

***B e g r ü n d u n g***  
***(Teil C)***

**Bebauungsplan 04-2017ho**  
**"Wohngebiet Pomselberg",**  
**OT Holzweißig, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**- Satzungsexemplar -**

*Januar 2019*

*Entwurfsverfasser:*

*Ingenieurbüro Ladde*

*OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10*

**06749 Bitterfeld-Wolfen**



## **Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig**

### **Vorentwurf -> Entwurf**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf wurde durch den Abwasserzweckverband Westliche Mulde ein Negativbescheid für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Anlagen des AZV ausgestellt. Daher war es erforderlich ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Als Grundlage wurden durch das Ing.-Büro Volz zusätzliche Bodenuntersuchungen durchgeführt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit.

Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei ein Versickerungsbecken angeordnet.

## **Bestandteil der Bebauungsplansatzung**

### **1. Planzeichnung (Teil A)**

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

### **2. Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **3. Begründung (Teil C)**

- Begründung zum Entwurf

### **Anlagen**

- Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 27.08.2018, erstellt durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Karsten Obst
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben vom 04.09.2017, erstellt durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff
- Ingenieurgeologisch-/ Umwelttechnisches Gutachten Erschließung Wohngebiet "Am Pömselberg/ Alte Ziegelei", OT Holzweißig vom 02.02.2018 erstellt durch das Ing.-Büro Volz
  - Ergänzung vom 11.06.2018
  - Ergänzung vom 09.07.2018

## 2.0 Rechtsgrundlagen

### 2.0.1

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

### 2.0.2

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

### 2.0.3

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

### 2.0.4

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

### 2.0.5

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

### 2.0.6

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

### 2.0.7

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

## 2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:  
durch die Flurstücke 38/17, 72/1, 1143 der Flur 2
- Westlich:  
durch die Straße des Friedens (Flurstück 175 der Flur 1)
- Südlich:  
durch die Flurstücke 44, 45, 73 der Flur 2
- Östlich:  
durch das Flurstück 842 der Flur 2

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



© 2009 GeoBasis-DE/BKG  
© 2017 Google  
(Auszug Google Earth)

## 2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei und Grube "Friedrich III" - einem Gebiet, in dem im Zeitraum von 1890 bis 1905 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Es wurde Braunkohle im Tagebau und Tiefbau in Teufen um 15 bis 25m abgebaut.

Nach zahlreichen Tagesbrüchen wurden im Jahr 1976 Versatzmaßnahmen durchgeführt, die 2002/ 2003 mit der Verfüllung lokaler Resthohlräume nochmals spezifiziert wurden.

Für die Flurstücke 38/16, 41/2 und 41/3 (Flur 2) ist im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eine Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 3641 (Tonlagerfläche der ehemaligen Ziegelei) registriert.

Im Jahr 1997 wurde ein großflächiger Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 5/97 „Pomselberg/ Alte Ziegelei“/ Beschluss-Nummer 31-97), der die Flächen des aktuellen Geltungsbereiches beinhaltet.

Der Bebauungsplan diente der städtebaulichen Neuordnung zur siedlungsfunktionalen Abrundung unter Berücksichtigung von Wohnungsbau und gewerblichen Nutzungsaspekten. Durch die geplante Bebauung sollte der bestehende Wohnsiedlungsbereich ergänzend abgerundet und im Übergang zu einer Mischnutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen verbunden werden (Wohnen und Arbeiten).

Der Bebauungsplan Nr. 5/97 „Pomselberg/ Alte Ziegelei“ erlangte jedoch keine Rechtskraft.

Mit Beschluss-Nummer 158-2016 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 05.10.2016 den Aufstellungsbeschluss Nr. 31-97 vom 10.09.1997 zum Bebauungsplan Nr. 5/97 "Pomselberg/ Alte Ziegelei" aufgehoben. Zukünftig soll eine Ausweisung in geringerem Umfang erfolgen.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als ein Gehölzbestand, der aktuell nicht unterhalten wird, dar.

Um den über den Kohleflözen anfallenden Ton zu verwerten, gründeten zahlreiche Tagebaue eine Ziegelei. So auch die Grube "Friedrich III". Die Ziegelei wurde im Jahre 1874 in Betrieb genommen. Nach Einstellung der Produktion stand die Fabrikanlage jahrelang leer und war vom Verfall gekennzeichnet bis die Anlage schließlich in den Jahren 2012/ 2013 mit Hilfe von Fördermitteln abgerissen wurde. Nach dem Rückbau wurden die Flächen begrünt.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

sind, hier Altlastenverdachtsflächen und als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier Altbergbau ausgewiesen.

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

### 2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Pomselberg" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Holzweißig.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Holzweißig]:

38/16	Flur 2
38/17	Flur 2 (teilweise)
41/2	Flur 2
41/3	Flur 2
42	Flur 2
43	Flur 2
67	Flur 2
68	Flur 2
71	Flur 2 (teilweise)
72/2	Flur 2 (teilweise)

Die Gesamtfläche beträgt 56.613 m<sup>2</sup>.

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

Der Investor beabsichtigt die Erschließung von ca. 14 Eigenheimstandorten.

Während sich ein Grundstück direkt an der Straße des Friedens befindet und auch von dort erschlossen werden soll, liegen die verbleibenden Grundstücke rückwärtig zur Hauptstraße und lassen sich durch eine etwas abgelegene, ruhige Wohnlage charakterisieren.

Zwangspunkte für die Gestaltung und das Ausmaß der Wohnbaufläche bilden die vorhandenen Leitungsführungen der Midewa GmbH und des Solarparkes Torbogen Bitterfeld, die das Wohngebiet im Osten und Westen eingrenzen. Mit einer Eintragung des Leitungsrechtes in der Planzeichnung wurde der Verlauf entsprechend berücksichtigt.

Die vorhandene Verkehrsführung der unbefestigten Fahrbahn in Verbindung zur Roitzscher Straße wird aus dem Wohngebiet verlegt und in gleicher Bauweise auf dem Flurstück 68 (Eigentümer Stadt Bitterfeld-Wolfen) wiederhergestellt.

Das geplante Wohngebiet wird mit einer Ringverbindung neu erschlossen. Der Grad der Versiegelung durch Verkehrsflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Es erfolgt eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich.

Den Grünbestand im Norden des Plangebietes gilt es zu erhalten und aufzuwerten um eine möglichst angenehme Wohnatmosphäre in grüner Umgebung zu schaffen.

Die Nachfrage nach Bauland für den Ortsteil Holzweißig ist ungebrochen hoch. Die vorhandene Infrastruktur (Kindertagesstätte, Grundschule,

Nahversorgung, medizinische Versorgung) bietet beste Voraussetzungen.

Die Einwohnerzahlen im Ortsteil Holzweißig waren in den vergangenen Jahren auf einem konstanten Niveau.

2014	2.849 EW
2015	2.824 EW
2016	2.818 EW
2017	2.823 EW (Stand 30.06.2017)

Es ist das Ziel neuen und modernen Wohnraum zu erschließen und anzubieten um den Ortsteil Holzweißig auch für neue Einwohner zu öffnen und attraktiv zu gestalten.

In den Randbereichen der ehemaligen Ziegelei wurden Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichskompensation festgelegt, die die bereits bestehenden Grünflächen aufwerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Gas- und Stromverteilerstation, die als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert aufgenommen wurden. Die Zugänglichkeit bleibt über die Straße des Friedens bleibt weiterhin gegeben.

## 2.4 Textliche Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; nach § 4 (2) 1 und 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Basierend auf der angrenzenden Bestandssituation und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.

b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.

c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis zwei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Es ist ein Anschluss an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal herzustellen der in das Versickerungsbecken mündet. Die Errichtung von Zisternen als Zwischenspeicher zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen, versehen mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal, ist zulässig.

Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

## **2 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Während der Bauphase tragen folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Schäden (Beeinträchtigungen) und Schädigungen/ Störungen (gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG) des Naturhaushaltes bei:

#### **Maßnahme 1 V**

##### **Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldes**

Das Baufeld wird in seiner Ausdehnung auf ein Minimum beschränkt. Bodenverdichtung und Bodenversiegelung (auch zeitweise) werden auf die Flächen beschränkt, die unbedingt benötigt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Flächen, z.B. durch Lagerung von Material bzw. Aushub oder das Abstellen von Arbeitsgeräten ist unzulässig.

#### **Maßnahme 2 V**

##### **Schutz und Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet für den Erhalt der vorhandenen Gehölze zu sorgen, welche nicht in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Bauausführung hat der Auftragnehmer ebenfalls Rechnung zu tragen, dass die Forderungen der DIN 18 920 und der RAS-LP 4 zum Schutz von Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet werden. Der Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden hat dabei einen besonderen Stellenwert.

Folgende Maßnahme wird zum Schutz des Gehölzbestandes durchgeführt:

- Schutz der Gehölze mit einem Zaun, Abstand zwischen Gehölz und Zaun in Anlehnung an die DIN 18 920 mindestens 1,00 m (soweit möglich). Dieser ist zu allen Gehölzbeständen hin notwendig.

#### **Maßnahme 3 V - ökologische Bauüberwachung**

Zur Kontrolle der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen 1 V und 2 V zur Baufeldfreimachung sowie der Umsetzung der Maßnahmen unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Bauüberwachung vorgesehen.

Neben den eigentlichen landschaftspflegerischen Vermeidungsmaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze einer ökologisch verträglichen Bauausführung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende bautechnische Maßnahmen verwiesen:

### *Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten*

Baumaschinen und -geräte sind durch das bauausführende Unternehmen täglich auf Leckagen an Dichtungen und Anschlüssen zu überprüfen. Kommt es trotzdem zu Austritten von Betriebs- oder Schmierstoffen, ist unverzüglich die Bauüberwachung zu informieren und ein Bodenaustausch vorzunehmen.

### *Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens*

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen und Baufelder werden die Forderungen der DIN 18915 Blatt 3 (Bodenverdichtung, Bodenlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) umgesetzt.

### *Sachgemäßer Umgang und sachgemäße Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen*

Infolge des hohen Gefährdungsrisikos von Boden und Grundwasser gegenüber Schadstoffeintrag und Verschmutzung werden die Flächen, auf denen potenziell gefährliche Stoffe gelagert werden sollen, so abgesichert, dass kein Austritt erfolgen kann. Das bauausführende Unternehmen hat auf einen sachgemäßen Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen sowie Farb- und Konservierungsstoffe) zu achten.

### *Lärmschutzmaßnahmen*

Lärmbelästigungen werden während der Baumaßnahmen auf ein Minimum beschränkt, es werden geräuscharme bzw. schallgedämpfte Baumaschinen und -geräte nach DIN verwendet.

## 2.2 Ausgleichsmaßnahmen

### **Maßnahme 1 A**

#### **Umwandlung eines Reinbestand Laubholz aus überwiegend nicht heimischen Arten in Reinbestand Laubholz aus heimischen Arten**

Der Robinienreinbestand soll in einen heimischen Laubmischbestand umgewandelt werden. Hierfür ist die Fällung der Robinien vorgesehen. Da sich die Art über Wurzelausläufer vermehrt, ist die Rodung der Wurzelstubben unerlässlich.

Hierbei muss darauf geachtet werden, dass die langen Wurzeltriebe mit herausgezogen werden.  
Im Anschluss sind gebietstypische standortgerechte Baumarten anzupflanzen (siehe Tabelle 1).

#### **Maßnahme 2 A**

##### **Umwandlung eines Baumbestandes/ einer Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen in Feldgehölz aus heimischen Arten**

Im Nordosten des Gebietes hat sich ein Gehölzbestand entwickelt, welcher zu großen Teilen aus Robinien besteht. Die Robinien sollen, wie bei der Maßnahme 1 A beschrieben, gefällt und gerodet werden. Hier ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Wurzelaustriebe mit entfernt werden.  
Zu erhalten sind die heimischen Arten, wie z.B. Sand-Birke (*Betula pendula*) und Weide (*Salix spec.*).

Ein ähnliches Vorgehen ist bei der Robinienreihe im Süden der Fläche der ehemaligen Ziegelei geplant. Hier besteht eine ca. 75m lange Baumreihe aus Robinien, welche durch heimische Arten ersetzt werden soll.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

#### **Maßnahme 3 A**

##### **Umwandlung krautiger Vegetation in Feldgehölz aus heimischen Arten**

Die Fläche kann in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt und aufgewertet werden.  
Südöstlich des geplanten Wohngebietes ist eine Grünfläche mit vier Bestandsbäumen. Die Bäume sollen erhalten werden und mit Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt werden.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

#### **Maßnahme 4 A**

##### **Umwandlung Weg/ Platz in Feldgehölz aus heimischen Arten**

Entwicklung eines Feldgehölz. Es soll jedoch in Verbindung zur „Roitzscher Straße“ ein unbefestigter Weg belassen werden.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Tabelle 1

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

Tabelle 2

Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Haselnuss	Sorbus torminalis
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

### 2.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Rahmen der Faunistischen Sonderuntersuchungen wurden Gebüschbrüter sowie die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Aufgrund dessen ist es erforderlich für die Arten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbote des §44 des BNatSchG abzuleiten. Dies erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages.

#### **Maßnahme V 1**

##### **Bauen außerhalb von Brutzeiten von Vögeln**

Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen Rodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt werden. Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig. Nach dem Roden sollten weitere Bauarbeiten ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung sollte nicht länger als eine Woche betragen.

## 2.5 Entwässerung

Innerhalb des neu zu erschließenden Wohngebietes erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz (Mischwasserkanal) in der Roitzscher Straße (Pumpstation) eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/Wolfen zugeführt.

Der Kanal für die Niederschlagswasserbeseitigung wird ebenfalls neu errichtet. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist jedoch nicht möglich. Eine dezentrale Wasserbeseitigung ist daher zwingend erforderlich.

Es wird auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei ein Versickerungsbecken errichtet.

Sämtliches anfallendes Regenwasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen wird dem Versickerungsbecken zugeführt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

## 2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (Geschoßflächenzahl 0,7 - 1,2) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Bei der Leitungsmessung des Hydranten Nr. 8019 (Straße des Friedens 117) am 17.08.2018 wurde eine Entnahmemenge von 60,3m<sup>3</sup>/h mit einem Druckabfall von 3,8 bar auf 1,5 bar ermittelt. Es werden deshalb neue Hydranten an der Anbindung zur neuen TW DN 300 Leitung errichtet, die zusätzliches Löschwasser sichern können, so dass der notwendige Bedarf gedeckt werden kann. Sollte das Hydrantennetz nicht für die Grundschutzversorgung ausreichend sein, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen wie z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne vorzusehen. Die Standorte sind mit dem Amt BKR abzustimmen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen.

Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

## 2.7 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen gesichert.

Es existieren sowohl Gashochdruckleitungen als auch Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Die allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen sind einzuhalten.

## 2.8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch neu erschlossen. Über eine bestehende Betonstraße erhält man zudem die Anbindung an die Straße des Friedens.

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

## 2.9 Immissionsschutz

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

Es befinden sich keine wesentlich störenden Anlagen im unmittelbaren Umfeld und der Abstand von über 300m zur östlich gelegenen Bahntrasse wird zudem als ausreichend eingeschätzt. Eine Vor-Ort-Besichtigung durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld am 17.04.2018 bekräftigt diese Einschätzung.

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

tags 55 dB(A)                      nachts 45/ 40 dB(A) \*

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

## 2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten

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

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

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

## **2.11 Wasserrecht**

Der Bereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich.

### Gewässer:

Das Gebiet wird von keinem Gewässer durchflossen.

### Grundwasserverhältnisse:

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt über 10m unter Flur. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

### Wasserentsorgung:

Bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser und Abwasser sicherzustellen.

Die Entsorgung des Abwassers ist mit dem AZV Westliche Mulde abzustimmen.

Der Kanal für die Niederschlagswasserbeseitigung wird ebenfalls neu errichtet. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist jedoch nicht möglich.

Nach umfangreicher Prüfung wurde gemeinsam mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen abgestimmt, dass auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei ein Versickerungsbecken errichtet werden darf.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlage ist nach DWA-Arbeitsblatt A138 (Stand 2005) und der örtlichen KOSTRA2010R-Regenreihe des Deutschen Wetterdienstes vorzunehmen. Ein Lageplan zur Bestimmung ihrer Koordinate muss beigelegt werden. Im Vorfeld ist ein Sickerversuch zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes am Standort durchzuführen.

Sämtliches anfallendes Regenwasser der Dachflächen (privat) und der Verkehrsflächen (öffentlich) wird dem Versickerungsbecken zugeführt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen

#### Wasserversorgung:

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

### **2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz**

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

### **2.13 Kampfmittel**

Teilbereiche des Geltungsbereiches sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Aufgrund des weiträumig erfassten Bereiches 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.

### **2.14 Grenzmarken**

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw.

Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

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

## **2.15 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht**

Für die Flurstücke 38/16, 41/2 und 41/3 in der Flur 2 der Gemarkung Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen, ist im Altlastenkataster des Landkreises eine Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 3641, Tonlagerfläche der ehemaligen Ziegelei Holzweißig registriert. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei Holzweißig tangierte das Flurstück 41/3 im östlichen Randbereich.

Im Rahmen der „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/ Alte Ziegelei“ wurde das Gelände „Alte Ziegelei“ sowie die angrenzenden Flächen untersucht. Dazu liegen mehrere Sachstandsberichte aus dem Jahr 1998, erstellt durch die IfUA GmbH Bitterfeld, vor. Im Zuge der Arbeiten zu den Sachstandsberichten wurde auch der westliche Teil der Altlastenverdachtsfläche 3641 mit untersucht.

Auf den Flurstücken 38/16 und 41/3 wurden dabei mehrere Rammkernsondierungen in Endtiefen zwischen 1,0 bis 5,0m unter Geländeoberkante abgeteuft und entnommenes Bodenmaterial laboranalytisch untersucht. Die Rammkernsondierung (RKS 21) wurde zudem als temporäre Bodenluft-Messstation ausgebaut.

Für die Charakterisierung des Grundwassers wurden im Zuge der Gefährdungsabschätzung Pomselberg mehrere Grundwassermessstellen errichtet. Die Messstelle, GWM 3, befindet sich im südwestlichen Randbereich des Flurstückes 41/3.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 3641 (Tonlagerfläche) ist ehemaliges Bergbaugelände, auf der zwischen 1890 und 1898 Braunkohle abgebaut wurde, Anschließend wurde der Bereich mit Abraum Asche und Hausmüll verfüllt.

Bei den Rammkernsondierungen wurden im oberen Bereich bis ca. 1,0m Auffüllungen vorwiegend aus Sand z.T. Ton mit Bauschuttanteilen (Ziegelbruch, Betonbruch, Keramikbruch) und Wurzelresten sowie Schlacke und Aschen erbohrt. Zur Tiefe hin folgten Bergbaukippen bestehend vorwiegend aus Sanden mit vereinzelt Kohlestücken. Für den südöstlichen Teil der Altlastenverdachtsfläche 3641 liegen keine Untersuchungsergebnisse von Bodenproben vor.

Die Fläche der ehemaligen Ziegelei war im Altlastenkataster mit der Nr. 3687 registriert. Nach dem Rückbau des Gebäudebestandes der Ziegelei und Sanierung des Bereiches konnte die Altlastenverdachtsfläche Nr. 3687 aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich der betrachteten Flurstücke zwischen 6 und 12m unter Gelände. Der Grundwasserstand beträgt 78m NN. Das untersuchte Grundwasser wies außer hohen Chlorid- (100-270 mg/l) und Sulfatgehalten (660-1300 mg/l) eine geringe anorganische und organische Belastung auf. Die Borgehalten (1,1-3,4 mg/l) belegen eine anthropogene Beeinflussung.

#### Schlussfolgerung:

Die vorliegenden Analyseergebnisse der Bodenuntersuchungen belegen keine Überschreitung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.Juli 1999 festgelegten Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten und Park- und Freizeitanlagen. Eine Nutzung als Wohngebiet ist somit prinzipiell möglich.

Bei der Bodenluftmessung konnten keine Anzeichen auf Deponiegase (Methan) festgestellt werden.

Auf mögliche statische Probleme für das Bauvorhaben aufgrund der ehemaligen bergbaulichen Nutzung wird hingewiesen.

[Quelle: Landkreis Anhalt-Bitterfeld]

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA [Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)] soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist [§§ 4, 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)]. Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist das Umweltamt als untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 05.11.2014 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen hat. Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des KrWG).

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von bei der Baufeldfreimachung anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Aufgrund der Kenntnisse zur Vornutzung des Geländes als Tagebau bzw. als Ziegelei kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Auffüllungen aus Kipp-Sohle-Sanden, Braunkohleaschen, Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

Die in Punkt 3 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeiten bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Nach § 8 der GewAbfV sind die, bei den Bauvorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte zur Verfüllung von Kabel-/ Leitungsgräben, Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standort eigenes, organoleptisch unauffälliges oder entsprechend Deklarationsanalyse geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Gehwege/ Kfz-Stellflächen o.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Aufgrund der bergbaulichen Vornutzung der Fläche und der damit verbundenen möglichen statischen Probleme in Bezug auf den Baugrund sowie aufgrund voraussichtlich erforderlicher Bodenaustauschmaßnahmen, sollte eine ingenieur-/ umwelttechnische Begleitung im Rahmen der Bauphase erfolgen.

Bei der Herstellung von Schotterwegen/ -straßen ist Folgendes zu beachten: Bei Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die

Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

## **2.16 Geologie und Bergwesen**

### Stillgelegter Bergbau/ Altbergbau

#### Bergbauliche Tätigkeit

Das Vorhaben liegt zum größten Teil in einem Gebiet in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Die ehemaligen Gruben "Auguste" (Adelheid) und "Friedrich III" (Leopold) bauten Braunkohle im Tagebau/ Tiefbau in Teufen um 15 bis 25m ab (Bergbau ohne Rechtsnachfolge).

Die Braunkohle wurde im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut.

Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem so genannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Teile des Streckensystems wurden durch den Tagebau Friedrich III später überbaggert und mit Abraum aus dem Braunkohlendeckgebirge z.T. bis über die ehemalige Rasensohle wieder verkippert.

Die Abbaufelder befinden sich östlich und westlich der Straße des Friedens.

Aufgrund zahlreicher Tagesbrüche im Jahr 1976 wurden die damals verbruchgefährdeten Strecken teilweise verwahrt. Als Versatzmittel wurden die in unmittelbarer Nähe befindlichen Mischböden verwendet. Angeblich wurde Vollversatz erreicht. Das damalige Versatzverfahren entsprach nicht den heutigen Anforderungen. Aufgrund dieser Tatsache wurden nochmals Versatzmaßnahmen mit dem Versatzstoff Braunkohlenfilterasche im Jahr 2002/ 2003 durchgeführt. Dabei wurden hauptsächlich lokale Resthohlräume verfüllt.

Über aufgefüllte Bereiche im Planungsgebiet, die im Zuge der Verkippung der ehemaligen Tagebaue erfolgten, liegen der Abteilung Bergbau des LAGB keine Angaben vor.

#### Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Für den Tagebau gilt:

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand.

Im Bereich der verkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen.

Für den Tiefbau gilt:

Im Ergebnis der 2002/ 2003 durchgeführten Versatzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass entsprechend der vorgefundenen Bedingungen die Tiefbaubereiche (Strecken und Schächte) nach dem Stand der Technik saniert wurden.

Jedoch ist generell in Altbergbaubereichen davon auszugehen, dass auch nach der Sanierung ein Restrisiko bestehen bleibt. Deshalb kann das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue (hängende Brüche) nicht völlig ausgeschlossen werden.

#### Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden

Bei der Bebauung von verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen sowie den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist bei der Durchführung zukünftiger Bauvorhaben Rechnung zu tragen.

Die Sicherungsmaßnahmen können im Einleiten geeigneter bautechnischer Maßnahmen liegen.

Aufgrund der bergbaulichen Vorbeanspruchungen des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer in dem vom Bergbau vorbeanspruchten Bereich unbedingt erforderlich.

#### **2.17 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)**

- Im Bereich des geplanten Wohngebietes befindet sich der ehemalige Tagebau "Friedrich III" einschließlich untertägiger Auffahrungen. Diese Auffahrungen wurden im Zeitraum 1895-1909 geteuft und waren Gegenstand von Versatzmaßnahmen in den Jahren 2002/ 2003. Diese Versatzmaßnahmen wurden in Projektträgerschaft der LMBV durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei gesicherten untertägigen Auffahrungen ein Restrisiko durch hängende Brüche besteht.

Bei dem Tagebau "Friedrich III" handelt es sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolge. Auskünfte sind daher beim Landesamt für Geologie und Bergwesen einzuholen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/ Goitsche befindet und im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg unterliegt. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells (HGMN2015, Stand 2016) wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden im Modell nicht berücksichtigt.  
Für geplante Bauungen werden objektkonkrete Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.
- Es ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Aufgrund von Untersuchungen des Grundwassers im weiteren Umfeld ist mit betonangreifendem Grundwasser (nach DIN4030: XA2 bzw. XA3) zu rechnen.
- Im Betrachtungsgebiet befinden sich Grundwassermessstellen der LMBV (KOE317, GOI1192, GOI1193). Diese sind zwingend zu erhalten. Ein ständiger Zugang im Rahmen des GW-Monitorings der LMBV ist zu gewährleisten. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen.

## 2.18 Baugrundgutachten

Durch das Ing.-Büro Volz wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt [02.02.2018].

Darauf aufbauend wurden in der Folge zwei Ergänzungen (11.06.2018 und 09.07.2018) vorgenommen für die Prüfung einer alternativen Möglichkeit der Regenwasserversickerung (Sickerrigole) als Standortuntersuchung.

Die Gutachten werden zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Für die Erkundung der Bodenverhältnisse wurden insgesamt 10 Kleinrammbohrungen bis jeweils 3m Tiefe und zwei RKS bis jeweils 5m Tiefe realisiert. Aus den RKS im Bereich der geplanten Bebauung wurden Bodenproben für die Bodenanalytik entnommen.

In allen Aufschlußpositionen ist eine 0,20-0,60m Ober-/ Mutterbodendecke ausgebildet, im Unterlager folgen altbergbauliche Bodengemische aus Sand/ Kies/ Geschiebelehm/ Deckton/ Braunkohle

als Rückverfüllungen. Bis zur Endteufe der Bodenaufschlüsse (5m u. GOK) wurden die altbergbaulichen Auffüllungen nicht durchörtert (außer bei RKS 3 und 4).

Aus den vorliegenden Bodenaufschlüssen ergibt sich ein stark inhomogenes Bild der Baugrundsituation, welches durch lokal unzureichend und mehrheitlich nur ausreichend tragfähige Auffüllungen, mit jedoch oberflächiger (vorwiegend rollige Kippengemische) potentieller Nachverdichtungswilligkeit und flurferne Grundwasser- verhältnisse gekennzeichnet ist.

Die Erd- und Tiefbauarbeiten sollten vorzugsweise in niederschlagsarmen, ausreichend langen trockenen und frostfreien Witterungsperioden ausgeführt werden.

Ausgehend von einer maximalen Kanalverlegetiefe von 2,5m u. GOK liegt bei den derzeit erhobenen Grund-/ Schichtwasserständen die Rohrsohle nicht im Einflussbereich des flächenhaften Grundwasserspiegels, so dass vorab keine geschlossene Grundwasser- Haltungsmaßnahmen angezeigt sind.

Es wird eine möglichst flexible Auslegung der Kanal- und Rohrleitungen empfohlen, da die bisher nicht konsolidierte Kippe ein relativ hohes Setzungs-/ Sackungspotential aufweist und darüber hinaus setzungsunempfindliche Rohrleitungsmaterialien (z.B. duktiler Stahlguss, PE-2000) und generell kein Steinzeug einzusetzen. Für Freispiegelgefälle wird ein um 1% höheres Gefälle als üblich empfohlen. Auf der UK Planum der tiefsten Kanalhaltung soll ein kombiniertes Geogittervlies verlegt werden.

In Auswertung der Bodenproben für die Bodenanalytik, die u.a. viele organische Schadstoffparameter enthalten, die im Umfeld und damit in Abhängigkeit von meteorologischen Randbedingungen partiell bedingten Abwind der Emissionen des Altchemiestandortes "Bitterfeld-Wolfen" standorttypisch sind, wurden alle Prüfwerte für die Nutzungskategorien "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" generell eingehalten bzw. liegen unterhalb der analytisch angegebenen Bestimmungsgrenzen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird vorgeschlagen die Fläche aus dem Altlastenkataster zu entfernen.

## **2.19 Denkmalschutz und Archäologie**

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

Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

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

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

## **2.20 Naturschutz**

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

Durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Bebauungsplan "Wohngebiet Am Pomselberg" (vom 04.09.2017) erstellt.

Die Unterlagen werden zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

## **2.21 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

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

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

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

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen

besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054 sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befindet sich im Ortsteil Wolfen. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

### **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur**

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

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

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Geltungsbereich im Fördergebiet Dorferneuerung Holzweißig eingegliedert.

Die Siedlungsgebiete der Stadt und der eingemeindeten Dorflagen sind ohne Ausnahme stabil, letztere werden durch das Dorferneuerungsprogramm weiter unterstützt.

Das Durchschnittsalter der Bewohner ist auch in diesen Gebieten hoch, jedoch werden freie Gebäude an neue Eigentümer verkauft oder übergeben und stabilisieren somit die Dorfgemeinschaft.

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

Die Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum für Familien mit Kindern ist ein besonderer Schwerpunkt.

[Auszug Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen STEK 2015-2025]

Deshalb ist das Angebot von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Stadt zu binden und auch der schon heimischen

Bevölkerung neue qualitative und auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Wohnquartiere anzubieten.

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

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

## **2.22 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen**

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

### Deutsche Bahn AG:

Die Bahnstrecken Berlin Südbahnhof - Halle Hbf (6132) und Trebnitz - Leipzig (6411) und die Bahnstrecken Bitterfeld, W6762 - W7007 (6397) und Bitterfeld - Abzw Hi (6358) verlaufen in nächster Entfernung vom Geltungsbereich.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) hingewiesen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

### Deutsche Telekom:

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

### Mitnetz Strom:

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B.

Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Die Schutzstreifen sind zwingend einzuhalten.

#### Mitnetz Gas

Die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ sind zu beachten und einzuhalten. Die Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen sind zu berücksichtigen.

#### MIDEWA

Innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen ist das Errichten von Bauwerken, Setzen von Masten/Pfählen (Grundstücksumzäunung) und die Bepflanzung mit Tiefwurzlern (Bäume, dichtes Strauchwerk) nicht zulässig. Für das Versorgungsunternehmen muss der Schutzstreifen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

#### MDSE mbH

Die in diesem Bereich vorhandenen Messstellen sind im Plan eingetragen und zu erhalten.

### **2.23 Kosten**

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

Aufgestellt durch:

**Ingenieurbüro Ladde**  
OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Januar 2019