

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ in Holzweißig

Begründung

Anlagen - Gutachterliche Stellungnahme der Geräuschimmissionen
 - Artenschutzrechtliche Prüfung

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
 Architekten und Ingenieure
 Halberstädter Straße 12
 06112 Halle/Saale

Planungsstand: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen.....	4
1.	Gesetzliche Grundlage.....	4
2.	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1.	Planungsanlass.....	9
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
4.	Flächennutzungsplanung	11
C.	Verfahrensablauf.....	12
1.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	12
2.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	12
3.	Überarbeiteter Entwurf	12
4.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	13
D	Beschreibung des Baugebietes.....	14
1.	Lage und Größe	14
2.	Gegenwärtige Nutzung.....	14
3.	Kataster und Eigentum	15
4.	Schutzgebiete	15
5.	Denkmalschutz.....	15
6.	Altlasten	15
7.	Katastrophenschutz.....	15
E	Geplante bauliche Nutzung.....	16
F	Bedarfsnachweis	16
1.	Einwohnerentwicklung.....	17
2.	Altersstruktur zum Stand 31.12.2017	18
3.	Bedarfsrichtwert	19
4.	Vorhandene Betreuungseinrichtungen	19
5.	Zusammenfassung.....	21
G	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	22
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	23
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO).....	24
4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, BauNVO).....	24
H	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus der.....	25
	Beteiligung nach § 4 BauGB.....	25
1.	Bodenschutz	25
2.	Bergbau / Geologie	25
3.	Grundwasser.....	25
4.	Kataster- und Vermessungswesen.....	26
I	Erschließung	27

J	Ver- und Entsorgung	27
1.	Leitungsauskuft	27
2.	Trinkwasser.....	27
3.	Löschwasser	28
4.	Schmutzwasser.....	29
5.	Niederschlagswasser	29
6.	Elektroenergieversorgung	30
7.	Örtliche Gasversorger	31
8.	Überörtlicher Gasversorger	32
9.	Telekommunikation	33
K	Naturhaushalt.....	34
1.	Eingriffsregelung	34
2.	Baumschutzsatzung	35
3.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	35
4.	Schutzgüter.....	35
L	Artenschutz	38
1.	Artenschutzrechtliche Belange	38
2.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	39
M	Umweltschutz.....	40
N	Immissionsschutz.....	43
1.	Lärmimmission	43
2.	Verkehrslärm.....	44
3.	Luftimmission	45
O	Gewässerschutz.....	45
P	Bodenschutz	46
Q	Zusammenfassung	46

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170), zuletzt geändert durch §§ 1,2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBL.LSA S. 203)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2018 (BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. Landes- und Regionalplanung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (genehmigt am 21.12.2018) ersetzt gemeinsam mit den o.g. Sachlichen Teilplänen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne – unabhängig von der Raumbedeutsamkeit der Planung - den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Raumordnungsgesetz - ROG

- Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.
- Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt -LEntwG LSA

- Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass 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 sollen.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP 2010)
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

- Gemäß Ziel 28 LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung Ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP 2010)
- Entsprechend Ziel 37 Nr. 2 LEP 2010 ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum festgelegt. In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.
- Des Weiteren ist Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, nach dessen Anwendung in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Sachlicher Teilplan -STP DV

- Gemäß dem 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 und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnbebauung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.
- Entsprechend Ziel 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen in der Beikarte A. 1 festgelegt.

Der Ortsteil Holzweißig befindet sich hierbei außerhalb des räumlich abgegrenzten Zentralen Ortes. Nimmt jedoch außerhalb der zentralen Orte die Nichtnutzung vorhandener Leerstände/Brachflächen ungebremst zu, verlieren die Ortsteile an Attraktivität. Die Innenentwicklung ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen erforderlich sind.

Bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein nicht bewirtschaftetes Grundstück, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt. Die Fortschreibung 2017 wurde am 08.08.2018 durch den Stadtrat beschlossen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen werden folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Im Allgemeinen dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein umsetzungsorientiertes Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bitterfeld- Wolfen.

Der für den Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ festgelegte Geltungsbereich selbst liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass sich hier im Plangebiet zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06-2017ho festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind und nur strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind, zulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen werden Nutzungen aufgeführt, die ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine seit Jahren wirtschaftlich ungenutzte Fläche für eine bauliche Nutzung zu entwickeln.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 06-2017ho sollen die Grundlagen zur Umnutzung einer bisher wirtschaftlich ungenutzten Grünfläche geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ambulant betreuten Wohnanlage zwischen der Mühlenstraße und der Glück-Auf-Straße.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 10.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.400 m². Da somit schon die Grundstücksfläche weit unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 06-2017ho kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Grün- und Mischbaufläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Die geplante bauliche Nutzung der bisher wirtschaftlich ungenutzten Fläche beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht.

Für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat der Stadtrat bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Rahmen dieser umfassenden Aktualisierung und Änderung soll zugleich eine Überprüfung der ausgewiesenen Wohnbauflächen (Bedarfsnachweis) erfolgen.

C. Verfahrensablauf

1. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

2. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Überarbeiteter Entwurf

Das Plangebiet liegt in ca. 120 m Entfernung zur ICE-Bahnstrecke Leipzig-Bitterfeld der Deutschen Bahn. Zum Entwurf Stand März 2018 wurden zahlreiche Hinweise gegeben, dass auf Grund der Nähe zur Bahnstrecke die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sehr wahrscheinlich durch den Schienenverkehrslärm überschritten werden.

Um den bestehenden Missstand zu beheben, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der auftretenden Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erstellt. Auf Grundlage vorliegender Angaben zum bestehenden Zugverkehr auf der Eisenbahntrasse (Lärmkartierung Stufe 2) wurden die auftretenden Beurteilungspegel an der Bebauungsgrenze eingeschätzt und es wurden Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die gutachterliche Stellungnahme ist nunmehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Einarbeitung der Lärminderungsmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen hat zur Folge, dass der Entwurf geändert wurde. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf erneut auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Stand März 2018 fand gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen und im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Bitterfeld während der verwaltungsüblichen Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 öffentlich aus. Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Homepage der Stadt angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf (Stand Oktober 2018) wurde analog im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in den Rathäusern sowie per Einstellung im Internet durchgeführt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei angemessen verkürzt.

Nach § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso wiederum auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

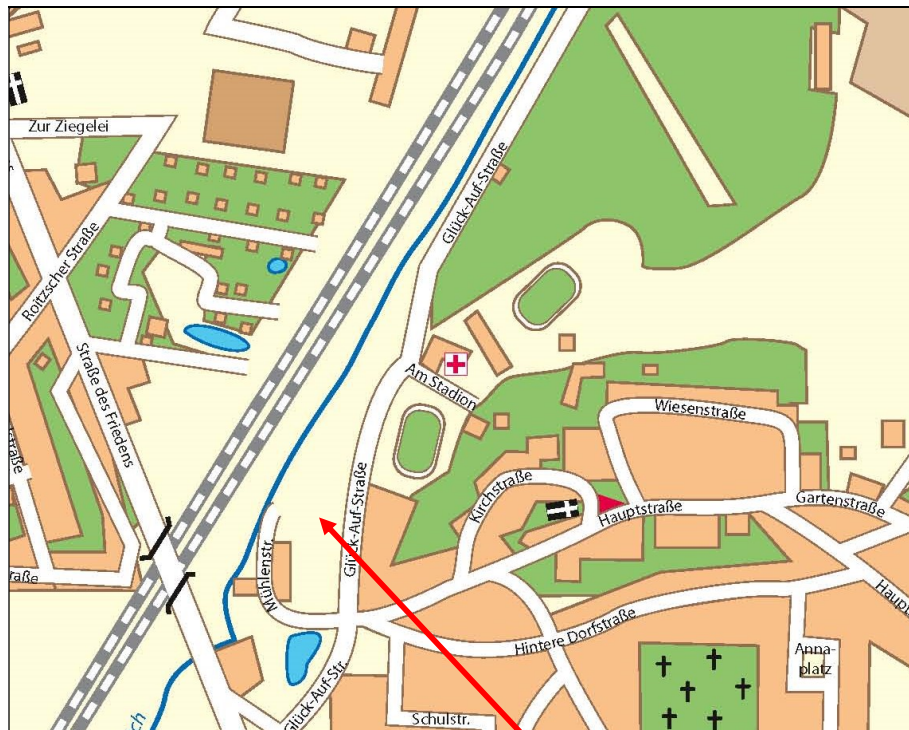
D Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Holzweißig, zwischen der Bahntrasse und der „Glück-Auf-Straße“. Im Osten und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer westlicher Nähe der Strengbach (zwischen Plangebiet und der Bahnstrecke Bitterfeld - Halle/Leipzig). Im Norden ziehen sich Grünstrukturen fort.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die „Glück-Auf-Straße“ öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.400 m².



Auszug Stadtplan Bitterfeld-Wolfen

Lage in der Ortschaft

2. Gegenwärtige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Plangebiet eine wirtschaftlich ungenutzte Grünfläche. Gebäude sind ebenfalls keine vorhanden. Der Naturraum hat sich im Lauf der Zeit mit vielen Gehölzen etablieren können und wirkt nach urbanem Maßstab verwildert.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 140, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160 und 161/3 der Flur 2 der Gemarkung Holzweißig.

Die Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Erhaltungspflicht nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt:

- 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.

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Katastrophenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Plangebietsfläche als Kampfmittelverdachtsfläche in den beim Landkreis vorliegenden Belastungskarten ausgewiesen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (BauO-Amt Landkreis Anhalt-Bitterfeld) ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt Land Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

E Geplante bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ ist die Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen geplant. Senioren und betreuungsbedürftige Personen sollen hier durch Mitarbeiter des Pflegedienstes betreut werden. In der Wohnanlage sind neben den einzelnen Zimmern für Bewohner und Kurzzeitpflege (insgesamt < 20 Plätze) ferner maximal drei Wohnungen zulässig. Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume sollen für ein gemeinsames Tagesprogramm zur Verfügung stehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden, hier ist die Schaffung einer kleinen Parkanlage mit Bänken zum Verweilen und einem kleinen Teich geplant.

Der Standort an der „Glück-Auf-Straße“ eignet sich für das Vorhaben sehr gut, da in der näheren Umgebung neben einem Ärztehaus und einem Einkaufsmarkt auch andere kleinere Dienstleistungsanbieter (Friseur, Blumen, Post) angesiedelt sind.

F Bedarfsnachweis

Grundsätzlich wird mit der Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen den Grundsätzen 34 und 35 LEP 2010 Rechnung getragen, sofern ein nachzuweisender Bedarf besteht.

- Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. (Grundsatz 34 LEP 2010)
- Angebote an ambulanten Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie Unterstützungsangebote zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit sollen bedarfsgerecht und möglichst wohnortnah vorhanden sein. (Grundsatz 35 LEP 2010)

Nach Ziel 26 LEP 2010 haben Orte, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. (Ziel 4 Satz 2 STP DV).

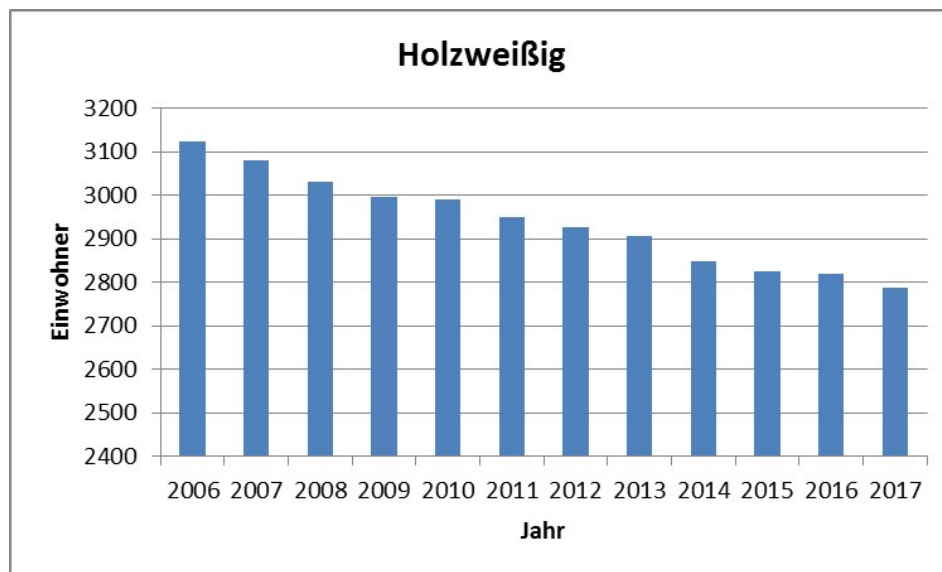
1. Einwohnerentwicklung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Für die einzelnen Ortschaften ergibt sich dabei ein sehr differenziertes Bild in der Entwicklung.

	Bobbau	Greppin	Holzweißig	Reuden	Rödgen	Bitterfeld	Wolfen	Thalheim	Zschepkau
2006		2.740	3.124	724	260	15.625	22.703	1.563	144
2007	1.628	2.704	3.080	651	246	15.404	22.066	1.538	141
2008	1.612	2.619	3.030	637	254	15.334	21.323	1.536	140
2009	1.589	2.588	2.995	634	249	15.130	20.636	1.504	135
2010	1.572	2.511	2.990	626	244	15.031	20.136	1.452	131
2011	1.542	2.463	2.950	610	242	14.870	19.632	1.438	132
2012	1.530	2.391	2.926	605	239	14.783	18.834	1.427	128
2013	1.507	2.375	2.906	598	234	14.902	18.217	1.417	137
2014	1.487	2.375	2.849	602	238	15.064	17.625	1.426	127
2015	1.476	2.389	2.824	587	232	15.233	17.234	1.425	125
2016	1.473	2.363	2.818	584	235	15.250	16.641	1.475	125
2017	1.471	2.307	2.786	594	219	15.039	16.265	1.512	128
Minus	10%	16%	11%	18%	16%	4%	28%	3%	11%

(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen Melderegister)

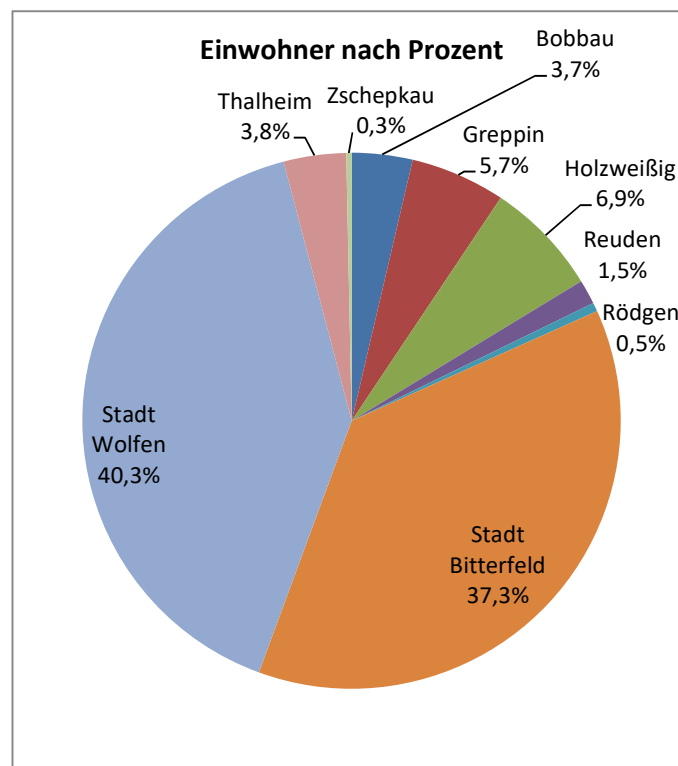
Für den Ortsteil Holzweißig ergibt sich dabei folgende graphische Darstellung der Einwohnerentwicklung:



Der Ortsteil Holzweißig hat in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von ca. 11 % zu verzeichnen.

Verteilung der Bevölkerung nach Ortsteilen

(Statistischer Jahresbericht 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)



Graphische Darstellung in % Stand 31.12.2017

Nach den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Stadt Wolfen verzeichnet Holzweißig mit einem Anteil von 6,9% den höchsten Einwohneranteil gegenüber den anderen Ortsteilen.

2. Altersstruktur zum Stand 31.12.2017

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergibt sich folgende Altersstruktur:

Alters- gruppe	Einwohner mit Hauptwohnsitz			Anteil in Prozent
	insgesamt	männlich	weiblich	
0-5 Jahre	1.757	933	824	4,4
6-9 Jahre	1.143	588	555	2,8
10-17 Jahre	2.289	1.155	1.134	5,7
18-24 Jahre	1.797	964	833	4,5
25-44 Jahre	8.568	4.726	3.842	21,2
45-64 Jahre	12.941	6.368	6.573	32,1
65-105 Jahre	11.826	4.831	6.995	29,3
	40.321	19.565	20.756	100,0

(Statistischer Jahresbericht 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass im gesamten Stadtgebiet der Anteil der über 65ig-jährigen mit 29,3 % fast eine Drittel der Gesamtbevölkerung ausmacht.

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sind im Jahr 2025 für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 13.556 Einwohner über 65 Jahre zu erwarten. Das wäre ein prognostizierter Anstieg 14,6 %. Für den Ortsteil Holzweißig ergibt sich nach dem Statistischen Jahresbericht 2017 folgende Altersstruktur:

Alter	Einwohner	Prozentanteil
0 - 5 Jahre	128	4,6
6 - 9 Jahre	79	2,8
10 - 17 Jahre	151	5,4
18 - 24 Jahre	104	3,7
25 - 44 Jahre	595	21,4
45 - 64 Jahre	965	34,6
> 65 Jahre	764	27,4
	2.786	100

Auch hier ist ersichtlich, dass der Anteil der über 65ig-jährigen mit 27,4 % fast ein Drittel der Einwohner im Ortsteil ausmacht.

3. Bedarfsrichtwert

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben, für Tagespflegeplätze sind 0,3% und für Kurzzeitpflege 0,09% anzusetzen.

Für die nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zu erwartenden 13.556 Einwohner über 65 Jahre entspricht das einem zukünftigen Bedarf von 407 Altenheimplätzen, 41 Tagespflegeplätzen und 12 Kurzzeitpflegeplätzen.

4. Vorhandene Betreuungseinrichtungen

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen stehen nach dem Statistischen Jahresbericht folgende Betreuungsplätze zur Verfügung: (Quelle: Statistischer Jahresbericht 2017, Stadt Bitterfeld-Wolfen)

- Altenpflegeheime 561 Plätze
- Altengerechtes und betreutes Wohnen 319 Plätze
- Tagespflege- teilstationär 85 Plätze
- Kurzzeitpflege 0 Plätze
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderung 750 Plätze

Die Verteilung der Einrichtungen im Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Ortsteil	Betreuungsplätze in den Ortsteilen				
	Altenpflegeheim	altengerechtes und betreutes Wohnen	Tagespflege, teilstationär	Kurzzeitpflege	Wohnheim für behinderte Menschen
darunter in:					
Holzweißig	0	0	25	0	32
Stadt Bitterfeld	281	104	36	0	130
Stadt Wolfen	280	215	24	0	588
Stadt Bitterfeld-Wolfen	561	319	85	0	750

(Quelle: Statistischer Jahresbericht 2017, Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen)

Im Ortsteil Holzweißig gibt es seit Juli 1999 ambulant Betreutes Wohnen für erwachsene Menschen mit wesentlichen geistigen, geistigen sowie seelischen und wesentlichen seelischen und mehrfachen Behinderungen. Das Wohnobjekt der Lebenshilfswerk Anhalt gGmbH stellt hier für Menschen mit Handicap ein gemütliches Zuhause bereit.

Mit dem Familien- und Kinderzentrum „Strohut e.V.“ steht im Ortsteil Holzweißig ein Tagespflegezentrum zur täglichen Betreuung und Pflege von 25 Tagesgästen zur Verfügung.

Im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen werden folgende Senioreneinrichtungen für altengerechtes und betreutes Wohnen betrieben:

Einrichtung (Quelle: Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen)	Ortsteil	Anzahl der Plätze
• Betreutes Wohnen im Dichterviertel Raguhner Straße 18	Wolfen	19
• Wohnanlage Torhaus am Lober Friedensstraße 2	Bitterfeld	50
• Altengerechtes Wohnen August-Bebel-Straße 7	Wolfen	20
• Kursana Domizil Wolfen Willy-Sachse-Straße 58	Wolfen	24
• Seniorenresidenz Wolfen Straße der Republik 4	Wolfen	36
• Villa Fuhneue Krondorfer Straße 81	Wolfen	42
• Vitalis Forum Bahnhofstraße 5	Wolfen	10
• Wohnanlage Pappelhain Ernst-Toller-Straße 15	Wolfen	83
• Palais am See Am Stadion 12	Bitterfeld	12
• Betreute Wohnanlage Hotex W.-Rathenau-Straße 2	Bitterfeld	23
		= 319

Nach den Statistischen Daten werden im Stadtgebiet derzeit 319 Plätze für altengerechtes und betreutes Wohnen ausschließlich in den Ortsteilen Stadt Wolfen und Stadt Bitterfeld angeboten.

5. Zusammenfassung

Eine Einrichtung, die ein betreutes Wohnen für Bewohner mit noch vorhandener Selbstständigkeit in Verbindung mit Kurzzeitpflegeplätzen anbietet, gibt es im Ortsteil Holzweißig derzeit nicht.

Es besteht jedoch nachweisbar eine große Nachfrage nach dieser Betreuungsform, das geplante Vorhaben findet bereits jetzt großes Interesse bei älteren Menschen in Holzweißig. Es besteht der Wunsch möglichst weitgehend selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung zu bleiben und hier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit die notwendigen Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können.

Im Ortsteil Holzweißig leben zum Stand 2017 insgesamt 2.786 Einwohner. Das macht einen Anteil von 6,9% an der Gesamtbevölkerung der Stadt Bitterfeld-Wolfen. 764 Einwohner sind dabei über 65 Jahre alt, was einen prozentualen Anteil von immerhin 27,4 % der Einwohner von Holzweißig ausmacht.

Nach der Bevölkerungsprognose wird der Anteil der über 65ig-jährigen in den kommenden Jahren weiter steigen. Angebote für Altenhilfe und Altenpflege sind dementsprechend anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollten auch in Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen bedarfsgerecht für ihre Einwohner zur Verfügung stehen. Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie Unterstützungsangebote zum Erhalt der eigenen Häuslichkeit sollen bedarfsgerecht und möglichst wohnortnah vorhanden sein. (Grundsatz 35 LEP 2010).

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen gibt es verschiedene Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Die Stadt verfügt über unterschiedliche Senioreneinrichtungen (betreutes und altersgerechtes Wohnen, Tagespflege und Alterspflegeheime) in verschiedener Trägerschaft. Mit den bestehenden Einrichtungen über den Eigenbedarf hinaus kann die Stadt Bitterfeld-Wolfen ihre Funktion als Mittelzentrum erfüllen.

Mit Bekanntwerden des Vorhabens (u.a. durch öffentliche Auslegung) gab es von vielen Einwohnern positive Zustimmungen bis hin zu konkreten Anfragen. Die zusagende Resonanz aus der Bevölkerung zeigt, dass sich aufgrund des demographischen Wandels und der aktuellen Nachfrage, der Bau eines ambulanten betreuten Wohnanlage im OT Holzweißig anbietet, damit ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bei Angehörigen, Bekannten und Freunden weiterhin leben und wohnen können.

Mit einem geplanten wohnortnahen Angebot von maximal 20 Zimmern für ambulant betreutes Wohnen in Holzweißig sind keine negativen Folgen für die Stadt zu erwarten.

G Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

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

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt.

Nach der Zweckbestimmung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind. Das „Wohnen“ ist dabei durch eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet. Im Strukturwandel der Altenpflege nehmen hierzu verstärkt die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensformen zu.

Das betreute Wohnen entwickelt sich dabei stetig als eine weitere Form des Zusammenlebens insbesondere im sogenannten Lebensabend. Die Bewohner mit ihrer noch vorhandenen Selbstständigkeit können hier bestimmte qualifizierte Betreuungsleistungen direkt in Anspruch nehmen. So stehen in der Regel Notrufanlagen, Kurzzeitpflege, Benutzung sonstiger Gemeinschaftsanlagen und eine mögliche Beköstigung bei Bedarf zur Verfügung.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Dennoch soll die bauliche Nutzung als eine Angebotsplanung verstanden werden. Um den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu bewahren ist der zulässige Nutzungskatalog des § 4 BauNVO weitestgehend festgesetzt worden.

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO unterwirft die planende Gemeinde bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung einem Typenzwang. Bei Festsetzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist die Gemeinde grundsätzlich an die Baugebietstypen der BauNVO gebunden.

Zwar kann die Gemeinde die unterschiedlichen Baugebietstypen der BauNVO durch Ausschluss oder allgemeine oder durch ausnahmsweise Zulässigkeiten von bestimmten Nutzungen bei Wahrung des Gebietscharakters modifizieren, nicht jedoch korrigieren. Dabei kann sich die Gemeinde an einzelnen Gruppen aber auch Untergruppen der in den jeweiligen Nummern aufgezählten Arten der baulichen Nutzung orientieren.

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes macht die Stadt Bitterfeld-Wolfen von der Regelung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden aus Gründen des Standortes im örtlichen Gefüge (verkehrliche Lage) und aus Gründen des Umweltschutzes Tankstellen.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß, was der Umgebungsbebauung entspricht

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt.

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Errichtung einer Wohnanlage für ambulant betreutes Wohnen sollen dem Nutzungszweck entsprechend vorwiegend Zimmer für betreuungsbedürftige Bewohner sowie für die Kurzzeitpflege zur Verfügung stehen. Mit der festgesetzten Zulässigkeit von maximal drei Wohnungen soll so dem Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde für den Planbereich **A** die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze bestimmt.

Die bebaubare Grundstücksfläche ist die Fläche, die aufgrund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden darf. Für den Planbereich **A** wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Im Planbereich **A** können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne besondere Festsetzungen Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen zugelassen werden.

Im Planbereich **B** sind ausschließlich Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO für die Garten- und Freiraumgestaltung wie z.B. Freisitzgruppen, Terrassen einschließlich Markisen oder anderen Verschattungen, Grillplätze, Pergolen aber auch Geräteschuppen zur Bergung der Gartenmöbel oder Gerätschaften zur Grundstückspflege zulässig. Nicht überbaute Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und als Grünfläche mit Beeten oder Rabatten angelegt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planbereich **B** keine PkW- Stellplätze angelegt werden dürfen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, BauNVO)

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück im Planbereich **A** zu realisieren und herzustellen. Üblicherweise gilt für Gebäude mit Altenwohnungen: 0,5 Stellplätze je Wohnung. Zusätzlich werden noch Stellplätze für Personal, Besucher und ggf. Dienstleister benötigt.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

H Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.

2. Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass

- Für den Planstandort keine bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, bestehen.
- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die genannten Flurstücke nicht vor.
- Aus geologischer Sicht gibt es zum Bebauungsplan nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

3. Grundwasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt- Bitterfeld gibt folgende Hinweise:

- Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5m - 10m unter Flur. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Das LAGB weist darauf hin, dass das gesamte Planungsareal innerhalb der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (umliegende Tagebaurestflöcher) liegt. Das zuständige Sanierungsunternehmen die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH) gibt dazu in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitsche und unterliegen im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Für den mittleren stationären Strömungszustand wird sich ein flurnaher Grundwasserstand von 0-2m unter Geländeoberkante einstellen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Schwankungsbereich.
- Es ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser in der etwa 300 m nördlich vorhandenen Grundwassermessstelle 867 (GWL 10) ist sulfatreich: ca. 700 mg/l und mäßig betonangreifend: XA2 nach DIN 4030.
- Für eventuell geplante Bebauungen werden objektkonkrete Baugrundgutachten zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

4. Kataster- und Vermessungswesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

I Erschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der „Glück-Auf-Straße“. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Ist für das Planvorhaben eine verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig so regelt sich das auf privatrechtlicher Basis. Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

J Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn ist aktuell Auskunft über die Leitungsnetze einzuholen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz der MIDEWA GmbH ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 150 PE-HD erfolgen.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und der Gefahr einer Brandausbreitung (klein) ergibt sich ein Richtwert von 48m³/h für die Dauer von zwei Stunden.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Im näheren Umkreis stehen folgende grundstücksnahe Hydranten mit folgender Entnahmemenge aus der Hydrantendurchflussmessung 2012 zur Verfügung

- UFH 8109 (Mühlenstraße) 62,4 m³/h
- UFH 8110 (Hauptstraße/Glück-Auf-Straße) 68,4 m³/h

Die Lage der Hydranten ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Da laut DVGW - Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die Kunden der MIDEWA mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen müssen, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur so weit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde (AZV) mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert so auch die Abwasserentsorgung in Holzweißig.

Die Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich über das öffentliche Netz des AZV möglich. Der vorhandene Anlagenbestand in der Mühlenstraße ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5. Niederschlagswasser

Der AZV Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.
- Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nicht möglich. Die in der Straße befindlichen Anlagen zur Straßenentwässerung befinden sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Einer Ableitung von Niederschlagswasser in Straßenentwässerungsanlagen kann seitens des AZV nicht zugestimmt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem privaten Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei.

Gemäß § 137 (5) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt dazu folgende Hinweise:

- Soll nicht verunreinigtes von Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser mittels einer Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung ordnungsgemäß beseitigt werden, so ist dies erlaubnisfrei. Geschieht die Versickerung über eine Rigolen/Sickerbox- oder Schachanlage, so ist dies nur für das von Dach- und Wegflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei.
- Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über eine Rigole oder einen Schacht versickert wird, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich entsprechend §§ 8, 9 und 46 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79b Abs. 1 WG LSA. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, etc.) ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation oder eine Versickerungsanlage nachzuschalten.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.).

6. Elektroenergieversorgung

Die MITNETZ Strom mbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Bereich des Planvorhabens Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (Hochspannungsleitung) und der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH (Mittelspannungskabel) befinden und gibt bevollmächtigt folgende Auskunft dazu:

- 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.
- Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors. Zunächst ist mit den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen GmbH die Bedarfsanmeldung abzuklären.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Hochspannungsanlagen (HS)

- Im Plangebiet befindet sich die 110-kV-Freileitung "Lauchstädt-Bitterfeld/Mitte" der enviaM.
- Für die 110-kV-Freileitung gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50 m (d.h. jeweils bis zu 25 m links und rechts der Leitungssachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.
- Generell bitten wir die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den genannten Anlagen 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. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) einzuholen

Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschluss-möglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen. Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

7. Örtliche Gasversorger

Gas-Hochdruckleitung

Im Planbereich befinden sich Gashochdruckleitung TN 252.01 (DN 200/DP 16), für die die MITNETZ Gas mbH folgende Auskunft erteilt, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).
- Bei der Gashochdruckleitung TN 252.01 handelt es sich um eine Anlage, welche nach der TGL 190-354 errichtet wurde und demzufolge entsprechend der Festlegungen dieser TGL zu betreiben ist. Es muss daher ein lichter Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von 15 m zu Gebäuden eingehalten werden.
- Die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gas-Niederdruckleitung

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen teilen in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- Im Bereich des Vorhabens befinden sich Erdgas-Niederdruckleitungen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.
- Eine Versorgung des B-Plans "Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße" mit Erdgas ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.
- Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen erbracht werden, z.B. Bereitstellung Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom- und Kälteerzeugung
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind den Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, Stand 01.03.2017. (gültig ab 01.03.2017) zu entnehmen.
- Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.
- Im gesamten Baubereich sind auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden / Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8. Überörtlicher Gasversorger

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen ergänzende Auskünfte bei folgenden Anlagenbetreibern einzuholen:

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL
- EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH mit Sitz in Potsdam
- innogy Gas Storage NWE GmbH mit Sitz in Dortmund

9. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des einzubeziehenden Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt dazu folgende Hinweise:

- Im Geltungsbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Wohngebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.
- Aus wirtschaftlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass eine unterirdische Versorgung des gesamten Grundstückes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Zu dem vorhanden Anlagenbestand ergeben folgende Hinweise:

- Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden.
- Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. 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 Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Bitte die Planung so auf die Telekommunikationslinien abstimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ zur Verfügung.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

K Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Um den Arten und ihren Lebensgemeinschaften im Plangebiet den entsprechenden Lebensraum einzuräumen wird innerhalb des Plangebietes, eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzt.

2. Baumschutzsatzung

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, werden Vorkehrungen zu dessen Schutz getroffen. Mit der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes welcher auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden ist, wird ein wichtiges Anliegen zu dieser Planung dokumentiert.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden, hier ist die Schaffung einer kleinen Parkanlage mit Bänken zum Verweilen und einem kleinen See geplant.

Die vorhandenen Gehölze bilden ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel als auch andere Vögel als Brutstätte oder Jagdrevier. Der Baumbestand wird ebenso als Teil der linearen Vernetzungsstruktur innerhalb des örtlichen Gefüges angesehen, welche die verschiedenen Biotopstrukturen im regionalen Raum untereinander verknüpfen und somit den Artenaustausch (Insekten, Kleinsäuger, Avifauna, u.dgl.m.) begünstigen.

Auf Grund der damals geltenden §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können nach § 4 der Satzung erteilt werden. Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6 Baumschutzsatzung).

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

4. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung. Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

L Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Einzelnen sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen:

Brutvögel

- Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit
- Sollen Bäume, die Höhlungen aufweisen, gefällt werden, so sind die Baumhöhlen auf Belegung (insbesondere durch den Star und den Grünspecht) zu prüfen.
- Für die Sal-Weiden und Silber-Weiden besteht Erhaltungsgebot
- Fäll- und Rodungsarbeiten sollen, außerhalb der nach § 39 (5) BNatSchG - beschriebenen Schutzzeiten, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Die Kontrolle von Baumhöhlen muss kurz vor der Fällung erfolgen.

Säugetiere

- Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit
- Kontrolle der Bäume auf Besatz durch Fledermäuse (Microchiroptera)
- Fäll- und Rodungsarbeiten sollen, außerhalb der nach § 39 (5) BNatSchG - beschriebenen Schutzzeiten, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden

Insekten und sonstige Wirbellose

- Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit
- Sollen Bäume gefällt werden, so sind Altbäume und Totholz vor der Fällung auf Belegung zu prüfen.
- Fäll- und Rodungsarbeiten sollen, außerhalb der nach § 39 (5) BNatSchG - beschriebenen Schutzzeiten, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Reptilien und Amphibien

- Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Reptilien und Amphibien abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Reptilien und/oder Amphibien gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Arten vorzunehmen.

Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einem Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

M Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Im Plangebiet werden Flächen mit einem weitestgehend heimischen Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung gehen Grünstrukturen verloren, das Landschaftsbild wird sich geringfügig verändern.

N Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Die DIN 18005, Teil 1 spricht ausdrücklich von der wünschenswerten Unterschreitung der Orientierungswerte. Die Orientierungswerte sollen wo und soweit als möglich unterschritten werden, dabei ist jedoch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vor überdimensionierten Schallschutzmaßnahmen Beachtung finden.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Verkehrslärm

Straßenverkehr

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird.

Schienenverkehr

In ca. 120 m Entfernung der geplanten Neubebauung (Mitte Baugrenze) verläuft in westlicher Richtung die Bahnstrecke Halle/Leipzig-Bitterfeld.

Durch den Schienenverkehr wirken Geräuschemissionen, so dass das Plangebiet eine Vorbelastung im Hinblick auf eine Verlärmung hat. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

Zum Entwurf Stand März 2018 wurden zahlreiche Hinweise gegeben, dass auf Grund der Nähe zur Bahnstrecke die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sehr wahrscheinlich durch den Schienenverkehrslärm überschritten werden.

Um den bestehenden Missstand zu beheben bzw. das Konfliktpotential aufzuzeigen, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der auftretenden Geräuschemissionen durch Schienenverkehr erstellt. (Bericht-Nr.: 2018-BLP-345 Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer vom 15.10.2018)

Auf Grundlage vorliegender Angaben zum bestehenden Zugverkehr auf der Eisenbahntrasse wurden die durch den Schienenverkehr einwirkenden Geräuschemissionen durch den Gutachter abgeschätzt und folgende schalltechnische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen abgeleitet:

1. Das bewertete resultierende Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile muss insgesamt mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB betragen (entsprechend DIN 4109-112016-07, Tab. 7, Lärmpegelbereich IV, Spalte 4).
2. Die Außenfassaden in Blickrichtung Eisenbahntrasse (Nord- und Westseite des Gebäudes) müssen mindestens ein erforderliches Schalldämm-Maß von $R'_{w} = 52$ dB aufweisen.
Wenn der Fensterflächenanteil dieser Außenfassaden max. 30 % beträgt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von $R'_{w, Fenster} = 35$ dB (Schallschutzklasse III) zu verwenden.
Für die restlichen Gebäudeseiten müssen mindestens Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w, Fenster} = 30$ dB (Schallschutzklasse II) verwendet werden.

3. Liegt der Fensterflächenanteil bei über 30 % an der Außenfassade in Blickrichtung Eisenbahntrasse (Nord- und Westseite des Gebäudes), ist gutachtlich zu prüfen, inwieweit sich die Anforderungen der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster erhöhen. Die erforderlichen Änderungen sind dann baulich umzusetzen.

Die Minderungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert. Die gutachterliche Stellungnahme ist Bestandteil der Dokumentation zum Bebauungsplan und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

O Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Strangbach als ein Gewässer II. Ordnung. Damit das natürliche Bett des Baches durch Eingriffe des Menschen geschützt bleibt, ist für Gewässer II. Ordnung ein Gewässerschonstreifen von beidseitig 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Dieser einzuhaltende Schonstreifen wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, unterliegen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können sich Anzeigepflichten gegenüber der zuständigen Wasserbehörde ergeben.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

P Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbar-machung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Q Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Flächen am Stadtrandgebiet für eine Bebauung bereit zu stellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.