

# Stadt Bitterfeld-Wolfen



## 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ - OT Thalheim -

### -Begründung zur Satzung -

---

Anlagen

- Umweltbericht mit Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung zur Änderung
- Bericht zur schalltechnischen Untersuchung vom 17.02.2019

**Auftraggeber:**

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

**Entwurfsverfasser:**

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

**Planungsstand:**

SATZUNG Dezember 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1. Gesetzliche Grundlage .....	5
2. Ziele der Raumordnung .....	6
3. Erfordernisse der Raumordnung .....	6
<b>B. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
1. Bisheriger Verfahrensstand .....	7
2. Anlass der Teilaufhebung .....	8
3. Inhalt der 2. Änderung .....	9
4. Flächennutzungsplan .....	9
5. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept .....	10
6. Verfahren .....	10
<b>C. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>12</b>
1. Lage und Größe .....	12
2. Kataster und Eigentumsverhältnisse .....	13
3. Beschreibung der Bestandssituation .....	13
4. Altlasten .....	13
5. Landwirtschaftliche Nutzflächen .....	13
<b>D. Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>15</b>
<b>E. Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB .....</b>	<b>15</b>
1. Denkmalschutz .....	15
2. Bodenschutz .....	16
3. Abfallrecht .....	16
4. Kampfmittelverdachtsflächen .....	17
5. Kataster- und Vermessungswesen .....	18
6. Bewirtschaftung landwirtschaftliche Nutzflächen .....	18
<b>F. Nutzungseinschränkungen .....</b>	<b>19</b>
<b>G. Verkehrserschließung .....</b>	<b>19</b>
1. Erschließung Plangebiet .....	19
2. Hinweise zur Kreisstraße K 2055 .....	20
<b>H. Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>20</b>
1. Leitungsauskunft .....	20
2. Abwasserentsorgung .....	21
3. Niederschlagswasser .....	21
4. Trinkwasser .....	21
5. Elektroenergieversorgung .....	21
6. Löschwasser .....	22
7. Telekommunikation .....	23
8. Abfallentsorgung .....	24
<b>I. Anlagenbestand zur Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>24</b>
1. Ferngasleitungen - GDMcom mbH / ONTRAS GmbH .....	24
2. Gashochdruckleitung - MITNETZ Gas mbH .....	26
3. Trinkwasser / Erdgas - Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH .....	26
4. Abwasser - Abwasserzweckverband Westliche Mulde .....	27
5. Energie – MITNETZ Strom mbH .....	28
6. Telekom Deutschland GmbH .....	29
7. Richtfunkstrecke .....	30

<b>J.</b>	<b>Naturschutz .....</b>	<b>31</b>
1.	Allgemeine Einschätzung .....	31
2.	Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes .....	32
<b>K.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>33</b>
1.	Definition.....	33
2.	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG .....	33
3.	Vorkommen von Tierarten im Planbereich .....	34
4.	Ökologische Baubegleitung und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotverletzungen.....	34
<b>L.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>36</b>
1.	Orientierungswerte .....	36
2.	Lärmimmission.....	37
3.	Schalleistungspegel / Emissionskontingente.....	37
<b>M.</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>38</b>
<b>N.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>O.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>39</b>

## A. Vorbemerkungen

### 1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

#### Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV ) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013)

#### 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 am 30.10.2017 (GVBl. LSA 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 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017(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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt Geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- 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. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne 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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018)
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)

Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG sind zu berücksichtigen.

## 3. Erfordernisse der Raumordnung

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Entsprechend Ziel 1 und der Darstellung in der Beikarte A 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) befindet sich das Plangebiet der vorliegenden Änderung/Teilaufhebung außerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden weiterhin folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

### Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

- bereits vorhandener Standort: Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) (Ziel 58)

## Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.

Am 27.04.2019 ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018) in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten des REP A-B-W 2018 ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 (In Kraft seit 24.12.2006) im Zuständigkeitsbereich der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgehoben worden.

Im nunmehr vorliegenden Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ wird festgelegt

Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

- bereits vorhandener Standort: Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)

Südlich des Plangebietes befindet sich der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "Bitterfeld-Wolfen" gem. Ziel 1 REP A-B-W. Dieser ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

## Raumbedeutsamkeit

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass es sich bei der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ im Ortsteil Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Bisheriger Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ wurde im Jahr 1991 aufgestellt mit dem Ziel geeignete Gewerbeflächen außerhalb des vorhandenen Industriestandortes Wolfen auszuweisen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Thalheim und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 38,5 ha. Der Bebauungsplan ist seit dem 10.05.1994 in Kraft

Im Jahr 2007 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Die Änderung wurde mit den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden veränderten Flächenansprüchen und Rahmenbedingungen begründet. Die ursprünglich geplante gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art war nun nicht mehr das Planziel.

Die neue Zielstellung sah die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport, Erholung und Soziales vor. Geplant war der Bau einer Sport- bzw. Mehrzweckhalle angrenzend an die vorhandenen Sportplätze westlich des Geltungsbereiches.

Die 1. Änderung wurde jedoch nicht vollzogen, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 weiterhin Rechtskraft besitzt.

## **2. Anlass der Teilaufhebung**

Der Bebauungsplan weist gewerbliche Bauflächen in einer Größe von ca. 20 ha aus. Seit dem in Kraft treten des Bebauungsplans kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Die fehlende Erschließung sowie der vorhandene überörtliche Leitungsbestand, welcher das Gebiet zerschneidet, lässt eine Umsetzung der Bebauungsplaninhalte in der ausgewiesenen Größenordnung auch in naher Zukunft nicht absehen.

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-ST 2010).

Im Regionalen Entwicklungsplan ist der Standort Thalheim nicht mehr Inhalt des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. In der Begründung zur Festlegung des bereits vorhandenen Standortes Bitterfeld-Wolfen heißt es:

*„Die flächenkonkrete Festlegung dieser etablierten Standorte erfolgte unter Berücksichtigung der kommunalen Bauleitplanung und der Entwicklungspotenziale. Die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen soll innerhalb dieser Bereiche erfolgen. Die Vorrangstandorte verfügen über ungenutzte Areale, die zu meist eine Anbindung an die technische Infrastruktur aufweisen (RPG ABW 2016).*

*Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sind die Infrastrukturfolgekosten von einer immer geringer werdenden Bevölkerung zu tragen, so dass der Aspekt der Unterhaltung von Infrastruktureinrichtungen zukünftig stärker in den Vordergrund rückt. Die Inanspruchnahme dieser ungenutzten Areale ist daher durch ein effizientes Flächenmanagement prioritär auszuschöpfen.*

*Der landesbedeutsame Standort Bitterfeld-Wolfen besteht aus den zwei Teilflächen: Chemiepark Areale A-E (Stadt Bitterfeld-Wolfen) und Technologiepark Mitteldeutschland (Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stadt Sandersdorf-Brehna).“*

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der städtischen Planung an die Ziele der Raumordnung. Die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 31,3 ha.

### **3. Inhalt der 2. Änderung**

Parallel zur geplanten Teilaufhebung ist die Neuordnung der verbleibenden Teilflächen des Bebauungsplanes erforderlich. Der zu ändernde Planteil hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

Da eine innere Verkehrserschließung mit der Teilaufhebung nicht mehr erforderlich ist, sollen die ausgewiesenen Bauflächen entlang der Thalheimer Straße optimiert werden.

Die überbaubare Fläche wird nunmehr mittels einer großen Baugrenze definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden dabei aus der rechtskräftigen Planung übernommen.

Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen entfällt gänzlich. Die mit einer Ansiedlung einhergehenden Eingriffe in Natur und Boden sollen im Geltungsbereich ausschließlich vom Verursacher auf privaten Grünflächen ausgeglichen werden.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Thalheim dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Änderung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes

### **4. Flächennutzungsplan**

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.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand Mai 2012) als gewerbliche Baufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3,4 BauGB sind bereits erfolgt.

Entsprechend der vorliegenden Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die o.g. Fortschreibung (Stand Vorentwurf 12/2018) bereits die Reduzierung der Baufläche.

## 5. Einzelhandelsstandort- 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 vorliegenden Bebauungsplan TH 1.1 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 für den Geltungsbereich der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes TH 1.1 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 m<sup>2</sup>, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind, zulässig sind.

## 6. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße" in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Da die Teilaufhebung und Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Es wird das Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 05.11.2018 bis einschließlich 16.11.2018. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren sie aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

Eine Verfahrensübersicht über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind auf der Planausfertigung des Satzungssexemplars dargestellt.

## C. Beschreibung des Plangebietes

### 1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Ortslage von Thalheim. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Sportplatz von Thalheim sowie Grünflächen an. Im Osten schließen sich Grünflächen und der Bebauungsplan Nr. 05-2017wo „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ an.

Die südliche Grenze bildet die Thalheimer Straße. Das weitere Umfeld wird hier bestimmt durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst Flächen der Gemarkung Thalheim und hat eine Größe von insgesamt ca. 38,5 ha. Von der geplanten Teilaufhebung werden ca. 31,3 ha berührt, die verbleibenden 7,2 ha umfassen den Geltungsbereich der 2. Änderung.



Auszug aus der Liegenschaftskarte Geobasis-DE/LVermGeo LSA 2017/A18-205-2010-7

## **2. Kataster und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 66/1, 39/3 und 352 der Flur 2 der Gemarkung Thalheim. Die Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

## **3. Beschreibung der Bestandssituation**

Der Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“.

Auf den südlich angrenzenden Gewerbeflächen fand in den vergangenen Jahren eine rasante Entwicklung statt. Der mit der Teilaufhebung nunmehr auf ca. 7,2 ha reduzierte Geltungsbereich soll weiterhin für die Expansion der bestehenden Firmen sowie für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes ist ohne bauliche Anlagen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **4. 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 den Geltungsbereich der Teilaufhebung und der 2. Änderung sind im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekanntes Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

## **5. Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Boden ist ein nicht reproduzierbares Schutzgut, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beansprucht insgesamt ca. 38,5 ha Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Mit der geplanten Teilaufhebung werden ca. 31,3 ha nicht mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen und bleiben somit der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Mit der geplanten zukünftigen Ansiedlung von Gewerbe im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt weiterhin eine unvermeidbare Versiegelung des derzeit als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung von Vorhaben geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren. Die Inanspruchnahme erfolgt nunmehr in einer Größenordnung von ca. 7,2 ha. Dies entspricht lediglich noch knapp 19% gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1994. Dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird somit Rechnung getragen.

Entsprechend dem Ziel 56 LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen.

An Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen muss die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Der Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ steht im engen räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“. Die Gewerbeflächen im nunmehr auf ca. 7,2 ha reduzierten Geltungsbereich sollen daher weiterhin für eine mögliche Expansion der bestehenden Firmen sowie für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf den unvermeidbaren Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Inanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung nur abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs erfolgen soll.

## **D. Geplante bauliche Nutzung**

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung sollen weiterhin für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

- Die Ausweisung erfolgt als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
- Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 als Höchstmaß und der Geschossflächenzahl von 2,4.
- Beibehaltung der festgelegten maximalen Höhe der baulichen Anlagen.
- Ausweisung notwendiger grünordnerischer Ausgleichsflächen in Anlehnung an die vormals festgesetzten Maßnahmen
- Festsetzung von Lärmkontingenten

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

## **E. Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB**

### **1. Denkmalschutz**

Für den südwestlichsten Planbereich der 2. Änderung, östlich der vorhandenen Sportplätze weist der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine „archäologische Fundstelle ohne konkret zu bestimmende Flächenausdehnung“ aus.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt dazu folgende Auskunft:

- Im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, welches die Nutzung des Gebietes durch den Menschen ab der Jungsteinzeit belegt. Geschliffene Steinwerkzeuge, welche typisch für die ältesten bäuerlichen Kulturen Mitteleuropas sind, wurden im Geltungsbereich und im direkten Umfeld des Geltungsbereiches gefunden. Die exakte Lage der zugehörigen Siedlungen ist bisher unbekannt. Luftbildbefunde nördlich des Vorhabenbereiches belegen hochwassergeschützt gelegene Siedlungen auf dem Gelände oberhalb des Brödelgrabens, der für die Wasserversorgung von Bedeutung war. Bronzezeitliche bis mittelalterliche Kulturdenkmale im Umfeld des Vorhabenbereiches belegen die Anwesenheit des Menschen auch in den folgenden Epochen.
- Aufgrund topographischer und naturräumlicher Gegebenheiten (klimatische Situation, Gewässernetz) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei dem Vorhaben bislang unbekannte Kulturdenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden, etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Alle Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Die denkmalrechtliche Genehmigung kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen verbunden sein kann.

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.

## **2. Bodenschutz**

Die untere Bodenschutzbehörde gibt für die nachgelagerten konkreten Objektplanungen folgendes zu beachten:

- 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) vom 02.04.2002).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.

## **3. Abfallrecht**

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Bei Bauvorhaben anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.
- In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.
- Die Bewertung von Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

- Nach § 8 GewAbfV sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Sollte zur Verfüllung von Kabel-/Leitungsgraben und Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges oder entsprechend Deklarationsanalyse geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden. Werden im Rahmen von Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld untere Abfallbehörde zuständig.

#### **4. Kampfmittelverdachtsflächen**

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise für die nachgelagerten konkreten Objektplanungen zur Beachtung:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die betreffende Fläche ist teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.
- Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt. Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen:
  - kurze Maßnahmenbeschreibung.
  - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke.
  - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke.
  - Arbeitskarte (2fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

## 5. Kataster- und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) und ein Festpunkt (Vermessungsmarke) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt vorhanden sind, 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) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenz- und Vermessungsmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Der ungefähre Standort des genannten Lagefestpunktes ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

## 6. Bewirtschaftung landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt folgendes zu beachten:

- Die Maßnahme M 1 grenzt die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden ab. Dabei ist eine dauerhafte Pflege mit vertraglich gesichertem Pflegeschnitt der Gehölze festzulegen, damit eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche durch mögliches Hineinwachsen der Gehölze verhindert wird.

Dieser Hinweis aus der Stellungnahme des ALFF wird als Empfehlung weitergegeben. Vertragliche Vereinbarungen können im Vorfeld der Maßnahmen nicht getroffen werden, da es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt, d.h. es stehen noch keine Gewerbebetreiber oder künftige Grundstücksbesitzer fest.

## **F. Nutzungseinschränkungen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich sowohl unterirdische als auch oberirdische Anlagen verschiedener Versorgungsträger.

Für die in Nord-Südrichtung verlaufende 110 kV-Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite von beidseitig je 21 m ausgewiesen. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen z.B. keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.

Weiterhin queren Gas- und Trinkwasserleitungen das Planungsgebiet. Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Auch hier gilt es die Schutzstreifenbreiten und Leitungsrechte im Rahmen nachgelagerter Planungen zu beachten.

Konkrete Angaben zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie zu Schutzstreifenbreiten und möglichen Einschränkungen in der Bebaubarkeit und Anpflanzung sind den jeweiligen Stellungnahmen der Versorgungsträger sowie den beigefügten Richtlinien / Technischen Bestimmungen und Vorschriften zu entnehmen. (siehe auch Pkt. I Anlagenbestand zur Ver- und Entsorgung)

Der Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die genaue Lage und der Verlauf sind im Rahmen konkreter Objektplanungen nochmals direkt bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.

## **G. Verkehrserschließung**

### **1. Erschließung Plangebiet**

Der Geltungsbereich liegt direkt an der „Thalheimer Straße“ (Kreisstraße K 2055). Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Lage an dieser vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Zur Erschließung des Plangebietes werden maximal drei Zufahrten von der Thalheimer Straße aus gestattet. Die Breite der Unterbrechungen wird dabei auf maximal je 8 m begrenzt. Die neu zu errichtenden Anbindungen müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden.

Ist für zukünftige Planvorhaben eine verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig so regelt sich das auf privatrechtlicher Basis. Die Erschließung der zukünftigen Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten.

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

## 2. Hinweise zur Kreisstraße K 2055

Das Hoch- und Tiefbauamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Beachtung im Rahmen nachgelagerter Planungen:

- Die Planungsunterlagen hinsichtlich der Errichtung neuer Zufahrten bzw. Kreuzung sind dem Amt 68 spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen (siehe § 24 in Verbindung mit § 22 oder § 29 Absatz 1 und § 30 Absatz 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt - StrG LSA).
- Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der Kreisstraße oder zur Querung der Kreisstraße kommen, dann ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen. Dafür sind konkrete Unterlagen dem Amt 68 zur Beurteilung in 3-facher Ausführung einzureichen.
- Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Die Baustelle ist abzusperren und zu kennzeichnen. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Fahrerlaubnis- und Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld schriftlich zu beantragen.
- Der Beginn der Arbeiten ist der Kreisstraßenmeisterei Anhalt-Bitterfeld in 06366 Köthen (Anhalt) mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.

## H. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasser-versorgung, 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 Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind nochmals Auskünfte zum Anlagenbestand einzuholen.

## **2. Abwasserentsorgung**

Bedingung für eine 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 des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Sofern gewerbliches Abwasser anfällt, welches einem Herkunftsbereich nach einem Anhang der Abwasserverordnung zuzuordnen ist, so ist dafür bei der unteren Wasserbehörde eine Genehmigung zur Indirekteinleitung zu beantragen.

## **3. Niederschlagswasser**

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen trifft die Erlaubnisfreiheit gemäß § 69 Abs. 1 WG LSA nicht zu.

## **4. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des gesamten Planungsgebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen.

Bei der Errichtung 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 der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

## **5. Elektroenergieversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft bedient. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten 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 freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

## 6. Löschwasser

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

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

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.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf angegeben:

Zahl der Vollgeschosse > 1	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 192 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m <sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden

Sollte der Grundschutz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen DIN 14220
  - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Das SG Brandschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgenden Hinweis:

- Sollte das ausgewiesene Löschwasser nicht über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt werden können sind die weiteren Maßnahmen, wie z.B. Löschwasserteich, Löschwasserezisterne oder Löschwasserbrunnen mit dem Amt BKR abzustimmen (wie z.B. Standort, Bewegungsfläche, Zufahrt, erforderliche Leistungskapazität usw.).

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

## **7. Telekommunikation - Hochgeschwindigkeitsnetz**

Zur technischen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf ein Ausbau und/oder Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietern 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.

## 8. Abfallentsorgung

Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken sind geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte örtliche Entsorgungsunternehmen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

## I. Anlagenbestand zur Ver- und Entsorgung

### 1. Ferngasleitungen - GDMcom mbH / ONTRAS GmbH

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich Anlagen der ONTRAS Gas-transport GmbH. Nachfolgende Hinweise aus der Stellungnahme vom 29.11.2018 (Reg.-Nr. 02866/07 PE-Nr. 17976/18) gelten zur Beachtung:

Die der Stellungnahme beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	103.02	800	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bobbau
Ferngasleitung	201.09	500	8,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA) mit - Kabel - Anodenfeld	103.02/01		1,00 4,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank der KSA			

- Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

- Für die genaue Lage in der Örtlichkeit, ist unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:  
Zuständig: ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bobbau  
Kontakt: ONTRAS Gastransport GmbH, Netzbereich West, An der Straße nach Salzfurkapelle 1 in 06779 Raguhn

#### Hinweise und Festlegungen:

1. Unter Bezugnahme anerkannter technischer Vorschriften/Normen ist für die geplante Bebauung der Flächen zur naheliegenden Ferngasleitung FGL 201.09 ein **Mindestabstand von 20,0 m** (bezogen auf Leitungsachse) einzuhalten.
2. Einer Überbauung der Korrosionsschutzanlage (Kabel und Anodenanlage) wird **nicht** zugestimmt.  
Wir empfehlen, das Kabel von dem Gleichrichterschrank parallel an der Flurstücksgrenze 352 auf dem Flurstück 33/1 bis zum Anodenfeld **zu verlegen** und an der Kontaktstelle mit dem Anodenfeld eine Verbindung herzustellen. Für die Umverlegung ist eine neue dingliche Sicherung der Anlagen erforderlich.  
Die alten Anlagenteile werden abgetrennt sowie gesichert und können im Erdreich verbleiben. Sollten diese bei den zukünftigen Baumaßnahmen stören, können diese entfernt werden.  
Die Festlegung der konkreten Umverlegungstrasse ist nur auf Grundlage ingenieurtechnischer Leistungen möglich.  
Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Folgemaßnahme ist durch den Bauherrn umgehend ein schriftlicher Antrag an folgende Stelle zu richten:  
ONTRAS Gastransport GmbH, Netzbetrieb (AZ: MANF 600437), Postfach 21 11 48  
04112 Leipzig
3. Planungen und Bauvorhaben können Folgemaßnahmen an ONTRAS-Anlagen erforderlich machen. Für Folgemaßnahmen gilt Punkt III/9. der beiliegenden Schutzanweisung zur Beachtung.
4. Bei Pflanzungen sind grundsätzlich folgende lichte Mindestabstände einzuhalten (vgl. Punkt III/6. der Schutzanweisung):
  - flachwurzelnnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5 m zur Ferngasleitung
  - kleinkronige Bäume und tiefwurzelnnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung
  - großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung
  - für stillgelegte Ferngasleitungen gilt bei jeglicher Bepflanzung ein lichter Mindestabstand von 1,5 m zur Ferngasleitung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist keine Umverlegung der unter Nr. 2 benannten Korrosionsschutzanlage vorgesehen.

Eine Umverlegungstrasse sowie die dafür erforderliche dingliche Sicherung (Leitungs- und Anlagenrecht in Form beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten) ist ggf. Bestandteil konkreter Ansiedlungen und zugehöriger Objektplanungen.

Der vorhandene Leitungsbestand wird nachrichtlich in der Planzeichnung als ONTRAS-Anlagen gekennzeichnet.

## **2. Gashochdruckleitung - MITNETZ Gas mbH**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der MITNETZ Gas. Für diese Anlagen wird folgende Auskunft erteilt, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Gashochdruckleitungen außer Betrieb
  - Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Weiterhin gelten die der Stellungnahme beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.
- 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

## **3. Trinkwasser / Erdgas - Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH**

Die Stadtwerke Bitterfeld Wolfen GmbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Planungen:

- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind der „Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH“ zu entnehmen.
- Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.
- Eine Erschließung und Versorgung der betreffenden Grundstücke ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen möglich.

Im Rahmen des formalen Beteiligungsverfahrens wurde der zuständige Versorgungsträger, die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Konkrete Angaben zur Löschwasserbereitstellung, letzte Hydranten-druckprüfung, Entnahmestelle usw. wurden jedoch nicht mitgeteilt.

Sollte das erforderliche Löschwasser nicht über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt werden können sind die weiteren Maßnahmen vorzusehen. (siehe Begründung Pkt. H 6).

#### **4. Abwasser - Abwasserzweckverband Westliche Mulde**

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde gibt folgende Hinweise:

- Die Entsorgung des Abwassers muss im Trennsystem erfolgen.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz der Verbandsanlage ist nach einer äußeren Erschließung über den Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg in der Wolfener Straße grundsätzlich möglich.
- Die erforderliche äußere und innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.
- Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
- Erfolgt die Grundstücksnutzung ausschließlich durch einen einzigen Gewerbetreibenden, kann die Schmutzwasserentsorgung über einen überlangen Hausanschluss erfolgen. Dieser ist vom Grundstückseigentümer separat zu beantragen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller in voller Höhe.
- Erfolgt eine innere Erschließung für mehrere Grundstücke, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden. Voraussetzung hierfür ist ein vor Beginn der Erschließung abgeschlossener Erschließungsvertrag.
- Erfolgt keine äußere Erschließung bzw. wird kein direkter Anschluss an die Verbandsanlage beantragt, kann die Schmutzwasserentsorgung nur mittels dezentraler Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 erfolgen.
- Für die Errichtung und den Betrieb dieser Anlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen. Kann die Wasserbehörde keine Genehmigung erteilen bzw. beträgt der zu erwartende jährliche Schmutzwasseranfall weniger als 30 m<sup>3</sup>, besteht auch die Möglichkeit des Sammelns in einer abflusslosen Sammelgrube. Die Genehmigung für den Bau und die Betreibung erteilt der AZV auf Antrag.
- Bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden können, entscheidet entsprechend § 79a des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) die Wasserbehörde auf Antrag des Bauherren und im Einvernehmen mit dem Verband über die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht. Der AZV stellt sich dann per Satzung teilweise von der Abwasserbeseitigungspflicht frei. In diesem Fall ist derjenige abwasserbeseitigungspflichtig, bei dem das Abwasser anfällt. Ausgenommen von der Freistellung ist in der Regel die Entsorgung des anfallenden Fäkalschlammes bzw. des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben.

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des AZV ist nicht möglich. Die Regenwasserentsorgung innerhalb des Ortsteils Thalheim erfolgt nach letzten Aussagen durch die Stadtwerke und befindet sich nicht in Zuständigkeit des AZV.

## 5. Energie – MITNETZ Strom mbH

Im Plangebiet befinden sich Energieversorgungs- und Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk, zu beachten und einzuhalten.

Die MITNETZ Strom mbH ist der Betreiber der Energieversorgungsanlagen und gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

### Hinweise zu Hochspannungsanlagen (HS):

- Für die vorhandene 110-kV-Freileitung „Marke-Bitterfeld/Nord“ gelten Schutzstreifenbreiten. Diese sind im beiliegenden Bestandsplanwerk farblich dargestellt (grün schraffiert).
- Im Schutzstreifen sind Einschränkungen für Baumaßnahmen zu erwarten. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.
- Innerhalb von Schutzstreifen sind Leitungskreuzungen rechtwinklig zueinander auszuführen. Eine Parallelverlegung innerhalb von Schutzstreifen wird nicht gestattet.

### Hinweise zu Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

- Bei MS-Freileitungen ist ein Schutzstreifen von 7,50 m beiderseits der Trassenachse zu beachten.
- Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten soll ein seitlicher Abstand von 3,00 m nicht unterschritten werden.
- Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit unserem zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden.
- 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. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,50 m einzuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

#### Weitere Hinweise:

- Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4,0 m über Gelände (GOK) eingesetzt werden.
- Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen sind die Mindest-Schutzabstände der DIN VDE 0105-100 einzuhalten.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Generell ist die zukünftige Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.
- Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.
- Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.
- Je nach Leistungsbedarf bzw. bei zu erwartenden Netzurückwirkungen auf Grund der zu installierenden Maschinen (Pressen, Stanze etc.) ist eventuell von der Versorgung aus dem Mittelspannungsnetz der enviaM auszugehen. In diesem Fall wäre die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich. Grundlage bildet eine netztechnische Berechnung.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den 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.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) einzuholen

## **6. Telekom Deutschland GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgende Hinweise:

- Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, 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 Telekommunikations-

linien 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“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung.

## 7. Richtfunkstrecke

Um Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden hat die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG folgende Hinweise gegeben, die bei den nachgelagerten Objekt- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind:

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund



- Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).
- Bitte um Berücksichtigung der Richtfunktrasse. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen erforderlich.  
Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.

## **J. Naturschutz**

### **1. Allgemeine Einschätzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Naturdenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

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.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Für die vorliegend geplante Änderung erfolgen Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

## **2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 NatSchG LSA sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Anlage zur Begründung werden die grünordnerischen und umweltrelevanten Belange sowie die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert.

## K. Artenschutz

### 1. Definition

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)

### 2. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

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.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 im Einzelfall zulassen:

- zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind diese zu begründen.

### **3. Vorkommen von Tierarten im Planbereich**

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fruchtfolge die landwirtschaftlichen Flächen beschreibt einen potenziellen Lebensraum für Feldhamster (*Cricetus cricetus*).

Der Feldhamster gehört zu den nach Anhang IV geschützten Tierarten der FFH-Richtlinie.

### **4. Ökologische Baubegleitung und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen**

Gegenstand einer ökologischen Baubegleitung ist die Unterstützung zukünftiger Bauherrn bei der umweltverträglichen, fachgerechten und konfliktmindernden Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens. Die ökologische Baubegleitung soll der Vermeidung nachhaltiger Umweltschäden dienen.

Das Tätigkeitsfeld umfasst somit die Überwachung und Steuerung von Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes im Zuge der Realisierungs- bzw. Bauphase von Vorhaben.

Bestandteil der ökologischen Baubegleitung sind weiterhin die Aufnahme erforderlicher Beweissicherungen sowie die begleitende Dokumentationen und Protokollierung.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotverletzungen

Da ein Vorkommen des Feldhamsters auf dem Acker der Planfläche nicht ausgeschlossen werden kann, haben zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Artenschutzmaßnahmen (A) zu erfolgen:

- A 1** Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen: vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Begehung der Ackerfläche auf Sichtung von Besatz von Feldhamster (*cricetus cricetus*) vorzunehmen, um eine Besiedlung vollständig auszuschließen oder Maßnahmen nach § 44 BNatSchG vorzubereiten.
  
- A 2** Die ökologische Baubegleitung hat die Begehung zu dokumentieren und das Begehungsprotokoll vor Aufnahme der Erdarbeiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.
  
- A 3** Bei positivem Befund müssen die Tiere gefangen und artgerecht auf eine hamsterfreundlich bewirtschaftete Fläche umgesiedelt werden. Die fachgerechte Umsiedlung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren.

## L. Immissionsschutz

### 1. Orientierungswerte

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

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

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden:

<b>Gebietscharakter</b>	<b>Orientierungswert tags in dB (A)</b>	<b>Orientierungswert nachts in dB (A)*</b>
Gewerbegebiete (GE) :	65	55/ 50

\* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die TA Lärm gibt mit ihren Immissionsrichtwerten eine Obergrenze für die Summe aller Geräusche durch gewerbliche Anlagen vor. Für Gewerbegebiete (GE) werden folgende Immissionsrichtwert vorgegeben:

<b>Gebietscharakter</b>	<b>Immissionsrichtwert tags in dB (A)</b>	<b>Immissionsrichtwert nachts in dB (A)</b>
Gewerbegebiete (GE) :	65	50

Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm von gewerblichen Anlagen werden im Rahmen der Bauleitplanung bzw. für die schalltechnische Betrachtung in Bebauungsplänen durch die Ausführungen der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ sowie den Ausführungen der DIN 45961 „Geräuschkontingierung“ geregelt.

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).

## **2. Lärmimmission**

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst schließt sich nicht direkt Wohnbebauung an. Im Umkreis des vorliegenden Bebauungsplanes sind großflächige Gewerbeflächen sowie Sport- und Spielflächen existent. Schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich am südwestlichen Zipfel des Plangebietes, gegenüber dem Sportplatz von Thalheim, und damit aber im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes.

## **3. Schalleistungspegel / Emissionskontingente**

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes TH 1. 1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ ist ein Schallgutachten, erstellt durch den TÜV Hannover Sachsen-Anhalt. Demgemäß wurden für die ausgewiesenen Baufelder immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Danach waren für die von der Teilaufhebung betroffenen Baufelder nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemission je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschritt.

Für die südlich liegenden Baufelder, entlang der Thalheimer Straße, waren dagegen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemission je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts nicht überschritt. Zur o.g. schutzbedürftigen Wohnbebauung gegenüber dem Sportplatz war zudem der südwestliche Zipfel des Planbereichs als Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegend geplanten 2. Änderung beinhaltet diese bisherige Grünfläche sowie die bisherigen Baufelder mit der Einschränkung von 50 bzw. 35 dB (A).

Die o.g. Kontingentierung erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine uneingeschränkte Übernahme der Schalleistungspegel für den nun vorliegenden Planbereich der 2. Änderung erfolgt zum Stand des Vorentwurfs nicht, da die einzelnen Gewerbeflächen zur Kontingentierung sich erübrigen haben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfohlen, eine Geräuschkontingentierung auf Grundlage der DIN 45691 für die verbleibende Fläche der 2. Änderung zu erarbeiten.

Infolge Leistung der Empfehlung wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärm-Emissionskontingente durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung gelten für das Plangebiet der 2. Änderung folgende Emissionskontingente:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

LEK, Tag 58 dB(A) / m<sup>2</sup>

LEK, Nacht 43 dB(A) / m<sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5

Der Bericht zu den schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der „Thalheimer Straße“, vom 17.02.2019, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

Nach Prüfung der schalltechnischen Untersuchung bestehen aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

## **M. Bodenschutz**

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

## **N. Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

## **O. Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung auf erheblich reduzierten Flächen zu erhalten.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des reduzierten Baugebietes als Gewerbebestandort entsprochen.