auch die Größe des Plangebietes reduziert.

Mit dem Vorentwurf vom 13. Dezember 2017 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 19. Februar 2018 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 2-18 am 3. Februar 2018. In diesem Zusammenhang wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. Januar 2018 über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Die Hinweise bezogen sich unter anderem auf folgende Punkte:

- Erfordernisse der Raumordnung (Bedarf im Ortsteil, Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen)
- Beachtung von Schallimmissionen aus dem Umfeld
- Festsetzung zum Einzelhandel
- angemessener Abstand zu Grünzügen
- Erfassungen zum Artenschutz
- Freihaltung des Gewässerrandstreifens Brödelgraben
- Leitungsbestand
- Kampfmittelverdacht

Die Hinweise wurden in den Entwurf übernommen. Zu den einzelnen Punkten wird auf die folgenden Inhalte der Begründung verwiesen. Ergänzende Aussagen aus fachgutachterlicher Sicht wurden zum Schall und zum Artenschutz in die Planung eingestellt.

In der Sitzung des Stadtrates am 2018 ist der Beschluss zur Zwischenabwägung, zum Entwurf sowie zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Parallel werden die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans für den entsprechenden Teilbereich durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Stand der Planung handelt es sich um den Entwurf.

4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

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

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

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

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf fest, dass die Planung aufgrund ihrer Flächengröße raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Weiterführung der Bebauung westlich des Weges "Am Brödelgraben" in Verlängerung der vorhandenen Bebauung zu einer bandartigen Entwicklung führen könnte.

Gem. LEP 2010, Z 22, ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Gem. LEP 2010, G 13, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Daher werden zu der Bebauung Am Brödelgraben (TG 3.1 und 3.2) aus raumordnerischer Sicht Bedenken geäußert.

Dem kann entgegengehalten werden, dass es sich bei der ergänzend möglichen Bebauung dieses Bereiches lediglich um vier Grundstücke handelt, von denen eines bereits mit einem Bungalow, ein weiteres mit Schuppen bebaut ist. Im Westen lässt sich ein Zusammenhang zur Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße herleiten. Diese historische, entlang der Straße überwiegend geschlossene Hofbebauung verfügt über tiefe Gärten, die bis an den Brödelgraben heran reichen. Die Planungsabsicht geht zudem unmittelbar von den Grundstückseigentümern aus und ist auf den Eigenbedarf ausgerichtet.

Die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung des Weges wird bis zu einer in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Begrenzung (Weg zur Tränke und Angelteich) fortgeführt. Östlich angrenzend stellen im Norden die ehemaligen Abbaufelder sowie im Süden die Sportanlagen eine Begrenzung der Ortslage dar. Mit der Planung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die tiefen Hausgärten bleiben als Zwischenraum bzw. rückwärtiger Bereich ähnlich einer Quartierinnenfläche bestehen.

Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind auch aufgrund verschiedener Restriktionen aus dem Umfeld im Ortsteil Thalheim nicht vorhanden (vgl. auch Pkt. 4.1.2 und 6.4).

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

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

Die untere Landesentwicklungsbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass entsprechend der Begründung zu Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) die zu Grunde zu legende Eigenentwicklung für den Bauflächenbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Gemäß Ziel 4 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde die Begründung zum Entwurf ergänzt (vgl. dazu Pkt. 4.1.2). Hierbei sind insbesondere Aussagen zur Auslastung der bereits verbindlich beplanten Wohnbauflächen und zu Potenzialen an leerstehender Bausubstanz sowie zur Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Thalheim erforderlich, um die geforderte Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung belegen zu können.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass in der Begründung zu Ziel 4 STP DV unter anderem ausgeführt wird, dass die Städte und Gemeinden zur Vermeidung von Baulücken dafür Sorge tragen sollen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit

der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist. Die Veräußerung von Baugrundstücken soll an die Verpflichtung geknüpft werden, die Grundstücke innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu bebauen.

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

Der Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29. September 2018 rechtswirksam.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" beschlossen. Der Plan ist durch die oberste Landesentwicklungsbehörde zu genehmigen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung ersetzt er den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005, der gleichzeitig mit Inkrafttreten des Regionalplans aufgehoben wird.

Im Verfahren erfolgt u.a. eine flächenhafte Konkretisierung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (hier. "Bitterfeld-Wolfen") gem. Ziel 1 REP A-B-W, der südöstlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung beginnt.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft kommt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf (noch auf der Grundlage des 2. Entwurfs des REP A-B-W)) dem Ergebnis, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung durch die beabsichtigte Planung nicht berührt werden.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Das Landesverwaltungsamt hat den FNP mit Verfügung vom 21. Juni 2012, Az.: 204-21101/ABI/015 genehmigt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [1]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt, die zum Teil bereits Rechtskraft erlangten. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-2015th. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen des FNP.

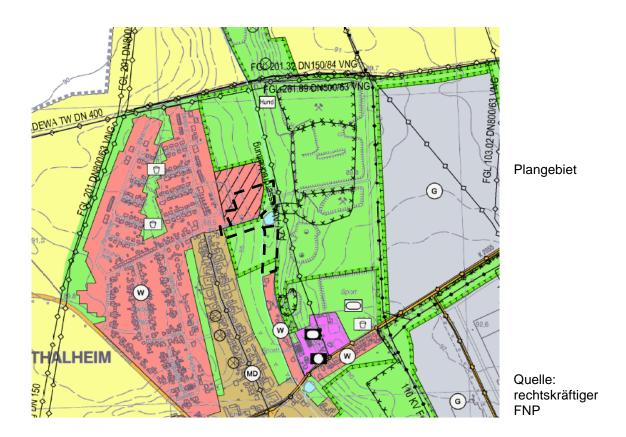
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-2015th wird anteilig als geplante Wohnbaufläche, anteilig als Grünfläche dargestellt.

Der rechtswirksame FNP weist im Bereich des Brödelgrabens eine Fläche von ca. 2,60 ha brutto aus, von der 75% als Nettofläche bzw. 30 WE in die Bilanz für geplante Wohnbauflächen eingestellt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass die in den einzelnen Ortsteilen für die Eigenentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen den Bedarf innerhalb des Planungshorizontes decken.

Angrenzend westlich als Dorfgebiet ausgewiesen wird der historische Ortskern von Thalheim. Neuere Siedlungserweiterungen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Im FNP erfolgt eine generalisierte Darstellung als Baufläche.

Im Übrigen ist der Änderungsbereich von Grünflächen umgeben, an die sich im Osten im weiteren Verlauf gewerbliche Bauflächen anschließen.

Im Südosten befinden sich eine Fläche für Gemeinbedarf sowie Sportplätze. Gekennzeichnet sind darüber hinaus östlich angrenzend Altlastverdachtsflächen sowie eine übergeordnete Abwasserdruckleitung.



Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und umfassende Aktualisierung des FNP beschlossen, die mit Stand Vorentwurf derzeit den politischen Gremien vorliegt. Sie setzt sich insbesondere mit der geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbaus sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. Zum Wohnungsbestand gibt es ausschließlich Zahlen für das gesamte Stadtgebiet. Lediglich für die organisierte Wohnungswirtschaft, die in Thalheim jedoch über keine Bestände verfügt, sind nähere Angaben zu Leerstand und Belegung möglich. (Ergänzend kann jedoch festgestellt werden, dass in Thalheim keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen sind.) Die Flächenpotentiale innerhalb von Baulücken werden ortsteilbezogenen aufgeschlüsselt.

Bei dem Bedarf insgesamt wird auf nachgefragte Wohnformen sowie einen Zuzug in das Mittelzentrum bzw. zum Arbeitsort abgestellt. Die weitere Entwicklung soll dabei vorrangig auf den OT Stadt Bitterfeld und hier das Umfeld der Goitzschesees gerichtet werden.

Für den OT Thalheim steht der insgesamt negativen Einwohnerentwicklung eine positive Bilanz gegenüber: von 1.417 Einwohnern 2013 stieg die Zahl kontinuierlich auf 1.512 Einwohner 2017 an. Dieses ist nicht zuletzt auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im unmittelbaren Umfeld zurückzuführen.

Mit der Fortschreibung des FNP erfolgten keine neuen Ermittlungen zum Wohnflächenbedarfen. Den bisherigen Darstellungen wird eine +/- Bilanz gegenübergestellt, in die jedoch ergänzend die zusätzlichen Flächenreserven nach den §§ 30 und 34 BauGB ortsteilbezogen aufgeschlüsselt eingestellt werden. Für den OT Thalheim ist neben der hier betrachteten Verschiebung auch ein Verzicht auf weitere Bauflächen beabsichtigt. Das betrifft ein geplantes Dorfgebiet im Südosten, für das kein Bedarf besteht sowie im B-Plangebiet "Zum Feldrain" das südwestliche Baufeld. Es befindet sich ebenfalls in Ortsrandlage im Übergang zu Ackerflächen. Seine Bebauung würde eine gesonderte Erschließung erfordern.

Die Gesamtbilanz geht von 7.898 m² für Baulücken sowie 25.337 m² für Neuausweisung aus, 32.000 m² Fläche entfallen, was gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen FNP (bei dem allerdings keine Bilanzierung der Baulücken erfolgte!) einen Überschuss von 1.235 m² ergibt. Insofern ist auch künftig von einer Entwicklung für den Eigenbedarf auszugehen.

4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan erarbeitet [2], der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein Landschaftsplan vor [3], der die Ziele des Landschaftsrahmenplans untersetzt.

4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) wurde zwischen 2013 und 2015 erarbeitet [4]. Es knüpft an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 an und soll ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure in der Region Bitterfeld-Wolfen ermöglichen. Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für deren Entwicklung entsprechend Maßnahmen abgeleitet werden.

Zum Thema Wohnen wird als Leitbild für Bitterfeld-Wolfen eine weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort formuliert. Neben noch notwendigen Rückbaumaßnahmen für nicht nachgefragte Wohnformen ist das Augenmerk verstärkt auf Wohnungsbau und - modernisierung zu legen. Diese Maßnahmen müssen an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der für die Stadt zu gewinnenden Menschen ausgerichtet werden.

Für die Entwicklung der kleineren Ortsteile der Stadt sind die dörflichen Entwicklungskonzepte als Garant für Attraktivität bei Wohnen und Kleingewerbe unter Beibehaltung des dörflichen Charakters fortzuschreiben. Thalheim wird als Dorflage mit guter Entwicklungsperspektive beschrieben. Das Wohngebiet "Am Brödelgraben" ist als geplante Maßnahme der Stadt in das Konzept eingestellt.

Als Handlungsprofil für das östlich gelegene Industriegebiet "Wolfen-Thalheim" werden u. a. eine Sicherung des Glaswerkes (Guardian) im Bestand sowie das weitere Vorhalten von Reserveflächen angeführt.

4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegt ein

"Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen" vom August 2009 vor, das am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen wurde [4]. Es stellt, wie das STEK auch, eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt. Mit diesem Konzept hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Das Konzept sieht folgende Strukturen vor:

A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

B-Zentren Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord

C-Zentren Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)

Darüber hinaus werden ergänzend zu den C-Zentren Nahversorgungslagen definiert. Außerhalb dieser Strukturen soll zentrenrelevanter Einzelhandel überwiegend ausgeschlossen werden.

Aufbauend auf diesem Konzept hat die Stadt den Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, der mit Bekanntmachung der Satzung am 24. April 2015 in Kraft getreten ist.

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

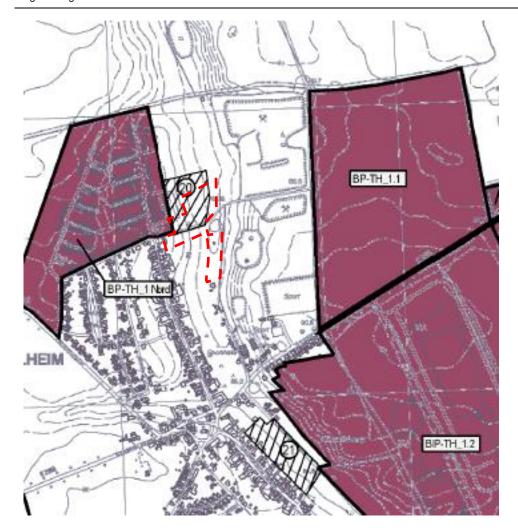
Für das EHZK liegt eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde [6]. Sie resultiert aus einer weiterhin dynamischen Einzelhandelsentwicklung im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen.

Aufbauend auf einer aktuellen Analyse erfolgten eine generelle Überprüfung/Weiterentwicklung der hierarchischen Zentren- und Standortstruktur, des integrierten Nahversorgungskonzeptes sowie eine Bewertung und Funktionsabstimmung zu den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels, die insgesamt zu einer Überarbeitung des Handlungsleitfadens führten.

Mit Bezug auf die vorliegende Planung ist die Anpassung zur Größe des typischen Bitterfeld-Wolfener Ladens mit nunmehr nur noch 150 m² (anstelle von 200 m²) sowie zur Weiterentwicklung der Bitterfeld-Wolfener Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente anzuführen.

4.1.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Im Umfeld des geplanten Standortes haben darüber hinaus verschiedene Bebauungspläne Rechtskraft.



Plangebiet

Quelle: rechtswirksamer FNP, Anlage 1, Bauleitplanung

Der Bebauungsplan TH 1 "Zum Feldrain" (Nord) erlangte am 19. Januar 1994 Rechtskraft, die nunmehr vorliegende vereinfachte 6. Änderung vom 30. September 2009 trat am 04. Dezember 2009 in Kraft. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, Stichstraßen zur Erschließung sowie Grünflächen im Randbereich und als zentraler Grünzug. Das Gebiet ist überwiegend bebaut.

Weiter östlich grenzt der Bebauungsplan TH 1.1 "Gewerbegebiet nördlich der Wolfener-/Thalheimer Straße" (Rechtskraft 10. Mai 1994) an. Er sieht die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. In seiner Sitzung am 14. Juni 2017 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Aufstellungsbeschluss für eine Teilaufhebung des Bebauungsplans für den rückwärtigen Bereich gefasst, da im Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen. Zur Sicherung des Planungsziels wurde eine Veränderungssperre zunächst für 2 Jahre erlassen, da für die Aufhebung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen ist. Für die Flächen unmittelbar an der Straße soll ein Änderungsverfahren geführt werden.

Südlich daran grenzt der Bebauungsplan TH 1.2 "Gewerbegebiet südlich der Wolfener-/Thalheimer Straße" (Rechtskraft 1994, 7. Änderung vom 17. September 2009) an (GI und G, Standort Guardian).

Zusammen bilden die Bebauungspläne das Industriegebiet Wolfen-Thalheim.

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet im Randbereich der Ortslage ist dem Außenbereich zuzurechnen. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben, wie einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, handelt.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung ist demnach nicht zulässig, so dass gegenwärtig am Standort kein Baurecht besteht.

Da der Bebauungsplan Nr. 04-2015th nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren anzupassen (siehe dazu Pkt. 4.1.3).

5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation

5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Thalheim. Die Flurgrenze verläuft östlich des Brödelgrabens.

Die jeweils anteilig im Plangebiet liegenden kommunalen Flurstücke sind: 362 (Flur 1) - Weg Zur Tränke, 44 und 47 (Flur 1) - Brödelgraben sowie 21 und 153 (Flur 2) - Randbereich der Tränke.

Die Flurstücke 341 der Flur 1 sowie 15, 16 ,17 ,18 ,19, und 152 der Flur 2 befinden sich in privatem Eigentum.

Das Flurstück 341 sowie das kommunale Flurstück 267 (beide Flur 1) werden über den Weg Zur Tränke erschlossen, die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19 und 152 der Flur 2 über den Weg Am Brödelgraben.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Lediglich innerhalb des Flurstücks 19 der Flur 2 befindet sich ein Wochenendhaus sowie auf dem Flurstück 16 ein Schuppen. Die Flächen entlang des Weges Am Brödelgraben sind früher als Grabeland genutzt worden. Diese intensive Nutzung ist aufgegeben, die Flächen sind mit Scherrasen bestanden.

Die Fläche nördlich des Weges Zur Tränke liegt brach. Am Brödelgraben befinden sich einzelne Bäume.

Bei dem Brödelgraben handelt es sich um einen teilweise verrohrten und nur zeitweise wasserführenden Graben in die Fuhne (Gewässer II. Ordnung).

Umfeld

Die im Südwesten angrenzenden Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind überwiegend mit Vierseithöfen bebaut. Hier ist noch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Landwirtschaft zu verzeichnen.

Die rückwärtigen Grundstücke bis zum Graben werden als Gärten bzw. Grünland genutzt, anteilig unterliegen sie auch der Sukzession.

Am nördlichen Ortsrand von Thalheim wurde nach 1990 auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 01/92 der Gemeinde Thalheim das Wohngebiet "Zum Feldrain" entwickelt. Um eine parkähnliche Anlage im Zentrum entstand hier neben Einzel-, Doppel und Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau. Die östlich an dieses Gebiet angrenzenden Flächen, die ursprünglich über den Bebauungsplan "Wohnpark Am Brödelgraben" bebaut werden sollten, liegen derzeit brach.

Im Kreuzungsbereich der Wege grenzt an das Plangebiet eine kleine öffentliche Grünfläche mit Teich an. Weiter im Nordosten befanden sich ehemals kleinere Sandabbauflächen (Thalheim-Nord), die zeitweise als Deponien genutzt und anschließend verfüllt wurden.

Der Weg Am Brödelgraben wurde südlich angrenzend in den letzten Jahren beginnend an der Wolfener Straße mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier gibt es nur noch einzelne Baulücken.

Im Südosten des Weges befinden sich entlang der Wolfener Straße Sporthalle und Sportplatz des SG Rot-Weiß Thalheim 31 e.V.. Der Abstand des Plangebietes zum äußersten Rand des Sportplatzes beträgt knapp 100 Meter. Der Sportplatz ist anteilig von einem Wall umgeben. Der Zwischenbereich wurde kürzlich beackert.

Im Abstand von ca. 300 Metern östlich besteht innerhalb des Bebauungsplans TH 1.1 noch Baurecht zur Errichtung von Gewerbebetrieben. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Für die Planung im rückwärtigen Bereich läuft ein Aufhebungsverfahren, zu dem eine Veränderungssperre erlassen wurde (vgl. dazu auch Pkt. 4.1.7).

Den verschiedenen Nutzungen und Entstehungszeiten entsprechend stellt sich die angrenzende Bebauung differenziert dar. Bei der Wohnbebauung "Zum Feldrain" handelt es sich um ein dicht bebautes Wohngebiet angrenzend mit Reihenhäusern und Stadtvillen, während entlang des Brödelgrabens auf großen Grundstücken Einfamilienhäuser errichtet wurden. Die Gebäude sind jeweils von der Straße zurückgesetzt. Mit Gebäudelängen unter 50 m handelt es sich um eine offene Bauweise.

Die dörflich geprägte Hofbebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde unmittelbar sowohl auf der vorderen als auch auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet.

Die Gebäude sind sowohl mit dem Giebel als auch mit der Traufe zur Straße ausgerichtet.

Im Umfeld überwiegen Sattel und Walmdächer. Auch flach geneigte Dächer für Nebenanlagen bzw. Anbauten sind anzutreffen.

Der Bebauungsplan "Zum Feldrain" setzt eine offene Bebauung, differenziert nach Haustypen, Dachneigungen von mindestens 20% sowie eine Firstrichtung parallel zur erschließenden Straße fest. Zulässig sind i.d.R. zwei Vollgeschosse. Die Gebäude sind von der Verkehrsfläche zurückgesetzt.

Die Straße Zum Feldrain ist überwiegend durch ältere Einfamilienhäuser als Einzel- oder Reihenhäuser begrenzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aus der umgebenden Bebauung für den Standort keine eindeutigen Vorgaben hinsichtlich der Bauweise oder der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück herleiten lassen. Zum Maß der baulichen Nutzung kann eine ein- bis zweigeschossige Bebauung als typisch benannt werden, ebenso als Dachform Sattelund Walmdächer.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Turnhalle (Wolfener Straße 3b) die sowohl für den Senioren- als auch für den Vereinssport genutzt wird. Auf den angrenzenden Sportplätzen (Wolfener Straße 10a) des SG Rot-Weiß Thalheim 31 e.V. (Fußballfelder und Tennisplatz) finden an den Wochenenden auch Punktspiele statt.

An der Wolfener Straße befinden sich ebenfalls das Gemeindezentrum mit Freilichtbühne sowie der Jugendtreff Thalheim.

Der Hundesportplatz Am Brödelgraben weiter im Nordosten ist durch Vereine belegt.

Im Ortsteil Thalheim ist darüber hinaus die Kindertagesstätte "Rotkäppchen" in der Heideloher Straße 2 ansässig, Grund- und Sekundarschulen sowie ein Gymnasium befinden sich im angrenzenden Stadtteil Wolfen.

5.3.2 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Der OT Thalheim ist über die im Süden tangierende B 183 im Abschnitt zwischen Köthen und Bitterfeld erschlossen, die weiter westlich über einen direkten Anschluss an die BAB 9 verfügt. Die Ortslage ist über die Stakendorfer Straße und die Guardianstraße an die Bundesstraße angebunden. Durch das Siedlungsgebiet führen die K 2055 (Wolfener Straße, Rödgener Straße) und die K 2056 (Sandersdorfer Straße, Zschepkauer Straße).

Das Plangebiet liegt an den mit einer wassergebundenen Decke befestigten Wegen Zur Tränke und Am Brödelgraben, die nordöstlich des Gebietes aufeinandertreffen.

Der Weg Zur Tränke führt nach Westen über die Straße Zum Feldrain zur Zschepkauer Straße bzw. über die Rudolf-Breitscheid-Straße zur Wolfener Straße. Der Weg Am Brödelgraben mündet im Süden direkt in die Wolfener Straße.

Fuß- und Radwege

Die angrenzenden Wege sind nicht untergliedert. Sie werden lediglich von Anwohnern im Umfeld sporadisch genutzt.

Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Wolfener Straße befinden sich separate Gehwege.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr in den angrenzenden Gebieten ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zuständig ist die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH. Derzeit ist der Bereich durch die Linien 408, 441 und 441a der Vetter GmbH in das Busnetz eingebunden. Damit wird die Verbindung zu dem weiteren Liniennetz sowie den Bahnhöfen in Wolfen und Bitterfeld hergestellt.

Montag bis Freitag werden in Richtung Wolfen sowie Sandersdorf/Bitterfeld Fahrten im Stundentakt angeboten. An den Wochenenden besteht die Möglichkeit, den "Anrufbus" ebenfalls im Stundentakt zu nutzen. Die beiderseitige Haltestelle "Thalheim, Wolfener Straße" ist auf kurzem Wege erreichbar.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Die folgenden Angaben zur technischen Infrastruktur basieren auf der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger. Der übergebene Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. Hinsichtlich der Planung wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.3 verwiesen.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung im OT Thalheim ist die Stadtwerke Wolfen GmbH zuständig. Die Versorgung erfolgt über die Fernwärmewasserversorgung der Elbaue-Ostharz GmbH zu den Übergabepunkten und von da über das Ortsnetz.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Trinkwasserleitungen vorhanden. Eine Erschließung des Bereiches ist jedoch möglich.

Nördlich des Weges Zur Tränke befindet sich im Randbereich des Flurstücks 267 der Flur 1 eine Pumpstation (Brunnen) einschließlich Leitung zur Tränke in Zuständigkeit der Stadt. Die Nutzung erfolgt durch den Angelverein zur Auffüllung des Teiches.

Entwässerung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört dem Abwasserzweckverband (AZV) Westliche Mulde an.

Innerhalb des Weges Am Brödelgraben verläuft eine übergeordnete Abwasserdruckrohrleitung, die vor jeglicher Beschädigung zu schützen ist.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist grundsätzlich möglich. Zur Anbindung stehen Schmutzwasserkanäle in der Rudolf-Breitscheid-Straße und Am Brödelgraben zur Verfügung.

Die Regenwasserentsorgung im Ortsteil Thalheim erfolgt in Zuständigkeit der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen, welche durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) in deren Auftrag beauskunftet wurden.

Niederspannungskabel verlaufen in den Wegen zur Tränke (mit Anschluss an den vorhandenen Brunnen) sowie Am Brödelgraben von Norden kommend bis zum Flurstück 16 der Flur 2. Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen geplant.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen (z.B. auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Für MS- und NS-Kabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Erdgas- Nieder- und Mitteldruck- Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die Versorgung mit Erdgas ist jedoch möglich. Für Erdgas-Hochdruckleitungen wird auf die MITNETZ GAS verwiesen, die im überplanten Bereich jedoch ebenfalls über keine Versorgungsanlagen verfügt.

Ferngas- und Produktenleitungen zu den Standorten insbesondere der chemischen Industrie verlaufen erst im weiteren Umfeld.

Die GDMcom als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der VGS befinden.

Im Flurstück 267 der Flur 1 befinden sich jedoch die Korrosionsschutzanlage (KSA) mit Kabel/Anodenfeld LAF 201.09/01. mit einem Schutzstreifen von 1 m/4 m der ONTRAS.

In der Stellungnahme wird weiter darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Lage so lange als unverbindlich zu betrachten sind, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/Dienstleisters festgestellt wurde. Da die Anlage It. Plan jedoch erst über 170 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze beginnt, kann dazu seitens der Stadtim vorliegenden Falle kein Erfordernis gesehen werden.

Telekommunikation

Der Ortsteil Thalheim ist über *Telekommunikationslinien* der Deutschen Telekom erschlossen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen.

Abfallbeseitigung

Die *Abfallbeseitigung* erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des Halleschen Ackerlandes [7]. Nördlich grenzt die Fuhneniederung an, im Süden die Tagebauregion Bitterfeld, zu der der überwiegende Teil des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen gehört. Der umgebende Landschaftsraum wird durch das Hallesche Ackerland dominiert wird.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Thalheim und unterlag einer intensiven Nutzung als Grabeland. Zur Beschreibung von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht als Teil B der Begründung verwiesen.

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist zunächst darauf zu verweisen, dass es sich um eine Ergänzung bestehender Strukturen handelt. Die Wohnnutzungen in der Randlage von Thalheim sind schon seit Langem durch gewerblich-industrielle Nutzungen im weiteren Umfeld geprägt. Darüber hinaus sind auch eine Durchmischung mit Gewerbe (Landwirtschaft) sowie angrenzende Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke anzuführen.

Auch im Ergebnis der zum Vorentwurf von der unteren Immissionsschutzbehörde gegebenen Hinweise kann die Situation folgendermaßen beschrieben werden. *Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.6 verwiesen.*

Gewerbelärm

Innerhalb der weiter östlich und südöstlich gelegenen Bebauungspläne des Industriegebietes "Wolfen-Thalheim" sind für die Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, wobei für das am nächsten gelegene GE im B-Plan TH 1.1 ein Pegel von 60/45 dB (A) bestimmt wurde. Der Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-2015th beträgt über 300 m.

In seiner Sitzung am 14. Juni 2017 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Teilaufhebung des Bebauungsplans TH 1.1 "Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße" im OT Thalheim beschlossen (vgl. auch Pkt. 4.1.6).

Südöstlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung ist im rechtskräftige B-Plan TH 1.2 die Fa. Guardian Flachglas GmbH angesiedelt, die eine genehmigungsbedürftige Anlage gem. 4. BlmSchV, Nr. 2.8.1 betreibt. Gemäß Abstandserlass (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 - 33.2/4410) sind Abstände von geplanten Wohngebieten zu bestehenden Gewerbe- bzw.

Industriegebieten gem. Lfd. Nr. 44, 2.8.1 (G) und 2.8.2 (V) Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern (auch aus Altglas) von 500 m einzuhalten (vgl. auch Pkt. 5.5.2).

Sportanlagenlärm

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Sportanlage, die der 18. BlmSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung unterliegt. Der Abstand vom äußeren Rand des Plangebietes zum nächstgelegenen Spielfeld des Sportplatzes beträgt lediglich 100 m. Ein Schallgutachten für die Planung liegt nicht vor.

Gemäß Baugenehmigung vom 4. Oktober 2007 zum "Neubau eines Kunstrasenplatzes inkl. der Errichtung einer Flutlichtanlage und eines Ballfangzaunes", wurden immissionsschutzrechtliche Auflagen für den Betrieb der Sportanlage festgesetzt. Demnach darf unter Pkt. 2 der Auflagen, der durch den Betrieb der gesamten Sportanlage hervorgerufene Beurteilungspegel an der nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (Wolfener Straße 5, 5a; und Am Brödelgraben 2, 12 und 15) gemäß § 2 Ziffer 3 der 18. BlmSch V folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten:

tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A)

- tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei seltenen Ereignissen sind tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A) sowie innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A und nachts 55 dB(A) einzuhalten.

Der Immissionsort Am Brödelgraben 15 grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an. Ihm wurde (vermutlich aufgrund der damaligen Darstellung im FNP als Grünfläche/Außenbereich) der Schutzstatus eines Mischgebietes zugeordnet. Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Grenzwerte um jeweils 5 dB(A) darunter.

Zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte hierzu eine gutachterliche Prüfung [9] sowie im Ergebnis eine nachträgliche Anordnung des Umweltamtes gemäß § 24 BlmSchG.

Freizeitlärm

Für die Freilichtbühne südlich des Gebietes liegt eine Schallimmissionsprognose vor (Schallschutzbüro Diete, 22. Juni 2012) vor.

Auf Grundlage der Baugenehmigung vom 11. Oktober 2012 zur "Errichtung einer Freilichtbühne" im OT Thalheim, Am Brödelgraben sind folgende Immissionswerte an den Immissionsorten Am Brödelgraben 2, 3A, 38 und 4, Wolfener Straße 4 einzuhalten:

tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

Innerhalb des Nachtzeitraumes wurden It. Baugenehmigung Veranstaltungen mit erhöhtem Emissionsniveau als sehr seltenes Ereignis zugelassen. Es sind demnach erhöhte Emissionen an den vg. maßgeblichen Immissionsorten zulässig, wenn sie an nicht mehr als 5 Tagen/Nächten pro Jahr stattfinden und sie regional von Bedeutung sind. Während den Veranstaltungen ist innerhalb des Nachtzeitraumes ein Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen einen Maximalwert von 85 dB(A) nicht überschreiten.

Die Behörde geht davon aus, dass mit zunehmendem Abstand diese Werte auch an den neu auszuweisenden Wohngebieten innerhalb des B-Plans eingehalten werden.

Auch zu diesem Punkt wird auf die Prüfung des Gutachters (Anlage 3) verwiesen.

5.5.2 Sonstige Belastungen

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Das heißt, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten etc. sind angemessene Abstände einzuhalten.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit zu Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BlmSchG (KAS-18) sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz verwiesen werden.

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sog. "Achtungsabständen" eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I), 500 m (Klasse II) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

Zunächst kann festgestellt werden, dass das geplante Wohngebiet nicht näher an bestehende/zulässige Störfallbetriebe heranrückt als bereits bestehende Wohnbebauung.

Im Bebauungsplan Nr. 1.1 werden lediglich Gewerbe(Teil)gebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1.2 sind industrielle Ansiedlungen zulässig, die nach Abstandsklassen gegliedert sind. Der Abstand zum Plangebiet beträgt jedoch ca. 400 m, während sich die Wohnbebauung südlich der Wolfener Straße durch einen begrünten Wall getrennt in nur ca. 150 m Entfernung befindet.

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen auf Grund hinreichend großer Abstände zu den südöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie den vorhandenen industriellen Anlagen, u.a. dem GUARDIAN-Flachglaswerk im Industriegebiet TH 1.2, keine Bedenken gegen die Planung.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist vorrangig die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern beabsichtigt. Dazu wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten werden einzelne begrenzt bzw. ganz ausgeschlossen.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit Einschränkung der Verkaufsflächen soll erreicht werden, dass die Entwicklung im Plangebiet im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 04-2015 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er bildet vielmehr den städtebaulichen Rahmen für den individuellen Wohnungsbau innerhalb des untersuchten und insgesamt verträglichen Rahmens.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll zwischen der dichteren Bebauung der Ortslage und der lockeren am Brödelgraben vermittelt werden. Insgesamt sind jedoch die Randlage und der Übergang zum Freiraum zu berücksichtigen. Vorgaben zur Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sollen einen breiteren Spielraum für eine individuelle Bebauung gewährleisten.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt die Lage am Ortsrand und die vorangegangenen Nutzungen. Demnach ist insbesondere nach Norden eine Randeingrünung vorzunehmen. Als Pufferbereich zum angrenzenden Teich ist ein Abstand einzuhalten, der nicht bebaut werden soll. Das betrifft ebenso den Randbereich des Brödelgrabens.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich so abgegrenzt, dass der naturschutzfachliche Ausgleich für die in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Gebietes möglich ist.

6.3 Erschließungskonzept

Die *Verkehrserschließung* der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die bestehenden Wege Am Brödelgraben und Zur Tränke.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksbreiten der Wege sind ausreichend für den Begegnungsverkehr. Konkrete Regelungen zu ihrer Unterteilung werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Erschließungsträger für den Ausbau der Straßen wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen sein. Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Maßnahmen anteilig über die Dorferneuerung zu finanzieren. In diesem Zusammenhang erfolgen auch die Festlegungen über den konkreten Ausbau (Breite/Zustand). Für die Realisierung ist der Zeitraum 2021/2022 vorgesehen. Die Kosten werden anteilig auf die Eigentümer umverlegt.

Die *notwendigen Stellplätze* sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Dies soll über eine bauordnungsrechtliche Vorschrift sichergestellt werden.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet soll künftig durch Erweiterung der bestehenden Netze erschlossen werden.

Anbindepunkte befinden sich im Bereich der bestehenden Bebauung in der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie Am Brödelgraben.

Die Pumpstation

Das Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken versickert werden.

6.4 Planungsalternativen

Standortalternativen für den Ortsteil Thalheim wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP sowie dessen laufender Fortschreibung untersucht. Da die Ortslage insgesamt von einer gewerblich-industriellen Nutzung umgeben ist, bietet sich wenig Spielraum.

Als Planungsalternativen für das Vorhaben kommen lediglich die weiter nördlich angrenzenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wohnpark Am Brödelgraben" in Frage. Dazu wäre jedoch eine ergänzende Erschließung erforderlich.

Am nunmehr geplanten Standort können die vorhandenen Wege genutzt werden. Einen weiteren Ausschlag für die Verschiebung des Geltungsbereichs ergaben Bauanfragen der privaten Grundstückseigentümer. Insofern ist auch von einer Verfügbarkeit der beplanten Flächen auszugehen (vgl. auch Pkt. 4.1.1 und 4.1.2).

Hinsichtlich der Planinhalte bestünde für den Standort grundsätzlich die Möglichkeit, angrenzend an die historische Ortslage ein Misch-/ oder Dorfgebiet festzusetzen. Die von der Stadt und auch den Grundstückseigentümern verfolgten Planungsziele beziehen sich jedoch vordergründig auf die Schaffung von nachgefragtem Wohnraum. Die Festsetzung eines Mischgebietes insbesondere im Bereich des Brödelgrabens würde eine etwa gleichwertige Unterbringung von "das Wohnen nicht wesentlich störenden" Gewerbebetrieben erfordern.

Insofern stellt dies auch hinsichtlich der Schallemissionen der benachbarten Sportanlagen keine Alternative dar.

7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Bauflächen werden jeweils begleitend Zur Tränke und Zum Brödelgraben festgesetzt, wobei die Grundstücke, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ausgespart wurden.

Im Umfeld zum Brödelgraben/Teich wurde ein Randstreifen von Bebauung freigehalten.

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Umfasst sind die Flächen entlang der erschließenden Wege. Die Gewässerschutzstreifen zum Brödelgraben sowie Pufferbereiche zum angrenzenden Teich werden nicht in die Bauflächen einbezogen.

Das Wohngebiet wird in die Teilgebiete TG 1 bis 3 (nördlich und südlich Zur Tränke sowie Am Brödelgaben) untergliedert.

Die Festsetzung eines WA leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten, sowie dem Charakter der umgebenden Bebauung ab. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um vor allem den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. So können beispielsweise Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus integriert werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 5. sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe,
- 6. Anlagen für Verwaltung,
- 7. Gartenbaubetriebe,
- 8. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt.

Zu den zulässigen Betrieben in einem allgemeinen Wohngebiet gehören u.a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (u.a. Einzelhandelsbetriebe) soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind.

Mit der folgenden Festsetzung wird sichergestellt, dass von der Entwicklung des Standortes keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind. Eine Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels in dem geplanten Wohngebiet ergibt sich aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Sie dient der Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Zielsetzung ist es, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

TF 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Liste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden).

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11),

Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)

Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren

(aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1) Zeitungen, Zeitschriften

Apotheken Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Blumen Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr.

Lebende Tiere 47.76.29) ohne Heimtiernahrung

Medizinische und medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0

orthopädische Artikel

Bücher, Papier, Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2),

Schreibwaren/ Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),

Büroorganisation

Kunst, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr.

Kunstgewerbe, Antiquariat 47.78.3),

Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),

Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)

Bekleidung, Lederwaren,

Elektrohaushaltwaren

Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),

Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72) Schuhe

Unterhaltungselektronik, Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)

Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer,

Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr.

47.41),

Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),

Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse –

ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)

Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto, Optik

Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

Einrichtungszubehör (ohne

Möbel), Haus- und Heimtextilien.

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für

Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-

Nr. 47.51).

Haushaltsgegenstände Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr.

47.59.9),

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)

Musikalienhandel Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) Uhren, Schmuck Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren, Bastelbedarf Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)

Sportartikel Sportartikel ohne Campingartikel, Campimgmöbel, Sport- und

Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1) Fahrräder und -zubehör

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste 2018 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss vom 08.08.2018

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt (gemäß Fortschreibung des EHZK 150 m²).

Hierdurch werden kleine, unmittelbar in den Wohngebieten angesiedelte inhaberbetriebene Geschäfte der Nahversorgung ausnahmsweise zugelassen. Die Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden" zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die ortsspezifische "Bitterfeld-Wolfener Liste" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bildet die Grundlage der Sortimentsabgrenzung in der textlichen Festsetzung. Anliegen ist es, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Nr. 04-2015 zudem die folgenden sonst in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- TF 1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Die genannten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO fügen sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Sie beanspruchen größere Flächen bzw. sind mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.

Für weitere Ausschlüsse besteht zunächst kein Regelungsbedarf.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dabei wird zunächst festgesetzt, dass die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze gelten (TF 2.1).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4, das heißt, dass 40 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen

überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der GRZ sind auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ an der Obergrenze festzusetzen und damit eine vergleichsweise dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen höheren Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Das geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksflächen anteilig als Grünflächen festgesetzt werden. Diese können bei der Ermittlung der GRZ nicht mit als Grundstücksfläche angesetzt werden.

Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte Baustruktur angestrebt, die sich in die bestehende Wohnbebauung einbinden soll. Es wird von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzelbzw. Doppelhäusern ausgegangen, die in der Regel eine überbaute Fläche mit Terrassen zwischen 100 und 180 m² besitzen. Für das Baugebiet mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und 1.000 m² können danach zwischen 220 m² und 400 m² überbaut werden. Die Festsetzung ermöglicht so einerseits verschiedene Haustypen Nebenanlagen einschließlich Terrassen und und begrenzt andererseits Versiegelungsgrad auf die erforderliche Größenordnung. Zudem soll mit der gewählten Struktur ein harmonischer Übergang zwischen der Bebauung im Westen innerhalb der Höfe bzw. Mehrfamilienhäuser und der lockeren Bebauung Am Brödelgraben erfolgen.

Wenn der Bebauungsplan nichts Anderes regelt, gilt für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6. Dies entspricht auch der westlich angrenzenden Überbauung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für die Vorhaben typischen Baukörper.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 im Plangebiet wird als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013 wie folgt definiert:

"Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt."

7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der bezeichneten Hausformen ist nach BauNVO auf 50 m beschränkt.

Eine aufgelockerte Bebauung Am Brödelgraben, die die Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleistet, ergibt sich aus der Unterteilung der Baufelder durch die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehende Grünfläche. Insofern sind keine weiteren Einschränkungen erforderlich.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Um dies zu verhindern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, das heißt, diese Baugrenze darf von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die Baugrenze umschließt die überbaubare Grundstücksfläche und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Der Abstand der Baugrenze zu den Verkehrsflächen sowie zur Maßnahmefläche im Norden wird mit 5 m festgesetzt, im Übrigen mit 3 m.

Um auch optisch einen ausreichend breiten Straßenraum zu gewährleisten wird darüber hinaus folgende Festsetzung getroffen, die raumwirksame bauliche Anlagen unmittelbar angrenzend an die Wege ausschließen soll.

TF 3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen 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 und Treppenanlagen sowie Werbeanlagen an den Stätten der Leistung.

Weiter wird in diesem Zusammenhang auch die Höhe der Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum begrenzt (vgl. baugestalterische Festsetzungen, Pkt. 8).

Zur Seite bzw. im rückwärtigen Bereich besteht keine Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen. So sind außer den Stellplätzen beispielsweise Schuppen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen als aufschiebende Bedingung festgesetzt werden, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Teilgebiet 1 (kommunale Fläche) eine Pumpstation/Brunnen, die den Anglerteich mit Wasser versorgt. Sie soll zunächst erhalten

bleiben und wurde im Plan entsprechend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen (vgl. Pkt. 7.4). Sie wurde jedoch auch für eine später möglichst flexible Gestaltung in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Dazu wird festgesetzt:

TF 3.2 Die im Plan nachrichtlich dargestellte Pumpstation innerhalb des TG 1 ist zu erhalten und ihre Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die Fläche ist so lange von einer Bebauung freizuhalten, bis eine Umverlegung bzw. Außerbetriebnahme im Einvernehmen mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt ist.

7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das gesamte Wegeflurstück Zur Tränke wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es hat eine Breite von ca. 7,50 m. Eine Untergliederung erfolgt im Bebauungsplan nicht, auch keine besondere Zweckbestimmung. Die Breite des Flurstücks lässt den Begegnungsverkehr LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit sowie einen gesonderten einseitigen Gehweg zu, kann aber auch als Mischverkehrsfläche verbleiben.

Der Weg Am Brödelgraben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sondern grenzt unmittelbar an. Da hier keine Regelungen erforderlich sind, wird er nicht in das Plangebiet einbezogen.

Ein bedarfsgerechter Ausbau der Wege/Straßen ist seitens der Stadt für den Zeitraum 2021/22 vorgesehen und soll im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt und auch in seiner Form näher bestimmt werden.

7.3 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Für die geplante Bebauung ist eine Ergänzung des unter Pkt. 5.4 beschriebenen Netzes erforderlich.

7.3.1 Wasserversorgung

Eine Erschließung des Plangebietes durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH ist möglich. Die Planung geht davon aus, dass sich Anbindepunkte in der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie Am Brödelgraben befinden, nähere Angaben dazu liegen bisher nicht vor.

Für das B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert sein. So ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser muss in einem maximalen Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen.

Nördlich des Weges Zur Tränke befindet sich im Randbereich des Flurstücks 267 der Flur 1 eine Pumpstation (Brunnen) einschließlich Leitung zur Tränke. Die Nutzung erfolgt durch den Angelverein zur Auffüllung des Teiches. Bei der Überprüfung des Brunnens (Anglerverein) hinsichtlich der Geeignetheit für die Löschwasserentnahme wird auf die DIN 14220 "Löschwasserbrunnen" verwiesen. Im Ergebnis der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass der Brunnen nicht geeignet ist. Die Versorgung kann über den Hydranten in Höhe Zum Feldrain Nr. 35/36/37 erfolgen, an dem 57 m³/h zur Verfügung stehen.

Die erschließenden Wege Am Brödelgraben und Zur Tränke müssen den Anforderungen der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entsprechen.

7.3.2 Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung über die Anlagen des Abwasserzweckverband (AZV) "Westliche Mulde" ist grundsätzlich möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes stehen Schmutzwasserkanäle in der Rudolf-Breitscheid-Straße und Am Brödelgraben zur Verfügung.

Die erforderliche äußere und innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

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

Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der möglichen Vollgeschosse (bzw. max. Gebäudehöhe). Erfolgt eine innere Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

Innerhalb des Weges Am Brödelgraben verläuft eine übergeordnete Abwasserdruckrohrleitung, die vor jeglicher Beschädigung zu schützen ist. Sie wurde zur Information nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung im Ortsteil Thalheim erfolgt in Zuständigkeit der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Sie ist über die Anlagen des AZV nicht möglich.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBI. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Versickerung vorgesehen, darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass eine anteilige Ableitung auch über den Brödelgraben möglich ist.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, einzuholen.

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.

7.3.3 Energieversorgung

<u>Strom</u>

Zu den nachrichtlich dargestellten Versorgungsleitungen (Niederspannungskabeln) sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen (z.B. auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Für MS- und NS-Kabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors. Zunächst ist mit den Stadtwerken die Bedarfsanmeldung abzuklären.

Die Leitungen sind bei der Planung zu beachten. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch die Stadtwerke ist grundsätzlich möglich.

7.3.4 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur Realisierung von Anschlüssen ist vom Bauherrn eine rechtzeitige Beauftragung vorzunehmen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung mit anderen Medien möglich ist.

Seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird auf eine ggf. interne Entscheidung zum Netzausbau auf Anfrage sowie nach Wirtschaftlichkeitskriterien verwiesen.

7.3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Prinzipielle Bedenken werden nicht geäußert. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die *untere Abfallbehörde* weist in Verbindung mit den geplanten Vorhaben auf folgende Sachverhalte hin:

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge der künftigen Bautätigkeiten anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen I 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 1 (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.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den im TG 1 gelegenen Brunnen einschließlich der bekannten Zuleitung (Strom) wurde ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingetragen. Bzgl. der Wasserleitung zum Teich liegen bisher keine Angaben vor.

Da es sich um ein kommunales Grundstück handelt, war bisher keine ergänzende Sicherung erforderlich. Mit der künftigen Bebauung ist jedoch von einem Eigentümerwechsel auszugehen.

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises. Vorliegend erfolgt die Festsetzung zugunsten der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begünstigtem, da sie Brunnen und Leitung betreibt.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen oder Stellplätzen), die die Ausübung des Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Begünstigten haben für die entsprechende Eintragung bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Bezüglich der Einschränkungen bzw. einer ggf. späteren Bebauung werden zudem Textliche Festsetzungen getroffen (vgl. Pkt. 7.1.4).

7.5 Freiflächen

7.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Grünflächen festgesetzt, die teilweise mit anderen Festsetzungen überlagert werden.

Als Grünfläche wird zunächst begleitend zum Brödelgraben ein Streifen von 5 m festgesetzt und gleichzeitig als nachrichtlich übernommener Gewässerrandstreifen gemäß § 50 WG LSA gekennzeichnet. Durch die überlagernde Darstellung als Gewässerrandstreifen wird eine weitere Angabe zur Zweckbestimmung nicht für erforderlich erachtet.

Südlich und westlich des Teiches sowie zwischen den TG 3.1 und 3.2 wird für die Grünflächen gleichfalls keine Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich dabei um private Flurstücke, die nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Diese sind als private Grünflächen gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden Grünflächen nördlich der Straße Zur Tränke festgesetzt, auf denen überwiegend Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe durchgeführt werden (vgl. Punkt 7.5.3).

7.5.2 Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Brödelgraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes "Mulde". Das gesonderte Flurstück wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Wasserfläche dargestellt. Eine ergänzende Vermessung liegt nicht vor.

Einschränkungen für die Bebauung von Gewässerrandstreifen ergeben sich aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBI. I S. 734) sowie dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBI. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GVBI. LSA S. 116).

Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die untere Wasserbehörde führt aus, dass zum Brödelgraben (OF032) Gewässerrandstreifen von 5 m (ab Böschungsoberkante beidseitig) gem. § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA einzuhalten sind. Da der Brödelgraben höchstwahrscheinlich im Zuge der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien revitalisiert wird, ist der Gewässerrandstreifen zwingend einzuhalten. Weiterhin wird auf die §§ 5 bis 7 der Unterhaltungsverordnung verwiesen (Bekanntgabe: Amtsblatt, 10 Jahrgang, Ausgabe 17, 09.09.2016) sowie die §§ 36 und 38 des WHG i. V. m. §§ 49 und 50 des WG LSA in der derzeitig gültigen Fassung.

Auch der Unterhaltungsverband "Mulde" weist auf den zur Beräumung des Brödelgrabens freizuhaltenden Streifen von 5 m Breite hin. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass es eine Zufahrt für den Technikeinsatz zum Gewässerrandstreifen gibt. Diese ist wie bisher im Bereich der Teichanlage möglich.

7.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Die festgesetzte Maßnahmefläche dient vorrangig dem Ausgleich in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und zum anderen in das Landschaftsbild.

Des Weiteren werden Maßnahmen für den speziellen Artenschutz festgesetzt, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ableiten (vgl. Anlage 1).

TF 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 ist eine Wiese mit Einzelbäumen zu entwickeln. Die Mahd der Fläche ist nur zweimal jährlich durchzuführen, das Mahdgut ist abzufahren.

Es sind 10 heimische Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDB., Stammumfang mind. 14-16 cm

Mit dieser Maßnahme wird das Ziel verfolgt, einen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen. Zudem wird ein Pufferbereich zwischen der Wohnbebauung und dem Brödelgraben bzw. zum offenen Landschaftsraum entwickelt. Damit wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Eignung der Fläche für die Erholung der Anwohner erhöht.

Mit der extensiven Pflege wird zudem eine artenreiche Wiese geschaffen, die insbesondere zahlreichen Tieren Lebensraum sein kann.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln, um notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote zu ermitteln. Insofern ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse im späteren Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren gelöst werden können.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Potenzialeinschätzung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind. In Ergänzung sind 2018 Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen erfolgt und die artenschutzrechtliche Prüfung auf dieser Grundlage durchgeführt worden. In der Anlage 1 ist die aktuelle Fassung des Artenschutzbeitrags angefügt, der aufbauend auf der Prüfung ein Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Bebauungsplan sowie bei der Umsetzung vorschlägt.

Um Zugriffsverbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese werden nachfolgend aufgeführt. Ergänzend sind Hinweise zum Artenschutz bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten, die Punkt 7.8 zu entnehmen sind.

TF 4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Zauneidechse
- A_{CEF}1: Herstellung und Aufwertung von 6 Zauneidechsenhabitaten mit je 15 m² Fläche durch Anlage von Sandlinsen und Lesesteinhaufen innerhalb der Maßnahmefläche M 1, langfristige Pflege der Flächen
- V_{ASB}4: Auf der Fläche TG 1 werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen vor Baubeginn Umsiedlungen möglichst aller Individuen durchgeführt. Die Zauneidechsen sind auf im Vorfeld habitatstrukturell optimierte Flächen (A_{CEF}1) umzusiedeln. Die Umsiedlung ist zu Zeiten hoher Mobilität der Art vor der Eiablage oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere durchzuführen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes um das jeweilige Baugrundstück während der Bauzeit innerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechsen (April bis Oktober)

Die Untersuchungen zum Artenschutz haben im Frühjahr / Sommer 2018 stattgefunden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist lediglich eine Betroffenheit von Zauneidechsen festgestellt worden (vgl. Anlage 1).

Im Hinblick auf das vorkommende Brutvogelspektrum wird im Gutachten festgestellt, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Einhaltung bauzeitlicher Regelungen vermieden werden kann. Diese Maßnahmen sind als Hinweise unter Punkt 7.8 aufgeführt.

7.5.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft für die künftigen Grundstücke keine Festsetzungen. Damit wird den künftigen Grundstückeigentümern ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Ausgleich für die Eingriffe wird auf einer Fläche im Norden des Plangebietes erfolgen. Die hier festgesetzte Grünfläche wird gemäß Festsetzung 5.1 als Wiese mit Einzelbäumen entwickelt. Diese Grünfläche soll nach Norden durch eine Hecke begrenzt werden. Sowohl im Hinblick auf das Landschaftsbild als auch den Biotopverbund wird dazu folgende Festsetzung getroffen:

TF 5.1 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotes ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Anteil Bäume zu Sträucher beträgt 1:10.

Pflanzabstand: mind. 1,50 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cartharticus - Purgier-Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose Salix caprea - Sal-Weide Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Um das Plangebiet vom sich nach Norden bzw. Nordosten öffnenden freien Landschaftsraum abzugrenzen, ist entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Hecke zu entwickeln. Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient, sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Fläche ist dreireihig anzulegen, der festgesetzte Pflanzabstand versteht sich als Mindestabstand. Um den Pflanzen einen ausreichend großen Wuchsraum zu geben, können die Reihen versetzt angeordnet werden.

Regelmäßige Pflegeschnitte der Hecke sind nicht zulässig. Die Hecke soll Ersatzlebensraum für Tiere sein, die durch Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung verloren gehen. Die Eignung einer geschnittenen Hecke als Brutplatz für Vögel ist wesentlich geringer und Höhlungen für Fledermäuse oder Käfer werden nicht vorkommen. Daher wird eine freiwachsende Hecke festgesetzt.

Die Hecke dient zur Strukturierung der bislang ungegliederten Fläche östlich der Ortslage und sie soll eine Biotopverbindung zwischen den Grünflächen in der Ortslage und dem Brödelgraben schaffen.

7.6 Immissionsschutz

Aufgrund der zum Vorentwurf von der unteren Immissionsschutzbehörde gegebenen Hinweise wurde zum Entwurf eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz erarbeitet [9]. Darin wurde untersucht, inwiefern die geplante Einstufung als Allgemeines Wohngebiet mit der Lärmsituation der Umgebung vereinbar ist. Dabei wurden die verschiedenen Lärmarten getrennt betrachtet.

Im Hinblick auf gewerblichen Lärm und Freizeitlärm ist eine Einstufung des B-Plangebietes "Am Brödelgraben" als Allgemeines Wohngebiet ohne Probleme zulässig.

Sportlärm von dem Gelände des Sportklubs SG Rot Weiß Thalheim

Eine Schallimmissionsprognose für das gesamte Areal liegt nicht vor. Zur Baugenehmigung für die letzte Erweiterung wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.7.1 verwiesen.

Nach der aktuellen (2017 geänderten) 18. BImSchV gilt für Allgemeines Wohngebiet jetzt ein einheitlicher Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Zeiten außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten am Tag (außer für Ruhezeiten am Morgen zwischen 6:00 und 7:00 Uhr, die hier irrelevant sind). Der Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit wurde damit von ursprünglich 50 dB(A) angehoben.

Die Forderung der Baugenehmigung an die maximal zulässigen Pegel von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten wäre damit kompatibel mit den Anforderungen von 55 dB(A) der aktuellen 18. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet (innerhalb dieser Zeiten). Alle Immissionspunkte innerhalb des B-Plangebietes liegen weiter entfernt, damit ist es dort leiser und die Beurteilungspegel müssen zwangsweise geringer als 55 dB(A) sein. Für die Tagzeiträume außerhalb der Ruhezeiten sind am angrenzenden Immissionspunkt nach Baugenehmigung dagegen höhere Pegel von 60 dB(A) zulässig. Bei der völligen Ausschöpfung der Grenzwerte sind dann bis zu einer gewissen Grenze Pegel über 55 dB(A) zu erwarten. Damit müsste dieser Bereich als Mischgebiet (und nicht als Allgemeines Wohngebiet) eingestuft werden. Anhand einer Plausibilitätsrechnung wird gezeigt, dass im oberen Teil des Plangebiet (beidseitig Zur Tränke) i. Allg. Pegel unter 55 dB(A) auftreten. Das obere Gebiet könnte demnach als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Da die Festsetzung eines Mischgebietes nicht Ziel der Planung ist (vgl. dazu auch Pkt. 6.4), müsste der ergangene Bescheid insofern nachträglich geändert werden, dass durch die Nutzung der Sportanlage am Tag generell (auch außerhalb der Ruhezeit) nur ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zulässig ist. Dann würde zwangsweise auch im B-Plangebiet der Pegel am Tag (auch außerhalb der Ruhezeit) überall unter 55 dB(A) liegen. Damit wären die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet nach der jetzigen 18. BImSchV eingehalten.

Beispielhafte Berechnungen durch den Gutachter zeigen weiter, dass dem Sportklub durch eine derartige Regelung keine Nachteile in der Nutzung erwachsen. Dabei wurde von einem (übertriebenen) worst-case-Szenarium ausgegangen.

Anhand der sich daraus ergebenden Gesamtschallleistungspegel wurde eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag innerhalb und außerhalb der Ruhezeit sind überall - auch an den nächst gelegenen Immissionspunkten im Plangebiet - eingehalten.

In der Realität werden die Beurteilungspegel i. Allg. deutlich niedriger sein, da die Annahmen so nicht oder kaum eintreten werden. Ausnahmefälle könnten als seltenes Ereignis eingestuft werden.

Eine Reduzierung der zulässigen Immissionsrichtwerte hätte demnach keine nachteiligen oder einschränkenden Folgen für die Nutzung der Sportanlagen.

Auf Grund der Sachlage und der Einschätzung des Gutachters hat der Landkreis, Umweltamt, zur Gewährleistung des Anwohnerschutzes nach Anhörung mit Schreiben vom 11. September 2018 folgende Anordnung nach § 24 BlmSchG zu erlassen:

Der Betrieb des Sportplatzes hat so zu erfolgen, dass an der nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung in Thalheim, Am Brödelgraben folgende Immissionswerte eingehalten werden

werktags	tags von 06:00 - 08:00 Uhr	50 dB(A)
	tags von 08:00 - 22:00 Uhr	55 dB(A)
	nachts von 22:00 - 06:00 Uhr	40 dB(A)
sonn- und feiertags	tags von 07:00 - 09:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr	50 dB(A)
	tags von 09:00 bis 13:00 Uhr und 13:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)
	nachts von 22:00 - 06:00 Uhr	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionswerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Damit wird das Plangebiet weiterhin insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen DIN 18005 werden im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten.

7.7 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

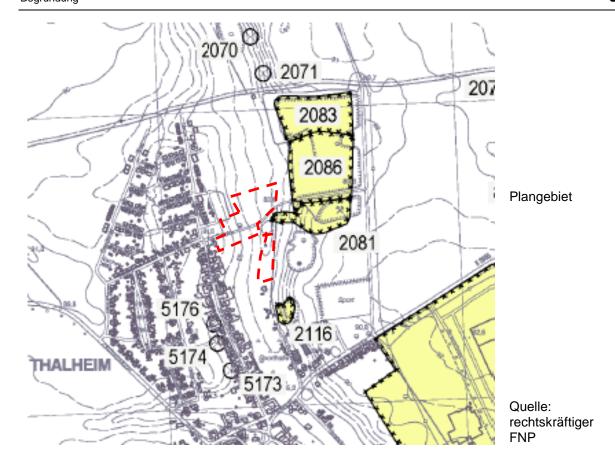
Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für die neu ausgewiesene Fläche sind im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld derzeit keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

Im FNP wurden die im Altlastenkataster des Landkreises geführten Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet und in einem Beiplan zugeordnet. Bei der ALVF 2081 im Nordwesten angrenzend an den Änderungsbereich handelt es sich um die Mischdeponie Thalheim Süd, die als Mülldeponie 1967 bis 1979 genutzt wurde (Ablagerungen von Bauschutt, Bodenaushub, Eisenschrott, Autokarossen, Kühlschränke, Siedlungsmüll, Verfüllung gemäß naturschutzrechtlicher Genehmigung).

Bei der ALVF 2086 handelt es sich um das Restloch Thalheim-Nord (Südteil) mit Bauschuttablagerungen bis 1970, die ALVF 2083 Restloch Thalheim-Nord (Nordteil), wilde Müllablagerungen 1980.

Alle genannten Flächen werden im Rahmen des Gutachtens "Abschätzung des Umweltgefährdungspotentiales der kommunalen Deponie Thalheim", ITU GmbH Berlin, Zwischenberichte Dezember 91/März 1992, Abschlussbericht August 1992, beurteilt.

Die ALFF 2116 im Südosten umfasst eine ehemalige Kiesgrube, die bis 1967 betrieben wurde.



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

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-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).

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 1 in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

7.8 Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Bebauungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden. Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Auf den Kampfmittelverdacht wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Diese sind bei Baumaßnahmen zu sichern und ggf. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen. Es gilt das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt.

Denkmalschutz

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

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

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

Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in 2017 eine Potenzialabschätzung zum vorkommenden Arteninventar vorgenommen worden ist. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine mögliche Betroffenheit von Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien nicht ausgeschlossen. In 2018 wurden daher Erfassungen zu Zauneidechsen und zu Amphibien durchgeführt. Im Ergebnis sind Vorkommen von Zauneidechsen auf der Fläche nördlich der Straße "Zur Tränke" nachgewiesen. Die notwendigen Maßnahmen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan als Festsetzung 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Pkt. 7.5.3) übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen nur dann festgesetzt werden können, wenn es sich um standort- und bodenbezogene Maßnahmen handelt. Maßnahmen, die unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen beinhalten, werden daher als Hinweise auf die Planzeichnung aufgenommen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind ergänzend zu den Festsetzungen 4.2 bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten:

$V_{ASB}1$	Einhaltung von Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung (Baufeldfreimachung
	außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung
	der Brutzeit 01.10 bis 28.02.)

V _{ASB} 2	Abweichend von V _{ASB} 1 kann eine vorzeitige Baufeldfreimachung erfolgen, sofern eine bauvorauslaufende Prüfung des Baufeldes auf Brutvorkommen durch einen Fachgutachter erfolgt und keine Nachweise erbracht werden. Eine Rodung innerhalb der Brutzeit setzt eine Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Verbot nach § 39 Abs. 5 BNatSchG voraus.
V _{ASB} 3	Ökologische Baubegleitung (artenschutzrechtliche Betreuung und Dokumentation aller artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte) Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen Koordinierung der Umsetzung und fachliche Begleitung für alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Maßnahmen in der Brutzeit Freigabe zum Rückbau des Amphibien-/Reptilienschutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahmen
V _{ASB} 5	Monitoring Zauneidechsen für das Gesamthabitat über 5 Jahre, mit 6 Begehungen pro Jahr (April bis September), jährliche Dokumentation der Ergebnisse sowie Vorlage dieser der zuständigen unteren Naturschutzbehörde
V _{ASB} 6	Die Gültigkeit der faunistischen Untersuchungen wird auf 2 Jahre beschränkt, bei einem Bauzeitraum ab 2021 sind rechtzeitig erneute Kontrollen auf Amphibien vorzunehmen oder das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun während der Bauzeit innerhalb der Wanderzeiten der Amphibien (ab ca. März bis ca. November, je nach Witterung) einzuzäunen Wird ein Amphibienschutzzaun aufgestellt, sind ebenfalls Fangeimer einzugraben und täglich zu kontrollieren. Die gefangenen Tiere sind auf Flächen außerhalb des
	Baufeldes auszusetzen. Es sind vor Maßnahmebeginn Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Anm.: Die Nummerierung ergibt sich aus dem Maßnahmenkonzept des Artenschutzfachbeitrags (Anlage 1)

Diese Hinweise sind dem Artenschutzbeitrag (Anlage 1) entnommen. Der Artenschutzbeitrag ist im Hinblick auf die Erfassungsergebnisse fortgeschrieben worden. Daraus hat sich ergeben, dass Maßnahmen zum Amphibienschutz nicht notwendig sind. Das Maßnahmenkonzept ist daraufhin angepasst worden.

8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die ...Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, ... erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die zu errichtende Wohnbebauung wie folgt geregelt:

TF 1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:

Einfamilienhäuser 2 Stellplätze

Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz pro Wohnung

Damit soll geregelt werden, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden.

Um eine angemessene Breite des Straßenraumes zu gewährleisten, werden neben dem Ausschluss von Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (vgl. Pkt. 7.1.4) auch Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt.

TF 2 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-2015th umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,75 ha, die sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt gliedert:

Allgemeines Wohngebiet			14.230 m ²
davon nach GRZ (0,4) überbaubar		5.690 m²	
TG 1	6.550 m ²		
TG 2	3.430 m ²		
TG 3.1	1.920 m ²		
TG 3.2	2.330 m ²		
Verkehrsfläche			1.450 m ²
Grünfläche			11.120 m ²
davon: Gewässerschutzstreifen	1.250 m²		
Maßnahmefläche	6.410 m ²		
Pflanzgebot	1.270 m²		
Wasserfläche			740 m²
Summe			27.540 m ²

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

auf die Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als allgemeines Wohngebiet wird ein Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen und speziell des OT Thalheim geschaffen. Dieses dient insbesondere dazu, der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu geben und sie damit sie als Einwohner zu binden. Aber auch um Zuzüge zu generieren.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Zu den Auswirkungen, denen die geplante Nutzung am Standort ausgehend von Lärmemissionen durch Betriebe und Sportanlagen im Umfeld ausgesetzt ist, erfolgte zum Entwurf eine gutachterliche Stellungnahme. Im Ergebnis auch einer ergänzenden Anordnung des Landkreises zum angrenzenden Sportplatz kann festgestellt werden, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte ausgeschlossen werden kann.

Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind keine Auswirkungen von im weiteren Umfeld ggf. ansässigen/zulässigen Störfallanlagen auf die Wohnbebauung zu erwarten.

auf die Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Eigenbedarf entsprechende ergänzende/abrundende Wohnbebauung im OT Thalheim geschaffen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt bzw. dessen Fortschreibung wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren hat.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert. In diesem Zusammenhang ergibt sich jedoch überwiegend eine lagemäßige Verschiebung.

auf die Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Am Standort bzw. im Umfeld sind keine Baudenkmale oder archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Hinsichtlich des Ortsbildes erfolgt eine Verschiebung des Ortsrandes. Durch die lockere Bebauung und Begrenzung der Geschossigkeit wird dem Umfeld entsprochen.

auf Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Die Beurteilung der Erheblichkeit kann

zum einen auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen erfolgen und zum anderen sind dafür parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans fachliche Gutachten zu erarbeiten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein, die erheblich sind. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Auch Belange des Artenschutzes sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen und wurden in die Betrachtungen eingestellt.

auf die Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird beschränkt.

In Verbindung mit den angrenzend ansässigen Unternehmen ist darauf abzustellen, dass die Wohnbebauung nicht näher an diese heranrückt, sich insofern keine ergänzenden Einschränkungen ergeben. Das gilt auch mit Bezug auf die Einordnung von Störfallanlagen.

auf den Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Entwicklung des Standortes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt.

Das angrenzende Wegenetz ist grundsätzlich in der Lage, dieses aufzunehmen. Konkrete Regelungen zum Ausbau (auch Einbindungen) sind nicht erforderlich.

auf den städtischen Haushalt

Zur anteiligen Übernahme der Planungskosten einschließlich der Fachgutachten wurde zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Er liegt unterzeichnet vor.

Ein weiterer zwischen den vg. Parteien abzuschließender städtebaulicher Vertrag beinhaltet die Kostenübernahme für die notwendigen Anpassungen der angrenzenden Verkehrsanlagen sowie die Ausgleichsmaßnahme.

11 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des OT Thalheim in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Geltungsbereich wird nördlich durch Wiesenflächen, östlich durch eine Grünfläche und Sportplätze, südlich durch Hausgärten und westlich von Wohnbebauung begrenzt.

Bezüglich der Beschreibung des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 5 im Teil A der vorliegenden Begründung verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden daher Allgemeine Wohngebiete, eine Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden folgende weitere Festsetzungen getroffen:

- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- Maßnahmeflächen Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen dienen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zur Tränke sowie die Straße Am Brödelgraben, die das Plangebiet im Osten tangiert.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Brödelgraben, der in der Planzeichnung festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wird. Da der Brödelgraben ein Gewässer II. Ordnung nach WG LSA, so dass gemäß § 50 WG LSA ein Gewässerrandstreifen von 5 m zu beachten ist. Dieser ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weiterführende Erläuterungen zu den vorgenannten Festsetzungen sind Teil A, Pkt. 7 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu folgenden Flächennutzungen:

Allgemeines Wohngebiet (TG 1 bis 3.2)	14.230 m ²
davon nach GRZ (0,4) überbaubar	5.690 m²
Verkehrsfläche	1.450 m ²
Grünfläche	11.120 m ²
Wasserfläche	740 m²
Summe	27.540 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Aspekte zu betrachten:

- Ausgleichskonzeption für die Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Belange des Artenschutzes,

- Schallemissionen sowie
- Wasser (Brödelgraben).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a Abs. 2 BauGB).

Für das Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus die städtebauliche *Eingriffsregelung* des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung werden daher die entsprechenden Festsetzungen erarbeitet und im Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des *Regionalen Entwicklungsplans* für die Entwicklungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans enthält.

Der *Flächennutzungsplan* der Stadt Bitterfeld-Wolfen weist für das Plangebiet Wohnen aus, überwiegend jedoch Grünfläche. Das Plangebiet wird zudem von weiteren Grünflächen umgeben. Im Osten grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf sowie Sportplätze an.

Im Hinblick auf *landschaftsplanerische Belange* werden das Landschaftsprogramm für Sachsen-Anhalt, der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Bitterfeld sowie der Landschaftsplan eingestellt. Diese Planungen zeigen Leitbilder zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf. Diese sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Das Plangebiet betreffend soll sich entlang des Brödelgrabens ein Grünzug entwickeln.

Weitere Ausführungen sind Teil A, Punkt 4.1.3 der Begründung zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Nordostrand der Ortschaft Thalheim. Das Plangebiet wird im Norden durch Wiesenflächen begrenzt. Östlich grenzen gleichfalls Wiesenflächen mit Feldgehölzen an. Zudem befindet sich im Bereich der Straßen Zur Tränke/Am Brödelgraben eine parkartig gestaltete Grünfläche, die nicht überplant wird. Im Süden und Westen sind Einfamilienhäuser mit Hausgärten vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen am Ortsrand von Thalheim, die als Grün- und Gartenflächen genutzt werden. Im Süden begrenzt der Brödelgraben das Plangebiet. Im Bereich der Straße ist dieser verrohrt, nördlich der Straße quert er das Plangebiet als offener Graben.

Im Umfeld des Plangebietes ist Wohnbebauung vorhanden mit teilweise langgestreckten Hausgärten. Diese werden überwiegend als Rasenfläche genutzt. Nach Norden und Osten setzt sich der freie Landschaftsraum fort. Südöstlich befinden sich Sportplätze.

Der Standort ist weitestgehend eben und fällt leicht zum Brödelgraben ab.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in der Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Biotoptypen/Pflanzen

Analyse

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den Schwarzerdeböden im Untersuchungsraum ein **Eichen-Hainbuchenwald** etablieren.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai/Juni 2016 unter Beachtung der Biotoptypen der verbindlichen Vorgaben der aktuellen "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)" (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MUL vom 12.03.2009). Sämtliche Biotoptypen und -strukturen, die entsprechend ihrer Ausdehnung auf der Karte darstellbar sind, wurden flächendeckend über die im Schlüssel der o. g. Richtlinie vorgegebenen Kürzel aufgenommen.

Die einzelnen erfassten Biotoptypen werden nachfolgend beschrieben. Eine Darstellung der Biotoptypen bzw. deren Verteilung innerhalb des Plangebietes kann dem Bestandsplan (Anlage 2) entnommen werden.

Das Plangebiet stellt sich im Hinblick auf die Vegetation reich strukturiert dar.

Im Plangebiet sind **Gehölze** als Einzelbäume und -sträucher sowie Gehölzreihen am Brödelgraben vorhanden. Flächige Ausbildungen fehlen. Teilweise sind die Einzelgehölze, insbesondere die Obstbäume auf die frühere Nutzung als Grabeland zurückzuführen. Überwiegend kommen heimische Arten vor. Lediglich in den noch als Garten genutzten Flächen an der Straße "Am Brödelgraben" sind auch Nadelgehölze vorhanden.

Von Gräsern und Kräutern dominierte Vegetationsbestände, welche aufgrund der fehlenden Nutzung einen hohen Anteil an Ruderal-Arten, Brache-Arten und Störzeigern aufweisen, werden unter dem Begriff "Krautige Vegetation" zusammengefasst. Eine solche Ruderalfläche ist südlich der Straße Zur Tränke vorhanden, auf der sich eine fortgeschrittene Sukzessions- und Ruderalflur entwickelt hat. Bestandsbildend sind hierbei vor allem ein- bis zweijährigen Arten (URB). Es dominiert Kanadische Goldrute (Solidago canadensis), die von Land-Reitgras (Calamagrostis epigejos), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Ackerkratzdistel (Cirsium spec.) begleitet wird. Ergänzt werden die Bestände durch verwilderte Obstgehölze.

Nördlich der Straße Zur Tränke ist eine Wiesenfläche ausgebildet. Diese wird regelmäßig gemäht, so dass sie als Intensiv-Grünland eingestuft wird. Auf Teilflächen wird die Grasflur als Scherrasen intensiv gemäht. Das betrifft insbesondere früher als Grabeland genutzte Flurstücke.

Ein Flurstück im Süden des Geltungsbereichs wird als Garten genutzt und ein anderes zum Wohnen. Innerhalb dieser Flächen erfolgt keine Differenzierung.

<u>Bewertung</u>

Bewertungskriterien für die Biotoptypen sind Naturnähe, Wiederherstellbarkeit, Flächengröße und Strukturvielfalt. Entsprechend der zuvor genannten einzelnen Bewertungskriterien kann eine Gesamtbiotopbedeutung für die einzelnen Biotoptypen abgeleitet werden. Auf der Grundlage der Bedeutung eines Biotops können rückschließende Aussagen auf die Empfindlichkeit der betroffenen Biotoptypen gegenüber Schadstoffen und Zerschneidungswirkungen getroffen werden. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass ein Biotop mit einer großen Naturnähe, Flächengröße, Strukturvielfalt und einer geringen Wiederherstellbarkeit eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopwert besitzt und entsprechend seiner Ausprägung auch eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störfaktoren (und/oder umgekehrt) besitzt.

Bei den festgestellten Pflanzen der **krautigen Vegetation** handelt es sich um typische Vertreter der Ruderalgesellschaften. Dieser Vegetationstyp gilt als ersetzbar innerhalb einer kurzen Entwicklungszeit. Die Scherrasenflächen sind aufgrund der intensiven Pflege als artenarm einzuschätzen. Die Nutzungsintensität der als Wiese bzw. Grünland erfassten Fläche ist wesentlich geringer, so dass von einem großen Artenspektrum auszugehen ist.

Die **Gehölzbestände** sind differenziert zu bewerten. Die Obstbäume und die grabenbegleitenden Gehölze sind ökologisch hochwertig. Der Nadelholbestand hingegen ist für den Landschaftsraum untypisch und daher nur geringwertig.

Fauna

Analyse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine <u>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u> (saP) notwendig wird. Bei einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Diese Artenschutzprüfung erfolgte auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung sowie Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen (Reptilien und Amphibien). Die Ergebnisse werden auch zur nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Fauna im Plangebiet herangezogen. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Artengruppen zu betrachten:

- Brutvögel
- Amphibien
- Zauneidechsen

Für andere Arten/Artengruppen sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung keine Vorkommen zu erwarten. So fehlen beispielsweise geeignete Lebensräume für Fische oder Säugetiere (z.B. Feldhamster).

Für Brutvögel wurde anhand der vorhandenen Vegetationsstrukturen ein potenzielles Vorkommen von:

Grauammer, Haubenlerche, Neuntöter, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Sperbergrasmücke ermittelt. Davon sind Neuntöter und Sperbergrasmücke gemäß Anhang I Vogelschutz-Richtlinie streng geschützt. Als Nahrungsraume werden insbesondere die nördlich der Straße Zur Tränke gelegenen Flächen durch Mäusebussard, Rohrweihe, Turmfalke und Rotmilan genutzt.

Aus der Artengruppe der Amphibien bietet das Plangebiet ein Potenzial für die Wechselkröte. Im Rahmen der Erfassungen 2018 konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

Geeignete Flächen für Zauneidechsen sind nördlich der Straße Zur Tränke mit den teilweise nicht geschlossenen Vegetationsbeständen sowie teilweise in den Gärten vorhanden. Es gelangen hier an allen Begehungstagen Nachweise.

Ein potenzielles Jagdhabitat wurde für Zwergfledermaus und Graues Langohr ermittelt. Beide Arten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt.

Eine Betroffenheit der Arten, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen wird durch den Gutachter ausgeschlossen. Diese werden in die weiteren Betrachtungen nicht eingestellt.

2.1.2.2 Boden

<u>Analyse</u>

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind an die standörtlichen Bedingungen gebunden. So bestimmen das Ausgangsmaterial und die Umweltfaktoren die vorkommenden Bodenarten. Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Das Plangebiet ist der Bodenlandschaft der Wolfener Sandplatte zuzurechnen.

Als Bodenformengesellschaften benennt der Landschaftsplan für den überwiegenden Teil Parabraunerde und Fahlerde aus Sandlöß über (gebändertem) Sand (tlw. über Moränenlehm) sowie punktuell im Nordwesten Parabraunerde und Fahlerde aus Sandlöß über Moränenlehm.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Grundlage dafür bilden auch die Bewertungen und Empfehlungen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt [21, 22]. Relevant im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind die Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.

Parabraunerden und Fahlerden aus Sandlöß weisen gute Bodeneigenschaften auf. Der Sandlöß stellt eine grobkörnige Abart des Lößes dar. Die Filter- und Puffereigenschaften sowie der Beitrag der Böden zur Grundwasserneubildung hängen in erster Linie von den Basissubstraten ab. Sande (Parabraunerden/Fahlerde aus Sandlöß über Sand) weisen eine gute Grundwasserneubildungsrate jedoch geringere Filter- und Puffereigenschaften auf, bei Lehmunterlagerung (Parabraunerden/Fahlerde aus Sandlöß über Lehm) ist es genau umgekehrt. Daher kommt es bei auf sandunterlagerten Böden zu starken Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Im Plangebiet dominieren die sand-unterlagerten Böden.

Die Fahlerden im Gebiet weisen aufgrund des aggregierenden Gefüges, der guten Bearbeitbarkeit und der relativ guten Basenversorgung des Sandlösses eine gute Eignung als Ackerstandorte auf. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 50 und 70. Insgesamt sind diese Böden von mittlerer ökologischer Bedeutung.

Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet ein hohes Ertragspotential auf und sind damit bedeutsam für die Landwirtschaft.

Die Böden des Plangebietes können als bedingt naturnah charakterisiert werden. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist nur von einer mittleren Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auszugehen.

Sie sind gegenüber intensiver Nutzung und Überbauung empfindlich. Die gut durchlässigen Böden besitzen Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Nach Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gibt es keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Standortkonkrete Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

2.1.2.3 Wasser

Analyse

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Infolge des geologischen Aufbaus weist das Plangebiet einen Wechsel von Grundwasser leitenden und Grundwasser stauenden Schichten auf, wobei für die Prüfung der Umweltverträglichkeit die oberflächennahen Schichten von besonderer Bedeutung sind.

Durch den sich im Bitterfeld-Wolfener Raum über 150 Jahre erstreckenden Tagebaubetrieb wurden die Grundwasserverhältnisse großräumig stark verändert. Um die in Betrieb befindlichen Braunkohlentagebaue bildeten sich ausgedehnte Grundwasserabsenkungstrichter, die zu erheblichen Veränderungen der Grundwasserfließverhältnisse führten. Nach jahrzehntelangen Maßnahmen zur Wasserhaltung führt nunmehr die Flutung bzw. das Auflassen der Restlöcher sowohl zu steigenden Grundwasserständen, als auch zu Veränderungen im Fließregime.

Der Grundwasserspiegel hat mit ca. 80 m NN eine Hochlage im südöstlich angrenzenden Betriebsgelände der ehemaligen Filmfabrik. Die Grundwasserstände fielen vor der Flutung von hier in nordöstliche Richtung mit der Fuhne zur Mulde hin auf ca. 70 m NN ab. Im Plangebiet weist der Landschaftsplan Grundwasserstände zwischen 78 und 79 m NN aus.

Dem Landkreis liegen folgende Daten vor: Bei den Grundstücken östlich des Brödelgrabens liegt der mittlere Grundwasserflurabstand zwischen 2 m und 5 m. Bei dem nördlichen Geltungsbereich liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei der östlichen Hälfte zwischen 2 m und 5 m und bei der westlichen Hälfte zwischen 5 m und über 10 m.

Innerhalb des Plangebietes verläuft von Süd nach Nord der Brödelgraben. Er mündet weiter nördlich in die Fuhne. Der Brödelgraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Er ist zum Teil verrohrt und führt nur periodisch Wasser.

Im Bereich der Einmündung der Straße Am Brödelgraben in die Straße Zur Tränke, jedoch außerhalb des Plangebietes, ist eine Grünfläche mit einem Teich vorhanden. Der Teich ist als Angelgewässer angelegt und wird auch unter diesem Gesichtspunkt gepflegt. Er ist daher nur bedingt als naturnah zu bewerten. In Bezug auf das Plangebiet ist dieser Teich jedoch für das Schutzgut Tiere und das Schutzgut Landschaftsbild zu beachten.

Die Planung berührt keine Trinkwasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung.

Bewertung

Im Plangebiet ist das Grundwasser großflächig gegenüber eindringenden Schadstoffen gefährdet. Eine Gefährdung des Grundwassers ergibt sich in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit und den Grundwasserflurabständen.

Das gesamte Plangebiet wird im Landschaftsplan als stark gefährdet eingestuft. Das Grundwasser ist in diesen Bereichen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Flurabstände zwischen 5 m und 10 m). Die vorwiegend sandigen Bodenanteile im Versickerungsbereich zwischen Bodenoberfläche und oberem Grundwasserleiter sorgen dafür, dass mögliche Schadstoffe relativ schnell in das Grundwasser eingetragen werden können.

Die gut durchlässigen Böden sind für die Grundwasserneubildung von Bedeutung, da anfallendes Niederschlagswasser dem Grundwasser durch Versickerung wieder zugeführt werden kann.

Die unmittelbar an den Brödelgraben angrenzenden Flächen werden nur extensiv genutzt, so dass keine diffusen Stoffeinträge in den Graben zu erwarten sind. Es liegen keine Angaben zur Wasserqualität des Brödelgrabens vor. Dieser wird jedoch durch oberflächig abfließendes Niederschlagswasser gespeist, so dass die Qualität stark schwankend sein wird im Hinblick auf mitgeführte Stoffe.

2.1.2.4 Luft, Klima

Analyse

Der Betrachtungsraum liegt an der Ostgrenze des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Der subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge mit einem ausgesprochenen Sommermaximum. So ist in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein deutlicher klimatischer Gradient von dem subkontinental getönten Westteil zur stärker atlantisch getönten Dübener Heide festzustellen

Den mittleren Niederschlägen von 536 mm / Jahr (1901 bis 1950) steht eine reale Verdunstung von ca. 400 bis 500 mm gegenüber, so dass die Grundwasserneubildung zeitweise sehr eingeschränkt ist.

Eine subkontinentale Tendenz weisen auch die Temperaturverhältnisse auf. Bei relativ geringen Januartemperaturen und hohen Juliwerten erreicht die mittlere Jahresamplitude der Lufttemperatur mit 19,3°C einen relativ hohen Wert. Die mittlere Jahrestemperatur selbst liegt bei + 8,5 - + 9,0°C. Die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats (Juli) beträgt ca. 19°C und die des kältesten Monats (Januar) knapp unter 0°C.

Die an das Plangebiet im Osten und Norden angrenzenden Ackerflächen sowie die Flächen im Geltungsbereich selbst stellen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete dar. Über Acker-, aber auch über Grünlandflächen, kann am intensivsten Kaltluft entstehen, da die Flächen sich tags sehr stark erwärmen und nachts stärker auskühlen. Das Plangebiet gehört zu den Bereichen stärkerer Kaltluftproduktion.

Die Kaltluft fließt bei entsprechenden Reliefverhältnissen in tiefergelegene Bereiche ab. Meist kann sie sich dort in Niederungen und Talungen sammeln. Dort befinden sich die Kaltluftsammelgebiete. Dazu gehört die Brödelgrabenniederung. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgend nach Norden entlang des Brödelgrabens zur Fuhneaue hin ab.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Klimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potentiellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt, der sich positiv auf das Plangebiet auswirkt. Neben der Staubbindung wird über die Verschattung der Flächen die Lufttemperatur gesenkt.

Bewertung

Eine besondere Bedeutung besitzen Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammelgebiete auch hinsichtlich der lufthygienischen Situation. Hier kann frische Luft transportiert werden und in dicht bebaute Bereiche, die Bedarf an Frischluft aufweisen, hineingeführt werden. Das Plangebiet mit dem Brödelgraben und den sich nach Osten fortsetzenden Freiflächen stellen sehr gute Kaltluftentstehungsgebiete dar. Der Luftaustausch ist insbesondere im Hinblick auf die Gewerbe- und Industriegebiete am westlichen Stadtrand von Wolfen bzw. östlichen Ortsrand von Thalheim wichtig.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB (§§ 1a, 2 Abs. 4, 2a in Verbindung mit Anlage 1) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.* An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Innerhalb des Plangebietes ist von einer naturnahen Ausformung der Schutzgüter auszugehen. Da die Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang überformt sind, könnte sich durch Sukzession eine artenreiche Vegetation ausbilden. Anfallendes Niederschlagswasser wird ungehindert über den Bodenpfad oder durch Verdunstung dem Wasserkreislauf zugeführt. Die Vegetation bedingt ausgeglichene klimatische Verhältnisse.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild/Erholung)

Analyse

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar machen. Sie drücken sich in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen aus, die historisch gewachsen sind.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand und damit verbunden den Übergang zum freien Landschaftsraum geprägt. Von der Straße Zur Tränke eröffnet sich ein weiter Blick. Eine Zäsur bildet der Brödelgraben mit den begleitenden Gehölzen, der sich in die flache Ebene einschneidet.

Der Ortsrand wird durch Hausgärten gebildet. Da die intensive Nutzung der langgestreckten Hausgärten in den rückwärtigen Bereichen seit längerer Zeit aufgegeben sind. vermitteln sie teilweise einen naturnahen Wiesencharakter. Das Erscheinungsbild wird durch noch vorhandene Einzelgehölze betont.

Das Plangebiet weist in Verbindung mit angrenzenden Grünflächen ein großes Erholungspotenzial für die Anwohner auf. Es sind jedoch keine Ausstattungselemente (z.B. Bänke) vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet weist im Hinblick auf das Landschaftsbild derzeit nur geringe Beeinträchtigungen auf. Diesbezüglich ist auf die große Breite der Straße Zur Tränke zu verweisen sowie sich an der Straße befindende Müllcontainer. Das Plangebiet wird durch die Gehölze gegliedert. In Richtung Nordosten und Norden sind die Silhouetten von Wolfen bzw.

des ChemieParks wahrzunehmen. Insbesondere letztere gehört seit Jahren zum vertrauten Bild der hier lebenden Menschen und wird daher nicht als störend empfunden.

Eine Erholungseignung ist für das Plangebiet zum einen aufgrund der Lage am Ortsrand und zum anderen aufgrund der Ausstattung gegeben. Die Straße Zu Tränke führt in die freie Landschaft bzw. zur nordöstlich gelegenen Grünfläche, so dass das Gebiet für die ortsnahe Erholung genutzt wird.

2.1.2.7 Mensch

Analyse

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Wie bereits ausgeführt, befindet sich das Plangebiet am Ortsrand von Thalheim im Übergang zum freien Landschaftsraum. Der Bereich südlich der Straße Zur Tränke wurde früher als Gärten genutzt. Die intensive Gartennutzung als Grabeland ist aufgegeben. Zwischenzeitlich ist auf einem Grundstück bereits Wohnen vorhanden.

Westlich und südlich des Plangebietes ist Wohnen vorhanden. Von dieser Wohnnutzung gehen keine Wirkungen auf das Plangebiet aus.

Darüber hinaus befindet sich südöstlich des Plangebietes ein Sportplatz, von dem insbesondere Geräuschimmissionen ausgehen.

Eine Erholungsnutzung ist für diese Planung insofern relevant, dass das Plangebiet am Ortsrand liegt.

Bewertung

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um Gartenflächen, die jedoch nicht mehr als Grabeland genutzt werden.

Mit den vorhandenen Wiesen und Bäumen trägt das Plangebiet wesentlich zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den nördlich und östlich angrenzenden Flächen bei. Daraus abgeleitet ergibt sich eine hohe Erholungseignung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind derzeit nur Vorbelastungen durch den nahegelegenen Sportplatz zu verzeichnen. Vom Gebiet gehen keine Wirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Analyse

Im Untersuchungsraum sind keine Bau- oder Kulturdenkmale vorhanden.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Analyse

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des

Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen haben.

Der sehr geringe Versiegelungsgrad bedingt eine flächendeckende Vegetation, die auch zahlreichen Tieren einen Lebensraum bietet. Darüber hinaus wirkt sich die geringe Versiegelung positiv auf den Wasserhaushalt und das Klima aus. Die vorherrschenden klimatischen Eigenschaften wiederum entfalten eine Wohlfahrtswirkung für die Menschen.

Bewertung

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinaus.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), noch europäische Vogelschutzgebiete. Auch im Wirkraum des Plangebietes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach BNatSchG oder NatSchG LSA naturschutzrechtlich geschützten Gebiete bzw. schützenswerten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA. Der Gehölzbestand entlang des Brödelgrabens erfüllt nicht die Kriterien für einen Schutzstatus als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA.

Auch andere, z.B. wasserrechtliche Schutzgebiete, wie Trinkwasserschutzgebiete, sind innerhalb des Plangebietes bzw. im Einwirkungsbereich nicht ausgewiesen.

Hinzuweisen ist jedoch auf den Gewässerschonstreifen entlang des Brödelgrabens (vgl. § 50 WG LSA).

2.1.2.12 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbaren Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, um Flächen im Übergang zum freien Landschaftsraum, die mehr oder weniger intensiv genutzt werden. Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, besteht für die Errichtung von Wohnhäusern kein Planungsrecht. Die derzeit vorhandenen Nutzungen blieben erhalten. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes wären aus der Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Gegenüber dem Basisszenario würden sich daher keine Veränderungen oder neue Entwicklungstendenzen ergeben.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen stellt für das Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebietes (nördlich der Straße Zur Tränke) sowie Grünflächen dar. Südlich der

Straße Zur Tränke wird die Grünfläche mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft näher bestimmt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert

Innerhalb des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst 3 Teilflächen, die teilweise die vorhandene Bebauung ergänzen.

Entlang des Brödelgrabens ist unter Beachtung des Gewässerschonstreifens ein Grünzug zu entwickeln. Das Plangebiet ist durch Hecken zu durchgrünen sowie der nördliche Übergang gleichfalls mit einer Hecke zu gestalten.

2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 2.3.4). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet Wohnhäuser errichtet werden können. In der <u>Bauphase</u> werden keine über das Baufenster hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Baustoffe zurückzuführen sind. Da sich im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden bzw. sich die Bauzeit jeweils über einen sehr kurzen Zeitraum erstrecken wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Überbauung bislang unversiegelter Flächen verbunden, die sich aus den Gebäudeflächen, Terrassen, Garagen, Zufahrten und Wegen ergibt. Die festgesetzte GRZ beschränkt diese Versiegelung auf 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

Die Beeinträchtigung der natürlichen <u>Bodenfunktionen</u> beschränkt sich auf den maximal zulässigen Versiegelungsgrad. In den Gartenflächen werden die Bodenfunktionen weiterhin ausgeübt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter <u>Wasser</u> und <u>Klima/ Luft</u> sind nur gering. Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin versickern. Aufgrund der Art der Bebauung und der Lage am Ortsrand sind keine Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten.

Im Hinblick auf die <u>Flora</u> ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Es werden 40 % des Plangebietes durch Überbauung als Lebensraum für Pflanzen entzogen. Die Auswirkungen auf die <u>Tierwelt</u> sind gleichfalls erheblich. Es werden Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen nachgewiesen, deren Lebensräume durch die neuen Nutzungen entwertet bzw. zerstört werden.

Auch im Hinblick auf das <u>Landschaftsbild</u> wird sich das Vorhaben auswirken. Der Ortsrand wird sich weiter in den freien Landschaftsraum verschieben.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Im Plangebiet ist keine Nutzung natürlicher Ressourcen vorgesehen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung des Materials dient. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind diesbezüglich keine Emissionen zu erwarten. Betriebsbedingt werden vom Anwohnerverkehr Lärm und Abgase sowie durch Heizungsanlagen Abluft erzeugt. Da ein Wohngebiet entwickelt wird, sind die Wirkungen zu vernachlässigen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird Hausmüll erzeugt, der vom zuständigen Entsorgungsunternehmen entsorgt wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt Es sind keine derartigen Risiken zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren baulichen Entwicklungen zu erwarten, die zu kumulierenden Effekten führen könnten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden wird, sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten und auch keine Anfälligkeiten im Hinblick auf den Klimawandel.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt, so dass keine Festsetzungen zu Techniken und Stoffen getroffen werden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlichem Maß einwirkt (vgl. Pkt.. 2.2.2.1)

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Für die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, die sich aus gesetzlichen Vorgaben bzw. aus dem Artenschutzkonzept ergeben. Zur Vermeidung von Betroffenheiten vorkommender Brutvögel wird die Inanspruchnahme der Flächen zur Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel begrenzt. Sollte die Einhaltung dieser Bauzeitbeschränkung nicht vollständig möglich sein, ist vorher durch einen Fachgutachter auf Brut- und Niststätten zu prüfen (vgl. artenschutzrechtliche Hinweis unter Pkt. 7.8).

Zum Schutz von Zauneidechsen werden Maßnahmen dahingehend umgesetzt, dass diese abgesammelt und in Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dazu werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des Gewässerschonstreifens sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Die Versiegelung wird als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut *Boden* auf das Mindestmaß begrenzt.

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Überbauung bislang unversiegelter Flächen und
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Entwicklung des Plangebietes.

Auf der Grundlage der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie im BNatSchG formuliert sind, leiten sich für das Plangebiet Maßnahmen ab, die folgende Punkte zum Ziel haben:

- Verbesserung des Ortsbildes
- Entwicklung einer Wiesenfläche mit Obstbäumen (Streuobstwiesencharakter) sowie einer Feldhecke und
- Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage des Modells Sachsen-Anhalt¹ vorgenommen. Die Festsetzung zur Maßnahmefläche M 1 sieht Solitärbäume auf einer Wiesenfläche vor. Der Charakter der Fläche soll deutlich durch die Wiese geprägt werden, so dass diese als mesophiles Grünland bewertet wird.

Die Gegenüberstellung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichspotenzials (Tabelle 2) weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Insofern sind die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausreichend, den mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

¹ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, 2004

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-	Flächengröße in m²		Biotopwert	
		Faktor	Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	überbaubare Fläche nach GRZ	0	-	5.692	-	-
BS	Wohnen	0	1.250	-	-	-
VSB	Straße, befestigt	0	-	1.450	-	-
VWB	Weg, befestigt	3	1.445	-	4.335	-
FGK	Graben	10	635	740	6.350	7.400
GIA	Intensivgrünland	10	13.960	-	139.600	-
GSB	Scherrasen	7	5.225	-	36.575	-
UDE	Ruderalflur, Goldruten-Dominanz	5	3.735	-	18.675	-
AKB	Garten	6	1.250	-	7.500	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke	20	40	-	800	-
GIA	Grünland (Gewässerschonstreife	en) 9	-	1.250	-	11.250
GMA	mesophiles Grünland (M 1)	16		6.410		102.560
GSB	sonstige Grünfläche	7	-	2.190	-	15.330
HHB	Baum-Strauch-Hecke (TF 4.1)	16	-	1.270	-	20.320
GSB	verbleibende Fläche (außerhalb	GF 7	-	8.538	-	59.766
	Summe		27.540	27.540	213.835	216.626
	Bilanz					2.791

Fazit:

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese finden vorrangig durch die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Bodenflächen statt. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Mit diesem Maßnahmenkonzept kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgen.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen.

Dem vorliegenden Artenschutzbeitrag (Anlage 1) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen zu entnehmen. Diese wurden in den Bebauungsplan als Hinweise und Festsetzungen übernommen.

Im Hinblick auf den Schutz von Zauneidechsen sind Umsiedlungen notwendig, um das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Für den Schutz der Brutvögel werden bauzeitliche Einschränkungen getroffen, die insbesondere Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen betreffen. Ergänzt wird das Maßnahmenkonzept durch eine ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring zur Funktionskontrolle der Ersatzhabitate für Zauneidechsen.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Es sind aus Sicht des Umweltschutzes keine weiteren Maßnahmen notwendig.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Betrachtungen zu Standort- und Planungsalternativen sind dem Teil A Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern standen der Landschaftsplan sowie der Landschaftsrahmenplan als Grundlage zur Verfügung.

Es erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes und die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten). Zu den vorkommenden Tierarten sind Erfassungen zu Amphibien und Reptilien durchgeführt sowie eine Potenzialeinschätzung zu weiteren Artengruppen vorgenommen worden, deren Ergebnisse in die Bewertung einbezogen wurden.

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ. Ergänzend wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem sogenannten sachsen-anhaltinischen Modell vorgenommen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

3.1.3 Quellen

Folgende Quellen standen bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung:

Artenschutzfachbeitrag

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die

Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden das Planungs- bzw. Umweltamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Diese überprüfen berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Thalheim. Im Norden und Osten setzt sich der freie Landschaftsraum fort. Die südlich der Straße zur Tränke gelegenen Flächen sind in der Vergangenheit als Grabeland genutzt worden. Diese Nutzung ist aufgegeben worden. Die Flächen werden teilweise regelmäßig mit unterschiedlicher Nutzungsintensität gemäht. Teilweise entwickeln sie sich auch sukzessiv.

Die nördliche Fläche wird als Wiese genutzt. Im Plangebiet verläuft der Brödelgraben.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Erschließung wird über die Straße Zur Tränke und die Straße Am Brödelgraben (außerhalb des Plangebietes) gesichert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Tiere, den Boden und das Landschaftsbild erheblich sind. Im Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die diese Eingriffe vollständig ausgleichen.

Belange des Artenschutzes sind parallel zum Bebauungsplan gutachterlich bewertet worden. Das im Ergebnis der Prüfung vorgeschlagene Maßnahmenkonzept ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen für besonders oder streng geschützte Arten wird somit vermieden.

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Hyder Consulting GmbH Deutschland in Zusammenarbeit mit StadtLandGrün GbR, 14.05.2012
- [2] Landkreis Bitterfeld (1995): Landschaftsrahmenplan LPR; REICHHOFF 1995
- [3] Verwaltungsgemeinschaft Wolfen (2006): Landschaftsplan der Stadt Wolfen sowie der Gemeinden Thalheim und Greppin, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, 24.11.2006
- [4] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2015): Stadtentwicklungskonzept 2015 -2025 (STEK 2015-2015) der Stadt Bitterfeld Wolfen, Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Dezember 2015
- [5] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009
- [6] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 27. Juli 2018
- [7] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [8] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2007): Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 1.1 "Sondergebiet Sport/Erholung/Soziales ehemaliges Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße", Vorentwurf, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2007
- [9] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz Bebauungsplan "Wohngebiet am Brödelgraben", Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 16.07.2018
- [10] Büro Karsten Obst (2018): Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 4-2015 "Wohngebiet Am Brödelgraben" Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Thalheim (Stand 21.09.2018)