

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf
Stand Februar 2020

Planungshoheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12
Stand	Entwurf Februar 2020

Anmerkung:

Die Ausführungen in der Begründung der Genehmigungsfassung vom 14. Mai 2012 behalten ihre Gültigkeit sofern im Rahmen der vorliegenden Planfassung keine Änderungen, Ergänzungen und / oder Aktualisierungen erfolgen.

1	Anlass der Fortschreibung	5
2	Planerische Ausgangssituation	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Informelle Planungen	11
3	Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen	12
3.1	Ortsteil Stadt Bitterfeld	12
3.2	Ortsteil Bobbau	18
3.3	Ortsteil Greppin	19
3.4	Ortsteil Holzweißig	21
3.5	Ortsteil Rödgen mit Zschepkau	23
3.6	Ortsteil Thalheim	24
3.7	Ortsteil Stadt Wolfen	26
3.8	Vollzogene Teiländerungsverfahren	31
3.9.	Übersicht der erfolgten Berichtigungen	33
3.10.	Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen	35
3.11	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	35
4	Übersicht neu geplante Wohnbauflächen	37
5	Übersicht neu geplante Mischbaubauflächen	38
6	Übersicht neu geplante Gewerbebauflächen	38
7	Übersicht neu geplante Sonderbauflächen	38
8	Übersicht der Änderungen in der Bauflächenausweisung	39
9	Neuausweisung Grünflächen	40
10	Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	42
11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	43
12	6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014-2030	46
13	Bevölkerungsentwicklung	47
13.1	Bevölkerungsentwicklung	47
13.2	Altersstruktur	53
13.3	Bevölkerungsbewegung	56
14	Wohnraumentwicklung	57
14.1	Entwicklung der Wohnungsstruktur	57
14.2	Entwicklung der Haushaltsgrößen	59
14.3	Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen	61

15	Wohnbedarfsnachweis	63
15.1	Stadt-Umbau	63
15.2	Bedarfsanalyse	64
15.3	Berechnung der Brutto-Wohnbaulandfläche	74
15.4	Zusammenfassung	76
16	Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012	77
17	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	80
17.1	Altlasten	80
17.2	Überschwemmungsgebiete	83
17.3	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	84
17.4	Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz	84
17.5	Hochwasserrisikokarten	85
17.6	Gewässer II. Ordnung	86
17.7	Katastrophenschutz	86
17.8	Bergbau / Geologie	86
18	Überörtlicher Leitungsbestand	87
18.1.	Leitungsauskunft	87
18.2	Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH	87
18.3	Flüssiggasleitung GUGAS GmbH	88
18.4	Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH	88
18.5	Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH	91
18.6	MITNETZ Gas mbH	92
18.7	MITNETZ Strom mbH	92
18.8	380 kV-Freileitung	93
18.9	110 kV-Bahnstromleitung	93
18.10	Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser	94
19.	Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	96
20	Verfahren	96
21	Quellen und Rechtsgrundlagen	98

1 Anlass der Fortschreibung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihren Ortsteilen Holzweißig, Greppin, Thalheim, Rödgen, Zschepkau, Bobbau, Stadt Wolfen und Stadt Bitterfeld verfügt seit dem 20.07.2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll mit der geplanten Fortschreibung überprüft und ggf. auch korrigiert werden. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 10.05.2017 mit Beschluss Nr. 075-2017 die Aufstellung beschlossen.

Im Rahmen der geplanten Änderung und umfassenden Aktualisierung sollen auch die empfehlenden Orientierungen aus dem Stadtentwicklungskonzept Einklang in der Überarbeitung finden. Zugleich soll ebenso eine Überprüfung der ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgen. Unter Berücksichtigung der „Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive“ sollen insbesondere bisher nicht realisierte Bauflächen überprüft werden.

Es werden somit Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung angestrebt.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion 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)
- 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" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

Der Landesentwicklungsplan legt ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes vor, er zeigt Perspektiven und Standortvorteile vor dem Hintergrund tief greifender Veränderungen auf. Der LEP-ST 2010 stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozialausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 21 des Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) in fünf Planungsregionen gegliedert. Zu der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gehören der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, der Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Innerhalb und zwischen den Planungsregionen mit ihren unterschiedlichen Strukturen sind ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen zu entwickeln (Ziel 4). Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilsräumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen (Ziel 5).

In der Begründung des LEP-ST 2010 heißt es: *„Die Planungsregionen weisen sozio-ökonomische und räumliche Verflechtungen auf und wurden weitgehend unter Wahrung der Zuordnung ganzer Landkreise gebildet. Ziel der Regionalplanung muss es sein, für die jeweilige Region eine strategische Planung zu entwickeln. Dazu sind Stärken und Schwächen der Region zu analysieren, Handlungskonzepte und die Kooperation unterschiedlicher Verantwortungs- und Handlungsträger anzustoßen.“*

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet (Ziel 37 Nr. 2). Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28).

Mittelzentrum ist gem. Ziel 37 LEP-ST 2010 jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

In Mittelzentren ist gem. Z 46 LEP-ST 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen kommt weiterhin eine besondere Bedeutung für die Entwicklung am Großen Goitzschensee zu.

Weiterhin wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- 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)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Als Ziele und Grundsätze werden im LEP Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

- Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
- In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden sollen, die auf die besondere Verkehrsgunst angewiesen sind. (Grundsatz 48).

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP-ST 2010).

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP-ST 2010).

In der zugehörigen Begründung wird hierzu ausgeführt, dass an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden muss.

- Bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59).

- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden.

Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft.

Für den Planbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt worden:

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 1)
→ Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)

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

Im landesbedeutsamen Standort "Chemiepark Areale A-E" ist der regional bedeutsame Ballonaufstiegsplatz (Ballon- und Fesselfluganlage) etabliert.

- Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe (Z 2)
→ Bitterfeld "Gewerbepark IKR" und
→ Bitterfeld "An den Dükertürmen"

Gemäß Ziele 1 und 2 sind die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bzw. regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

- In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist (Z 3).
- Regional bedeutsame Standorte für Wissenschaft und Forschung (Z 4)
- Verkehr, Logistik
 - Regionale Schienenverbindung Bitterfeld-Zörbig (G 3)
 - Straßenverkehr B 183 OU Bitterfeld (Z 5)
 - Strecken für den Großraum- und Schwertransport B 183 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9 (G 4)

- Standorte die überwiegend für Logistikansiedlungen vorgehalten werden (G5)
 - TechnologiePark Mitteldeutschland
- Überregional bedeutsamer Radwanderweg (Z 13)
 - Mulderadweg
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 14)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 6)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 15)
 - Mulde
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9)
 - Mulde

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden (G10).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden (G 11).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G12).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden (13).

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Z 23)
 - Thalheim
 - Reuden
- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung (G 20)
 - Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

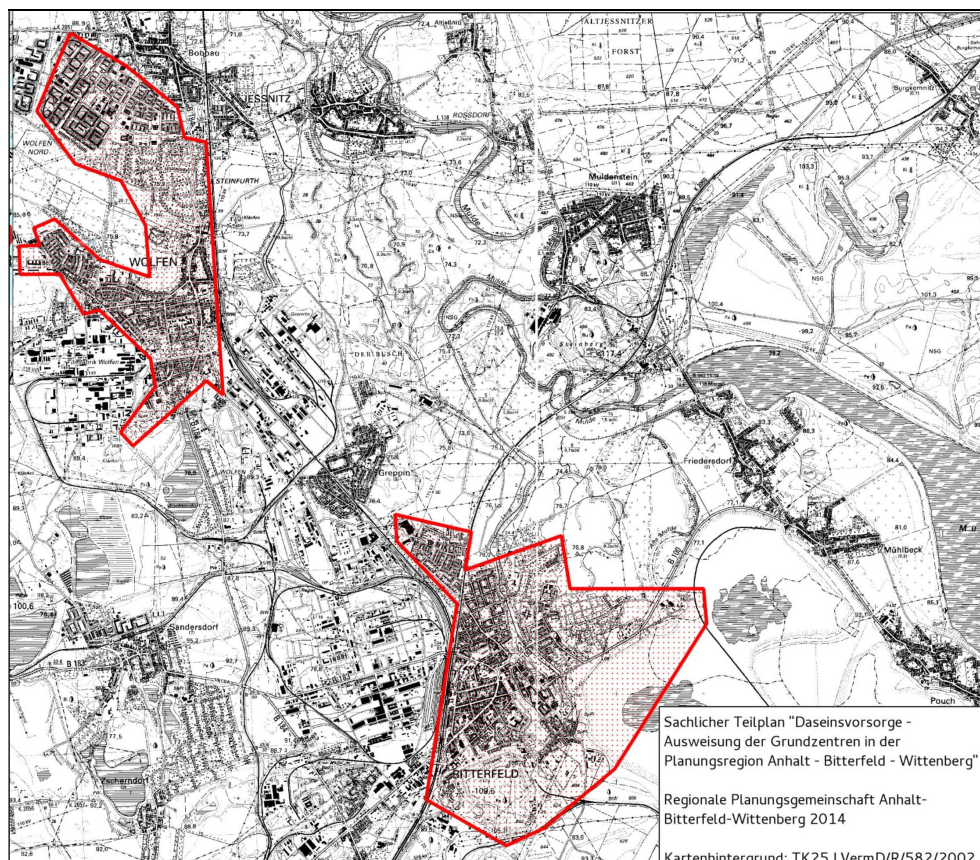
Die zentralen Orte sollen Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein (G 19).

Sachlicher Teilplan (STP DV)

Alle für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg relevanten Ziele und Grundsätze des LEP 2010 gelten für den Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“.

Gem. Ziele 37 und 38 LEP 2010 soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten der Zentrale Ort der Mittelzentren und Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums abgegrenzt werden.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) wird die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wie folgt festgelegt:



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".
Abbildung A 1: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen Räumliche Abgrenzung

2.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für das Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde zwischen 2013 bis 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) erarbeitet.

Das Stadtentwicklungskonzept mit den definierten Zielen und Maßnahmen ist als Leitfaden bis 2025 zu verstehen, welches aber auch immer auf Grund aktueller Entwicklungen in einzelnen Teilbereichen fortgeschrieben und ergänzt werden soll.

Das Stadtentwicklungskonzept ist ein Arbeitsinstrument, welches an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 anknüpft.

„Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter der Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für die Maßnahmen abgeleitet wurden, welche die Entwicklung in vorrangig zu entwickelnden Stadtteilen befördern soll.“

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes stellen sich als Vorgaben für Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dar.

3 Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen

Der nachfolgend aufgeführte Änderungsinhalt ist in den Planzeichnungen unter der aufgeführten lfd. Nummerierung zeichnerisch dargestellt.

3.1 Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächen nutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
1	- Grünfläche mit Zweckbestimmung - Friedhof	→ Grünflächen ohne Zweckbestimmung
Die Teilfläche des Flurstückes 688 der Flur 41 der Gemarkung Bitterfeld mit einer Größe von ca. 1.050m² wurde auf der Grundlage des Beschlusses 132-2015 vom 02.2015 geschlossen und entwidmet und steht damit nicht mehr als Friedhofsfläche zur Verfügung.		
2	Wohnbaufläche, geplant (nördlich Friedensstraße)	→ Wohnbaufläche, Bestand
Bebauungsplan 06-2015btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ Bebauung fast vollständig erfolgt		
3	Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)	- Sonstiges Sondergebiet, geplant - Erneuerbare Energien
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-2017btf „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 6,5 ha). In Kraft getreten am 01.09.2018 Die vormalige Nutzung der Fläche ist dem östlich angrenzenden Industriekraftwerk (Gas- und Dampf-Kombikraftwerk) zuzuordnen. Bereits in der Vergangenheit fand am Standort stets Energiegewinnung statt. Deshalb wurde auch die weitere städtebauliche Entwicklung mit der Ausweisung als „Versorgungsfläche für Fernwärme und Elektrizität“ im FNP festgelegt. Die nunmehr beabsichtigte Konkretisierung der Energienutzung (Errichtung einer Photovoltaikanlage) steht nicht im Widerspruch zum Grundsatz G 48 des LEP 2010 wonach Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen sollen Die städtebauliche Entwicklung und die Ziele der Raumordnung stehen hier in Übereinstimmung.		

4	– Fläche für Wald (Hallesche Straße)	→ Gewerbliche Baufläche, geplant
Vorhaltefläche für Erweiterung (ca. 3 ha) Handelt es sich bei der Fläche um Wald nach dem Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) ist für die Anspruch genommenen Waldfläche eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG LSA erforderlich ist. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein Ersatz erforderlich. Bei der Ermittlung der Waldfläche ist die untere Forstbehörde einzubeziehen.		
5	– Sonderbaufläche • Sport, Freizeit und Erholung	→ gemischte Baufläche, geplant
Insbesondere an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen. In der Planfortschreibung zum Entwurf wurde die gemischte Baufläche reduziert. Für einen Teilbereich der Änderung hat die Stadt zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ beschlossen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes für eine Wohnanlage mit betreuungs- und Serviceangeboten geschaffen werden. Änderung Bplan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“ erforderlich		
6	----	----
7	– Wohnbaufläche, Bestand	→ Gemischte Baufläche, Bestand
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)		
8	– Wohnbaufläche (Garagenanlage Anhaltsiedlung)	→ Grünfläche • Garagenanlage, vorhanden
Da die Flächen der vorhandenen Garagensiedlung nicht für eine mögliche Wohnbebauung vorgesehen sind erfolgt die Änderung der Ausweisung.		

9	- Gemischte Baufläche mit Symbol Spielplatz (Mittelstraße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung • Spielplatz
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
10	- Gemischte Baufläche (Hallesche Straße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung → Gewerbliche Baufläche, geplant
Aufgabe der gemischten Baufläche (ca. 1,9 ha) zugunsten von gewerblichen Bauflächen (Erweiterungsflächen ca. 1 ha) und Grünflächen (0,9 ha). Als Puffer zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbe erfolgt die Ausweisung eines ca. 25 m breiten Grünstreifens.		
11	- Wohnbaufläche (Nordwestlich Bitz)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Die bestehende Grünstruktur zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem vorhandenen Sondergebiet soll als Puffer erhalten bleiben. Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
12	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche, geplant
Im Stadtgebiet, insbesondere auch an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden die Grünfläche an der Straße „Am Stadion“ als Wohnbaufläche auszuweisen. Zu dieser Fläche lag schon vor ein paar Jahren eine Bauvoranfrage der Stadt vor, welche auf Grund des damals ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes „Mulde“ nicht beschieden werden konnte und vom Einreicher zurückgezogen wurde. Mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde (in Kraft seit 16.03.2018) befindet sich die Wohnbaufläche nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde. Durch die geplante Wohnbaufläche verläuft ein Hochwasserschutzdeich. Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs dürfen in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern (§ 97 Abs. 2 des Wassergesetzes LSA). Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit Schreiben vom 26.02.2018 einen Antrag auf Änderung des Deichregisters gestellt. Konkret wurde die Löschung des Altdeichs im Bereich der Straße "Am Stadion" aus dem Register beantragt. Zu dem Antrag auf Änderung des Deichregisters liegt derzeit noch keine Entscheidung vor.		

Für eine Realisierung der geplanten Wohnbaufläche ist zu beachten, dass diese im Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz liegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko.		
13	– Gemischte Baufläche (Lindenstraße/Mittelstraße)	→ Parkplatz, vorhanden
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung		
14	– Wohnbaufläche (Friesenstraße / F-L-Jahn-Straße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung • Parkanlage
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung		
15	– Wohnbaufläche (Fläminger Ufer 5)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
16	– Wohnbaufläche (Fläminger Ufer)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
17	– Wohnbaufläche mit Symbol Spielplatz (Lilienthalstraße)	---- Änderung entfällt zum Entwurf ----
zu kleinteilig, Symbol für Spielplatz ausreichend		
18	– Wohnbaufläche (Hahnstückenweg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		

19	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant • Sport, Freizeit und Erholung	→ Wohnbaufläche, geplant
Entwicklung Wohngebiet gemäß EUROPAN-Wettbewerb (Gesamtgröße ca. 10 ha) Bisher waren 1/3 der Fläche zur Überbauung vorgesehen (starker Gartencharakter), nunmehr ist auch Geschossbau möglich, in der Flächenbilanz werden nunmehr 2/3 für eine Bebauung angesetzt (netto 67.000m²).		
20	- Gemischte Baufläche (Mittelstraße)	→ Fläche für Gemeinbedarf, Bestand
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
21	- Wohnbaufläche, Anhaltsiedlung (Sammelweisstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Baufläche, keine weitere Bebauung vorgesehen		
22	- Gemischte Baufläche (Marler Platz)	→ Urbanes Gebiet
Das urbane Gebiet nach § 6a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Das Gebiet am Marler Platz ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die höhere bauliche Dichte und die vorhandene Nutzungsmischung ermöglichen an dieser Stelle die Ausweisung als urbanes Gebiet.		
23	- Landwirtschaftliche Nutzfläche	- Wohnbaufläche, geplant
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 2,1 ha), In Kraft getreten am 22.11.2019, 8. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 01.11.2019		
24	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche (Verkehrsdreieck) → Verkehrsfläche
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		

25	– Fläche für Wald – Sonderbaufläche, geplant • Sport, Freizeit und Erholung	→ Mischbaufläche, geplant
Mit einer Realisierung der angrenzend geplanten Wohnbaufläche (siehe Nr. 19) gemäß EUROPAN-Wettbewerb ist anstelle einer Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung die Entwicklung einer Mischbaufläche als Puffer zum vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ geplant.		
94	– Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Antonie)	→ Waldfläche
Die MDSE mbH hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung mitgeteilt, dass auf der in Stilllegung befindlichen Deponie Grube Antonie (Flurstück Nr. 127 Gem. Bitterfeld) der Anbau nachwachsender Rohstoffe nicht mehr vorgesehen ist. Die Deponien erhält eine Wasserhaushaltsschicht aus natürlichen Böden als Oberflächenabdeckung unter Ansaat von Gräsermischungen und Pflanzungen von Buschgruppen mit dem Ziel, der späteren natürlichen Sukzession. Diese Änderung wurde auf Antrag des Betreibers der Deponie mit Bescheid vom 08.06.2017 genehmigt.		
95	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Am Bad Bitterfeld)	→ Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen; zulässig sollen hier nur nicht störende Betriebe (z.B. Gartenbaubetriebe) und Lagerflächen sein, geplant
Auf der Teilfläche befindet sich ein abrissbedürftiges Gebäude (ehemaliger Kindergarten) inkl. Reste des Spielplatzes. Es gibt dort einen Interessenten, welcher die Fläche gewerblich als Lagerfläche für sein Unternehmen nutzen möchte und somit diesen Bereich herrichten würde. (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele)		
96	– Grünfläche – Wasserfläche	→ Sondergebiet für Freizeit und Erholung, geplant
Projekt der Stadtentwicklung		
97	– Fläche für Landwirtschaft	→ Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, geplant
konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele)		

3.2 Ortsteil Bobbau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
26	Ortslage Siebhausen – Gemischte Baufläche, geplant	→ Landwirtschaftliche Nutzfläche
Für die Entwicklung der ausgewiesenen Mischbaufläche am südlichen Rand von Siebhausen ist bis zum heutigen Stand keinerlei Interesse zu verzeichnen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Änderung / Teilaufhebung Bplan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“ erforderlich.		
27	– Grünfläche mit Zweckbestimmung • Sportplatz	→ Wegfall Zweckbestimmung Sportplatz (nach Beiplan 7 : SP 6) → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Sportplatz am Wasserturm Bobbau als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Innerhalb der Maßnahmefläche ist die Anlage eines Trimm-Dich-Pfades mit verschiedenen Übungsstationen geplant.		
28	– Sondergebiet „Biogasanlage“	→ Fläche für Landwirtschaft
Die Absicht zur Errichtung einer Biogasanlage an diesem Standort wird nicht weiter verfolgt. Wegfall der Bauflächenausweisung, Anpassung entsprechend der bestehenden Nutzung.		
29	– Grünfläche	→ Ergänzung Zweckbestimmung • Veranstaltungsort / Kultur
Ergänzung der Zweckbestimmung, da hier die Feste des OT Bobbau stattfinden.		
30	– Wohnbaufläche (südliche Nordstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		

31	– Wohnbaufläche (Kirschweg)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung • Dauerkleingarten
Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
32	– Gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung	→ Wegfall Zweckbestimmung • kulturellen Zwecken dienende Gebäude (nach Beiplan 7: KU 12)
Keine derartige Nutzung mehr.		
109	– Grünfläche	→ Wohnbaufläche, geplant (Am Windberg)
Lückenschluss durch straßenbegleitende Bebauung		

3.3 Ortsteil Greppin

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
33	– Sonstiges Sondergebiet, geplant • Photovoltaik	→ Gewerbliche Baufläche
Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage ist zum großen Teil bereits realisiert. Die Fläche befindet sich im Chemie Park Bitterfeld-Wolfen. Zwischenzeitlich wurde zu einem anderen Vorhaben ein Beschluss mit dem AZ 2 B 217/19 HAL der 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Halle gefasst, welches Auswirkungen auf die Beurteilung des Gebiets im Bereich des Bebauungsplanes 1/98 „Gleisdreiecks“ hat. Der o.g. Bebauungsplan weist die im rechtswirksamen FNP als „Sondergebiet Photovoltaik, geplant“ ausgewiesenen Flächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus. In Gebieten nach 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Die Zulässigkeit einer Photovoltaikanlage in einem Gebiet nach § 9 BauNVO ist nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich als allgemein zulässige Nutzung in einem Sondergebiet in § 11 BauNVO aufgeführt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sehen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1/98 keine Einschränkungen vor. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Photovoltaikanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar.		

Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO sieht der Bebauungsplan nicht vor. Demgemäß sind PV-Freiflächenanlagen im B-Plan Areal C Gleisdreieck zulässig.

Somit wird die Ausweisung der Fläche im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der des rechtskräftigen Bebauungsplans 1/98 angepasst (gewerbliche Baufläche).

34	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Gemischte Baufläche	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-----------	--	--

Wegfall der Bauflächenausweisung.
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Elektrensportplatz als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.

35	----	----
-----------	------	------

36	- Wohnbaufläche (Bahnhofstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
-----------	---	-----------------------------------

Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung

98	- Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Greppin)	→ Waldfläche
-----------	--	--------------

Die MDSE mbH hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung mitgeteilt, dass auf der Deponie der Anbau von nachwachsenden Rohstoffen nicht mehr vorgesehen ist. Die Deponie erhält eine Wasserhaushaltsschicht aus natürlichen Böden als Oberflächenabdeckung unter Ansaat von Gräsermischungen und Pflanzungen von Buschgruppen mit dem Ziel, der späteren natürlichen Sukzession.

99	- Fläche für Versorgungsanlagen (Grube Johannes)	→ Fläche für nachwachsende Rohstoffe
-----------	--	--------------------------------------

Die MDSE mbH hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung mitgeteilt, dass auf der Grube Johannes zwar die Annahme von Abfällen in Form von Deponieersatzbaustoffen stattfindet, jedoch nur eine spezifische Abfallart. Das Ziel ist hier jedoch nicht die Sicherung von Entsorgungen, sondern die Sanierung der Deponie.

3.4 Ortsteil Holzweißig

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
37	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche
Geltungsbereich Einbeziehungssatzung 01-2012ho „Zscherndorfer Straße“, beschlossen am 17.07.2013, Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.10.2013; Wohnbebauung tlw. realisiert		
38	– Wohnbaufläche Einbeziehungssatzung „Roitzscher Straße“	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
In dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird das Baufeld durch eine Baugrenze festgesetzt, welche die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung festlegt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bebauungstiefe der vorhandenen Bebauung im Straßenverlauf. Wohnbaufläche nur entlang der Straße. 1/2 Verzicht zu Gunsten Wohnbaufläche Pomselberg (lfd. Nr. 46).		
39	– Wohnbaufläche, geplant (Gartenstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Keine Entwicklung mehr vorgesehen, da keine Nachfrage an diesem Standort. 1/2 Verzicht zugunsten Wohnbaufläche Pomselberg (lfd. Nr. 46)		
40	– Sonstiges Sondergebiet, geplant • Photovoltaik	→ Ausweisung Deponie
Reduzierung der Gebietsausweisung auf die Fläche, welche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-2010ho „Photovoltaikanlage Deponie“ realisiert wurde. Die Deponie Brifa I ist nur temporär abgedeckt. Sie befindet sich in der Stilllegungsphase und soll in den nächsten Jahren eine endgültige Abdeckung erhalten.		
41	– Grünfläche mit Zweckbestimmung • Dauerkleingarten	→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG
Die Gartenanlage „Sonnenrose“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG)		

42	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Alte Ziegelei)	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche der alten Ziegelei als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.		
43	- Wohnbaufläche (Garagen Siedlung-Süd)	→ Grünfläche • Garagenanlage, vorhanden
Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Garagenanlage.		
44	- tlw. Grünfläche mit Zweckbestimmung • Dauerkleingarten - tlw. Wohnbaufläche	→ Wohnbaufläche, geplant
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 10-2017ho „Wohnen Lange Straße“ am 13.12.2017 gefasst. In Kraft seit 31.01.2020. Die Planung stellt eine Weiterführung der Wohnbebauung in der Friedrich-Ebert-Straße dar. Die vorhandene Örtlichkeit lässt hier die Errichtung von maximal 2 Wohngebäuden zu. Privatfläche, keine Berücksichtigung in der Wohnbauflächenbilanz.		
45	- Gemischte Baufläche (Glück-auf-Straße) - Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche, geplant → Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ am 16.08.2017 gefasst. In Kraft seit 07.06.2019. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen geplant. Neben den Pflegeplätzen sind maximal 3 Wohnungen zulässig.		
46	- Grünfläche (Pomselberg / An der Ziegelei)	→ Wohnbaufläche, geplant
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ am 16.08.2017 gefasst. Zwischenzeitlich in Kraft getreten am 19.07.2019. 9. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 19.07.2019 In der Planfortschreibung zum Entwurf wurde die ausgewiesene Wohnbaufläche an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. Das Gebiet soll als Ersatz für die nunmehr gestrichene Wohnbaufläche an der Gartenstraße (Ifd. Nr. 39) entwickelt werden.		

100	– Gewerbliche Baufläche, geplant	→ Gewerbe- und Grünflächen nach Bebauungsplan 01- 2018ho „Gewerbepark an der B 100“, → Beibehaltung Gewerbefläche zur vorhandenen Bebauung → Restfläche als „Abbauflächen“ mit Option auf Nachnutzung „Gewerbliche Baufläche“
Die im OT Holzweißig südöstlich der B 100 bisher ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist derzeit nicht umsetzbar. Für diese Fläche besteht eine Genehmigung für den Abbau von Kiessanden bis 31.12.2020. Bis zu dieser Zeit und eventuell auch darüber hinaus ist eine Planung als Gewerbegebiet nicht möglich, da es sich hierbei um konkurrierende Planungen handelt, wobei die Abbaugenehmigung in diesem Fall das höherrangige Recht ist. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Überplanung als gewerbliche Baufläche nicht möglich.		
101	– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	→ Wohnbaufläche, geplant
Für die Fläche an der Alten Ziegelei wurde eine Anfrage zum Bau eines Einfamilien-/Doppelhaus gestellt. Nach Prüfung der Örtlichkeit steht einer Änderung der Ausweisung als geplante Wohnbaufläche für die Flurstücke 38/29 und 38/30 nichts entgegen. Die Neuausweisung umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m². entgegen.		

3.5 Ortsteil Rödgen mit Zschepkau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
47	– Gemischte Baufläche	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Bauflächenausweisung im rückwärtigen Bereich der Hausgärten. Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		

3.6 Ortsteil Thalheim

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
48	– Dorfgebiet, geplant	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Keine Nachfrage, vollständiger Wegfall der geplanten Bauflächenentwicklung eines Dorfgebietes		
49	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Gemischte Baufläche, geplant
Lückenschluss, 1 -2 Bebauungen möglich		
50	– Bestand Baugebietsausweisung • Dorfgebiet (MD)	→ Bestand Bauflächenausweisung • Gemischte Bauflächen (M)
Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.		
51	– tlw. Wohnbaufläche, geplant (ehem. Bebauungsplan 03/94 „Am Brödelgraben“	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zu Maßnahmefläche TH 1 (Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)
52	– tlw. Sonstige Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahmefläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)	→ Wohnbaufläche, geplant
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark am Brödelgraben“ und Beschluss zur Änderung und Neubenennung in 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ gefasst. Mit dem Änderungsbeschluss vom 04.03.2015 wurde die geplante Wohnbaufläche erheblich reduziert (teilweise Flächentausch untereinander lfd. Nr. 51 / 52). In Kraft getreten am 22.11.2019, 10. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 22.11.2019		

53	– Gewerbliche Baufläche – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahmefläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)	→ Landwirtschaftliche Nutzfläche
Teilaufhebungsbeschluss für Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ am 14.06.2017 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit 10.05.1994 in Kraft. Seitdem kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ist der Bereich nicht mehr Inhalt des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.		
54	– Wohnbaufläche	→ Grünfläche → Lückenschluss Wohnbaufläche entlang der Straße
Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Ausweisung entsprechend der derzeitigen Nutzung. Änderung / Teilaufhebung Bplan 01-92 „Zum Feldrain“ erforderlich.		
102	– Landwirtschaftliche Nutzfläche	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Für die geplante großflächige Industrieansiedlung im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Sonnenallee-West“ und „Sonnenallee-Mitte“ sind grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Ausweisung wird gleichzeitig die Ortschaft Thalheim vor der heranrückenden Ansiedlung lärmseitig geschützt.		

3.7 Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020
55	Gemarkung Reuden – Bestand Baugebietsausweisung • Dorfgebiet (MD)	→ Bestand Bauflächenausweisung • Gemischte Bauflächen (M)
Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.		
56	– Fläche für nachwachsende Rohstoffe Änderung der Ausweisung im Jahr 2015 (<u>3. Änderung FNP</u>): – Sonstiges Sondergebiet • Photovoltaik	→ Fläche für nachwachsende Rohstoffe, geplant
Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für nachwachsende Rohstoffe ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich „Ehemalige Kaserne“ die 3. Änderung des FNP und damit die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ beschlossen. Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur wiederholten Änderung der Ausweisung eröffnet. Für den vorliegenden Teilbereich wurde die Änderung in eine Fläche für nachwachsende Rohstoffe beschlossen.		
57	– Grünfläche mit Zweckbestimmung • Parkanlage	→ Erweiterung Sondergebiet • Sport, Freizeit und Erholung, geplant
Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur Erweiterung des Sondergebietes beschlossen. Mit der nunmehr geplanten Erweiterung des Sondergebietes um ca. 4,7 ha soll die Möglichkeit geschaffen werden an dieser Stelle temporäre Veranstaltungen zu ermöglichen. Unter anderem soll auch die Zulässigkeit zur Errichtung einer Gaststätte in der Fuhneau Wolfen erreicht werden. Das Vorhaben soll an der gleichen Stelle entstehen, an der es bereits bis Mitte der 90-er Jahre solch ein Ausflugslokal gab.		

58	- Grünfläche - gemischte Baufläche	→ Sonstiges Sondergebiet, geplant • Großflächiger Einzelhandel
Die Ausweisung wird konkretisiert durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt. Die Sonderbaufläche am Krondorfer Kreisel ist jedoch nur mit der Verlagerung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes ohne negative Auswirkungen machbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der aufzugebende Verlagerungsort noch nicht abschließend feststehend. Im wiederaufzunehmenden Planverfahren zum bereits aufgestellten Bebauungsplan kann hinsichtlich der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden. Der Bebauungsplan versteht sich dadurch als zukunftsorientierte Angebotsplanung. Für die notwendige Flächenreduzierung, welche im Entwurf der vorliegenden Änderung des FNP noch nicht berücksichtigt ist, ist dann ein nochmaliges Änderungsverfahren durchzuführen.		
59	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Garagenkomplex Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.		
60	- Grünfläche	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.		
61	- Grünfläche mit Zweckbestimmung • Dauerkleingarten	→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG
Die Gartenanlage „Am Meilenstein“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG).		

62	Gemarkung Reuden – Fläche für Landwirtschaft	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichskataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche des Wasserwerkes in Reuden als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die Abgrenzung zur Ackerfläche erfolgte bereits mit einer heckenartigen Gehölzstruktur.		
63	Gemarkung Reuden – Wohnbaufläche, geplant (Löberitzer Weg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Bauflächenausweisung; Ausweisung erfolgt entsprechend der Nutzung.		
64	– Wohnbaufläche	→ Grünfläche
Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung, Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. (Festplatz Steinfurth)		
65	– Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Rückbau geplant, Stadtumbaugebiet Wolfen Nord, Westlicher Teil - WN		
66	– Grünfläche (Kita Kuschelberg)	→ Parkfläche, geplant
bestehende Planungsabsicht		
67	– Gemischte Baufläche	→ Grünfläche
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen der Bernhard-Göring-Straße und der Bahnhofstraße soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Teiländerung B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“ erforderlich.		
68	– Gemischte Baufläche – Wohnbaufläche	→ Grünfläche
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen Leipziger Straße und Waldstraße soll nicht mehr für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Änderung Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ erforderlich.		

90	– Wohnbaufläche	→ Sondergebiet, geplant • Freizeit und Erholung
Die Fläche um das ehemalige Kino von Wolfen an der Freiherr-vom-Stein-Straße soll für eine Nachnutzung als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden.		
91	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Garagenstandort zwischen Martha-Brautzsch-Straße und Straße der Chemiewerker)	→ Wohnbaufläche, geplant
Nachnutzung , Erschließung vorhanden		
92	– Gemischte Baufläche – Grünfläche mit Zweckbestimmung • Parkanlage, Spielplatz	---- Änderung entfällt zum Entwurf ----
Derzeit ist keine Entwicklung als SO-Gebiet absehbar. Die Ausweisung als Sondergebiet für Einzelhandel soll nunmehr erst auf konkrete Nachfrage erfolgen. Die Ausweisung als Potentialfläche im EHZ-Konzept (B-Zentrum Wolfen) kann jedoch bestehen bleiben.		
93	– Grünfläche	---- Änderung entfällt zum Entwurf ----
Keine bestehende Planungsabsicht mehr, da sich hier die fehlende Erschließung von der Leipziger Straße aus als problematisch erweist.		
103	– Grünfläche	→ Sondergebiet für Erholung, geplant
Mit der Ausweisung ist eine Legitimierung und Entwicklungsmöglichkeit der Pension „Am Rosengarten“ gegeben. Es ist die Erweiterung der Pension um kleine Wochenendhäuser geplant.		
104	– Fläche für Gemeinbedarf	→ Wohnbaufläche, geplant
Anfrage Baulandentwicklung liegt vor.		
105	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung – Waldfläche	→ Gemischte Baufläche
Anpassung an Örtlichkeit und damit Legitimierung der bestehenden Betriebe		

106	– Wohnbaufläche	→ Waldfläche
Anpassung an Örtlichkeit		
107	– Grünfläche mit Zweckbestimmung • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) • Sportanlage (nach Beiplan 7: SH 6)	→ Experimentelles Wohnen, geplant → Wegfall Zweckbestimmung • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7)
konkrete Anfrage durch Wolfen-Nord e.V. Geplant: alternatives Wohnen mit wenig Versiegelung, Selbstanbau, ggf. Tierhaltung Mit dem aktiven Auftreten der <i>Herzengemeinschaft e. V.</i> begannen sich ab 2017 Ansätze für neue experimentelle Wohnformen zu etablieren. Die Zielsetzung, z. B. die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen als ein sogenanntes Ökodorf mit Gartenbau und vorzugsweise Viehzucht in der Gemeinschaft der Bewohnenden zu nutzen, besteht fort. Bei der weiteren Planung sind Faktoren wie die Art der Wohnform (<i>Tiny Houses</i>, Strohhallenhäuser, Bau-/Wohnwagen), die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Immissionsschutz für die naheliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. (aus Leitbild 2030 Wolfen-Nord und Krondorf).		
108	Gemarkung Reuden – Grünfläche mit Zweckbestimmung • Spielplatz • Parkanlage	→ Wegfall Zweckbestimmung • Parkanlage → Grünfläche mit Zweckbestimmung • Veranstaltungsort → Verschiebung Symbol Spielplatz
Anpassung Örtlichkeit und tatsächliche Nutzung		

3.8 Vollzogene Teiländerungsverfahren

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
69	– Von der Genehmigung ausgenommene Fläche (Weißfläche)	<u>1. Änderung des FNP</u> → Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der Wohnbebauung
Feststellungsbeschluss am 04.03.2015 gefasst.		

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
70	– Grünfläche – Grünfläche mit Zweckbestimmung • Friedhof → Fläche für nachwachsende Rohstoffe	<u>3. Änderung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet • Photovoltaik (Bestand und Planung)
Feststellungsbeschluss am 15.04.2015 gefasst.		
71	→ Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 05/98 „Wohnanlage Am Jahnstation“, tlw. Grundschule Süd)	<u>6. Änderung des FNP</u> → Mit der 6. Änderung wurde die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Unter Bezug auf den Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016 (Beschluss Nr. 240-2016) soll mit der Aufhebung / Änderung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. 68) der Teilbereich wieder als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

72	→ Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“)	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zur Maßnah- mefläche Wo 11 nach Tab. 13 der Be- gründung zum rechtswirksamen FNP (Bebauungsplan wurde aufgehoben)
73	→ Gemischte Baufläche → Grünfläche mit Zweckbestimmung • Friedhof	→ Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 04-2016wo „Wohnge- biet Krondorfer Wiesen“)

Zur Entwicklung des „Wohngebietes Krondorfer Wiesen“ (40.000 m² Wohnbaufläche) war es notwendig im Zuge der beabsichtigten Fortschreibung des FNP Wohnbauflächen umzuver-
teilen. Die nicht weitergeführten Bebauungspläne „Wohnanlage Am Jahnstadion“ (21.766 m²
WBF) und „Markt/Westseite“ (18.383 m² WBF) galt es dazu aufzuheben umso die freiwer-
denden Potentiale an andere Stelle zu verwenden.

Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP am 16.08.2017 gefasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung vom 07.12.2016 (Beschluss-Nr. 240-2016)
hat der Stadtrat beschlossen, dass bei einer Änderung /Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 2/90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. 68) die frei werdenden 17.000 m² Wohnbaufläche wieder für
eine Ausweisung im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Am Jahnstadion“ zu Ver-
fügung stehen sollen.
Entgegen der 6. Änderung wird vorliegend der Bereich der „Wohnanlage Am Jahnstadion“ als
Wohnbaufläche entsprechend dem Stand des noch rechtswirksamen FNP (Stand 2012)
ausgewiesen.

Ortsteil Rödgen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächen- nutzungsplan (Stand Mai 2012)	
74	- Sonstiges Sondergebiet, geplant • Photovoltaik	<u>5. Änderung des FNP</u> → Gewerbliche Baufläche, geplant

Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst.

3.9. Übersicht der erfolgten Berichtigungen

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
75	→ Gewerbliche Baufläche (Am Kraftwerk)	<u>1. Berichtigung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand • Photovoltaik
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ ; in Kraft getreten am 24.08.2012		
76	→ Gemischte Baufläche → Gemischte Baufläche → Parkfläche	<u>2. Berichtigung des FNP</u> → Gewerbliche Baufläche → Sonstiges Sondergebiet • Großflächiger Einzelhandel → Sonstiges Sondergebiet • Großflächiger Einzelhandel
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2009 „Am Brehnaer Überbau /Ostseite“ ; in Kraft getreten am 17.10.2014		
77	- Kerngebiet	<u>3. Berichtigung des FNP</u> → Fläche für Gemeinbedarf, Bestand • Sozialen Zwecken dienende Gebäude → Sonstiges Sondergebiet • Parken • Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“ ; in Kraft getreten am 13.02.2015		

78	– Gemischte Baufläche	<u>6. Berichtigung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand • Einzelhandel
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“; in Kraft getreten am 23.12.2016		

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
79	– Grünfläche mit Zweckbestimmung • Spielplatz	<u>4. Berichtigung des FNP</u> → Wohnbaufläche
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“; in Kraft getreten am 10.07.2015		
80	→ Gemischte Baufläche im Bestand mit Zweckbestimmung • Sozialen Zwecken dienende Gebäude	<u>5. Berichtigung des FNP</u> → Wohnbaufläche im Bestand mit Zweckbestimmung • Sozialen Zwecken dienende Gebäude
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2015wo „Am alten Schulhof“; in Kraft getreten am 05.03.2016		

3.10. Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Geplante Anpassung zum Stand Entwurf Februar 2020
81	Nachrichtliche Übernahme und Eintrag „Leopoldstraße“ und „Leopoldweg“ (gemäß Stadtrat-Beschluss 135-2012 vom 05.12.2012)
82	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 Ausweisung gemäß: Bestand und Nutzung
83	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 2. Änderung Bebauungsplan 01/99b „Bitterfelder Wasserfront / Uferweg wasserseitig“ wurde nicht rechtskräftig → Ausweisung Sondergebiet Freizeit und entfällt zum Entwurf
84	Streichung Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 (Bewilligung aufgehoben) Mit Bekanntmachung der Aufhebung im amtlichen Veröffentlichungsblatt ist die Bewilligung erloschen. Näheres ist der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.05.2017
85	Wegfall „Parkfläche“ am Mischgebiet südlich Annahof

3.11 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)
86	Bebauungsplan 01-2016btf „Wohnen in der Ernst-Borsbach-Straße“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 13.07.2016 Abbruch und Neubau	Wohnbaufläche

87	Bebauungsplan 01-2017gr „Alte Kämmerei“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.02.2017 In Kraft getreten am 11.01.2019 Abbruch vorhandene Wohnbebauung und Neubau (Mietwohnungen), mit Reduzierung der Geschossigkeit	Wohnbaufläche
88	Bebauungsplan 07-2017th „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 27.09.2017 In Kraft getreten am 03.11.2018 geplant: Photovoltaikanlage vollzogene 7. Teiländerung des FNP rechts- wirksam seit 03.11.2018	Gewerbliche Baufläche
89	Bebauungsplan 02-2017wo „Diakonie“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.02.2017 geplant: Bebauung mit sozialen Einrichtungen	Gemeinbedarfsfläche

4 Übersicht neu geplante Wohnbauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 12)	Grünfläche	Grün- /Waldfläche
2	Wohnbaufläche (ca. 10 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 19)	Grün- /Waldfläche Sonderbaufläche	Grün- /Waldfläche
3	Wohnbaufläche (ca. 2,1 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 23)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Acker
4	Wohnbaufläche (ca. 1.700 m²)	Holzweißig (lfd. Nr. 44)	Grünfläche	Grünfläche
5	Wohnbaufläche (ca. 1,4 ha)	Holzweißig (lfd. Nr. 46)	Grünfläche	Grünfläche
6	Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha)	Thalheim (lfd. Nr. 52)	Grünfläche, Maßnahmefläche	Grünfläche
7	Wohnbaufläche (ca. 4 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 73)	Grünfläche, Mischbaufläche	Brachfläche, tlw. Grün
8	Wohnbaufläche (ca. 5.400 m²)	Wolfen (lfd. Nr. 91)	Grünfläche	Garagenstandort
9	Wohnbaufläche (ca. 2.500m²)	Holzweißig (lfd. Nr. 101)	Maßnahmefläche	Brachfläche
10	Wohnbaufläche (ca. 3.500m²)	Wolfen (lfd. Nr. 104)	Fläche für Gemeinbedarf	ungenutzt, Grünfläche
11	Experimentelles Wohnen (ca. 5,6 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 107)	Grünfläche	Grünfläche
12	Wohnbaufläche (ca. 1.100m²)	Bobbau (lfd. Nr. 109)	Grünfläche	ungenutzt, Grünfläche

5 Übersicht neu geplante Mischbaubauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Gemischte Baufläche (ca. 4,6 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 25)	Waldfläche Sonderbaufläche	Grün- /Waldfläche
2	Gemischte Baufläche (ca. 1.600m²)	Thalheim (lfd. Nr. 49)	Grünfläche	Grünfläche

6 Übersicht neu geplante Gewerbebauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Gewerbliche Baufläche (ca. 3 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 4)	Waldfläche	Grün- /Waldfläche
2	Gewerbliche Baufläche (ca. 3 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 95)	Grünfläche	Brachfläche, Grünfläche, Lagerfläche

7 Übersicht neu geplante Sonderbauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Sonstiges Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung (ca. 4,7 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 57)	Grünfläche /-Parkanlage	Grünfläche
2	Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 2,1 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 58)	Grünfläche, gemischte Baufläche	Garagenanlage

3	Sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung (ca. 2.264 m²)	Wolfen (Ifd. Nr. 90)	Wohnbaufläche	Ehemaliges Kino Wolfen
4	Sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung (ca. 5.200 m²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 96)	Grünfläche, Wasserfläche	Brachfläche
5	Sonstiges Sondergebiet für Wohnmobilstandort (ca. 3.500 m²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 97)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche
6	Sonstiges Sondergebiet für Erholung (ca. 7.000 m²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 103)	Grünfläche	Grünfläche, tlw. bebaut

8 Übersicht der Änderungen in der Bauflächenausweisung

	geplante Neubaufläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Sonstiges Sondergebiet für „Erneuerbare Energien“ (ca. 6,5 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 3)	Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)	ohne Nutzung
2	Gemischte Baufläche (ca. 4,3 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 5)	Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung	tlw. ohne Nutzung, tlw. bebaut
3	Gewerbliche Baufläche (ca. 1 ha) Grünfläche	Bitterfeld (Ifd. Nr. 10)	Gemischte Baufläche	Grün-/Waldfläche
4	Gewerbliche Baufläche (ca. 5 ha)	Greppin (Ifd. Nr. 33)	Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik	Grünfläche
5	Wohnbaufläche, betreutes Wohnen mit max. 3 Wohnungen (ca. 770 m²) Grünfläche	Holzweißig (Ifd. Nr. 45)	Gemischte Baufläche, Grünfläche	Grünfläche

6	Gemischte Baufläche (ca. 1,9 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 7)	Wohnbaufläche	tlw. bebaut
---	-------------------------------------	----------------------------	---------------	-------------

9 Neuausweisung Grünflächen

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Änderungs- grund
1	Grünfläche Ifd. Nr. 8 (ca. 1,7 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
2	Grünfläche Ifd. Nr. 9 (ca. 730m²)	Bitterfeld	Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
3	Grünfläche Ifd. Nr. 10 (ca. 0,9 ha)	Bitterfeld	Mischbaufläche	Puffer zwischen WA und GE
4	Grünfläche Ifd. Nr. 11 (ca. 0,45 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Erhalt als Puffer zwischen WA und SO
5	Grünfläche Ifd. Nr. 14 (ca. 400m²)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
6	Grünfläche Ifd. Nr. 15 (ca. 0,3 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	
7	Grünfläche Ifd. Nr. 16 (ca. 0,15 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
8	Grünfläche Ifd. Nr. 18 (ca. 0,3 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
9	Grünfläche Ifd. Nr. 21 (ca. 0,2 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche

10	Grünfläche lfd. Nr. 30 (ca. 0,23 ha)	Bobbau	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
11	Grünfläche lfd. Nr. 31 (ca. 2,4 ha)	Bobbau	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
13	Grünfläche lfd. Nr. 36 (ca. 0,15 ha)	Greppin	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
13	Grünfläche lfd. Nr. 38 (ca. 0,3 ha)	Holzweißig	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
14	Grünfläche lfd. Nr. 39 (ca. 1,2 ha)	Holzweißig	Wohnbaufläche	Vollständiger Bauflächen- verzicht
15	Grünfläche lfd. Nr. 47 (ca. 2 ha)	Rödgen	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
16	Grünfläche lfd. Nr. 48 (ca. 2,9 ha)	Thalheim	Dorfgebiet	Vollständiger Bauflächen- verzicht
17	Grünfläche lfd. Nr. 54 (ca. 0,4 ha)	Thalheim	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
18	Grünfläche lfd. Nr. 63 (ca. 0,6 ha)	Wolfen	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
19	Grünfläche lfd. Nr. 64 (ca. 0,4 ha)	Wolfen	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
20	Grünfläche lfd. Nr. 65 (ca. 10 ha)	Wolfen	Baugebiet mit er- höhtem Grünanteil	Rückbau geplant
21	Grünfläche lfd. Nr. 67 (ca. 0,6 ha)	Wolfen	Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung

22	Grünfläche Ifd. Nr. 68 (ca. 2,2 ha)	Wolfen	Wohnbau- und Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
----	--	--------	--------------------------------	---

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 28 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen nunmehr als Grünflächen ausgewiesen.

10 Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	Maßnahmefläche Ifd. Nr. 27 (ca. 1 ha)	Bobbau	Sportplatz, Grünfläche	ohne Nutzung
2	Maßnahmefläche Ifd. Nr. 42 (ca. 13 ha)	Holzweißig	Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Alte Ziegelei)	ohne Nutzung
3	Maßnahmefläche Ifd. Nr. 59 (ca. 4,7 ha)	Wolfen	Rückbaufläche Garagenkomplex, Grünfläche	Garagenkomplex
4	Maßnahmefläche Ifd. Nr. 60 (ca. 2 ha)	Wolfen	Rückbaufläche Wolfen-Nord, Grünfläche	ohne Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 21 ha nicht überbaute Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
1	lfd. Nr. 34 (ca. 2,1 ha)	Greppin	Mischbaufläche, Grünfläche	tlw. Parkplatz, ohne Nutzung
2	lfd. Nr. 51 (ca. 1,7 ha)	Thalheim	Wohnbaufläche	ohne Nutzung
3	lfd. Nr. 62 (ca. 0,8 ha)	Wolfen (Wasserwerk Reuden)	Landwirtschaftliche Nutzfläche Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaft- lich genutzt, die Ab- grenzung zur Acker- fläche erfolgte be- reits mit einer he- ckenartigen Gehölz- struktur.	ohne Nutzung
4	lfd. Nr. 72 (ca. 1,8 ha)	Wolfen	Wohnbaufläche	tlw. Landwirtschaft; ohne Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 6 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

Flächenentzug erfolgt nur bei großflächiger Industrie- und Gewerbeansiedlung im Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ und Bebauungsplan „Sonnenallee-Mitte“ !!!!

9	lfd. Nr. 102 (ca. 35 ha)	Thalheim	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Ackerfläche
---	--------------------------	----------	-----------------------------------	-------------

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden folgende Flächen übernommen und im Beiplan 2 dargestellt.

Tabelle 13 Übersicht Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkungen
Bo 1	Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzstreifen (LP)	
Bo 2	naturnahe Gestaltung sanierter Deponien (LP)	Sammelausgleich verschiedener Baumaßnahmen
Bo 3	Rückbau noch vorhandener Gebäude und Befestigungen/ Entwicklung eines Gebüsches aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen	
Wo 1	Waldumwandlung	Ausgleich Zweckverband
Wo 2	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsintensivierung, Entwicklung von Kleingewässern	
Wo 3	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsintensivierung sowie Umwandlung von Acker in Grünland, Entwicklung von Kleingewässern, Entwicklung von Feldgehölzen mit standortheimischen Baumarten	
Wo 4	Sukzession	
Wo 5	Umwandlung von Acker in Grünland	
Wo 6	Extensivierung der Bewirtschaftung, Entwicklung von Kleingewässern	
Wo 7	Extensivierung der Bewirtschaftung	
Wo 8	Anpflanzung und Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten	
Wo 9	Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten sowie Sukzession	
Wo 10	Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	
Wo 11	Extensivierung der Bewirtschaftung	
Wo 12	Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald	
Wo 13	Gehölzpflanzungen, anteilig naturnahe Wiese	B-Plan 4/16 "Kronendorfer Wiesen"
Th 1	Extensivierung der Bewirtschaftung, Erhalt der Magerrasen, Sukzession und Entwicklung von Laubmischwald	anteilig B-Plan Nr. 3 „Am Brödelgraben“ und TH 1.1
Th 2	Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrassen	
Th 3	Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald (Hainbuche-Eichen-Aufforstung)	B-Plan „Sonnenallee- Mitte“
Th 4	Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrassen	B-Plan TH 1.5
Th 5	Schutzpflanzungen (Teil noch Landwirtschaft), anteilig Sukzession	B-Plan TH 1.2
Th 6	Gehölzpflanzungen, anteilig naturnahe Wiese	B-Plan TH 1.3
Th 7	Gehölzpflanzungen, Initiierung von Biotopen, Sukzession	B-Plan TH 1.3 und Greppin Nr. 3, ÖGP-Fläche
Gr 1	Sukzession	Greppin Nr. 2
Gr 2	Sukzession bzw. gelenkte Sukzession	ÖGP-Fläche, MDSE, Randbereiche Grube Johannes

Gr 3	Entwicklung von Laubmischwald, Extensivierung der Bewirtschaftung, Nutzung von Magerrasen, Umwandlung von Wald, Rückbau versiegelter Flächen	ÖGP-Fläche, MDSE, anteilig Grube Greppin
Gr 4	Gehölzpflanzungen	B-Plan Nr. 1 Greppin-Nord
Gr 5	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise auch durch Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtgrünland, Extensivierung der Bewirtschaftung (Lage im Überschwemmungsgebiet der Mulde sowie Biosphärenreservat Mittelbe	
Gr 6	Sukzession	
Btf 1	Gehölzpflanzungen	B-Plan 6/00, Areal D/II
Btf 2	Gehölzpflanzungen, anteilig Erhaltungsgebot	
Btf 3	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	B-Plan 6/00, Areal D/II
Btf 4	Maßnahmefläche, Ansaat einer Wildrasenmischung	B-Plan 5/00, Areal D/I
Btf 5	Gehölzpflanzungen	
Btf 6	Gehölzpflanzungen	B-Plan 4/00, Areal E/IV
Btf 7	Gehölzpflanzungen, (einschließlich Erweiterung)	B-Plan 4/00, Areal E/IV
Btf 8	südlich Straße Am Kraftwerk, Sukzession, Zäsurgrün, Regelung mit Neuaufnahme B-Planverfahren	
Btf 9	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld"
Btf 10	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99
Btf 11	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	B-Plan 2/99
Btf 12	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99
Btf 13	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	
Hw 1	Sukzession (nach Zielstellung Sanierung)	ÖGP-Fläche, MDSE, Grube Freiheit IV
Hw 2	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	

12 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014-2030

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem für die Planung der kommunalen Infrastruktur, des Wohnbauland- und des Arbeitsplatzbedarfes erforderlich.

Die Arbeitsmarktlage in der Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst sowie in der näheren Umgebung wird in der nächsten Zeit der wichtigste Faktor für die Entwicklung der Bevölkerung sein.

Die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ geht vom Bevölkerungsstand 2014 aus und sieht eine Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 vor.

Einwohnerprognose nach der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose			
Jahr	Einwohner Land Sachsen-Anhalt	Einwohner Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Einwohner Stadt Bitterfeld-Wolfen
Basisjahr 2014	2.235.548	165.076	40.779
Ist 2015	2.245.470	164.817	40.480
2017	2.222.747	163.186	40.248
2020	2.179.892	159.029	39.188
2025	2.086.750	150.476	37.135
2028 (Planungshorizont des FNP)	2.028.513	145.249	35.984
2030	1.990.324	141.854	35.212
Verlust in %	-11,0 %	-14,1 %	-13,7 %

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach der o.g. Bevölkerungsprognose wird für das Prognosejahr 2030 nochmals ein Rückgang von -13,7 % erwartet.

Nach dem Vorwort zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ist für die Abnahme ausschließlich das zu erwartende Geburtendefizit als Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen beteiligt, da der Wanderungssaldo in diesem Zeitraum einen positiven Wert annimmt.

Mit Kabinettsbeschluss wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen - Anhalt 2014 bis 2030“ zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung dient als Grundlage für die Ermittlung der Wohnbauflächen.

13 Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Zwischen den amtlichen Daten aus dem Melderegister der Stadt Bitterfeld-Wolfen und den amtlichen Bevölkerungsangaben bestehen Abweichungen. Für jede verwendete Datenangabe wird deshalb der Quellennachweis aufgeführt.

13.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die Nutzungen der Flächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung auszuweisen. Bedeutend für die Entwicklung der Stadt ist die Entwicklung ihrer Einwohnerzahl. Anhand der Datenerhebungen ergeben sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aktuell folgende statistische Erhebungen:

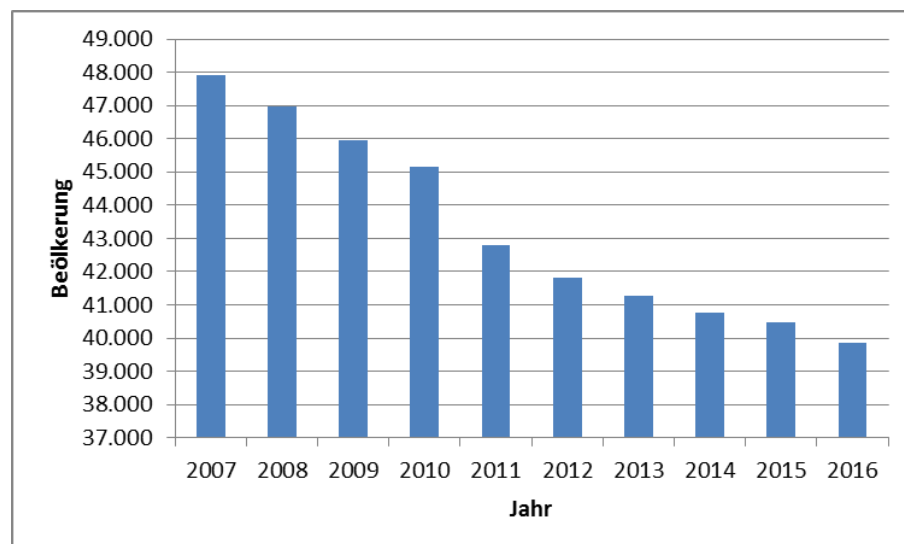
Einwohnerentwicklung Stadt Bitterfeld-Wolfen 2007 - 2016

(Quelle: Statistisches Landesamt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung 15.02.2018)

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	47.928	46.971	45.968	45.171	42.800

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Einwohner	41.816	41.259	40.779	40.480	39.843

Graphische Darstellung



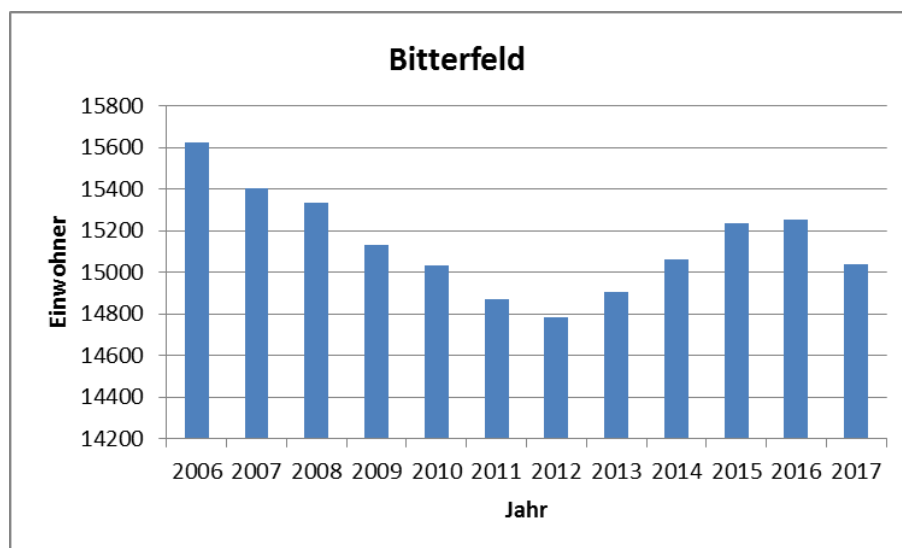
Wie aus der vorangestellten Übersicht ersichtlich ist, hat auch die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Für die einzelnen Ortschaften ergibt sich dabei ein sehr differenziertes Bild in der Entwicklung.

Einwohner nach Ortsteilen von 2006 bis 2017

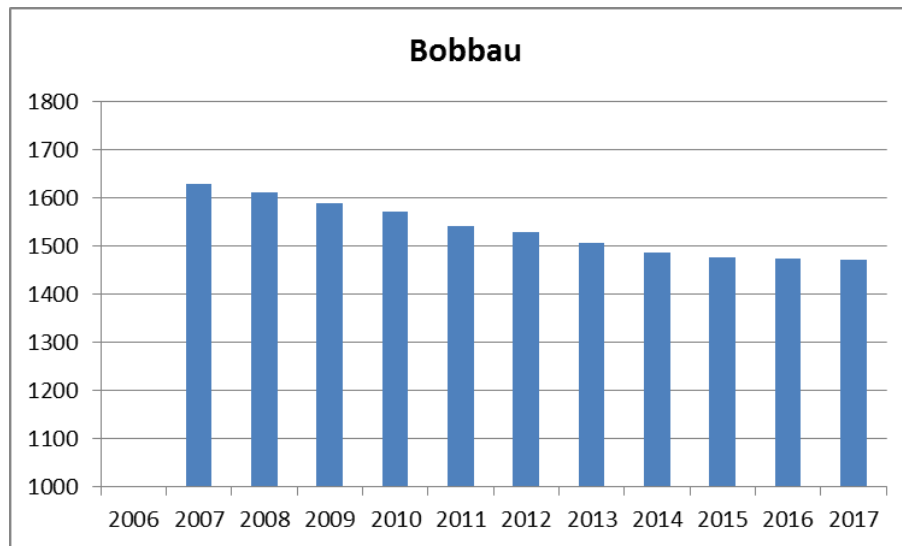
(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen Melderegister)

OT / Jahr	Bobbau	Greppin	Holzweißig	Reuden	Rödgen	Bitterfeld	Wolfen	Thalheim	Zschepkau
2006		2.740	3.124	724	260	15.635	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	14.873	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

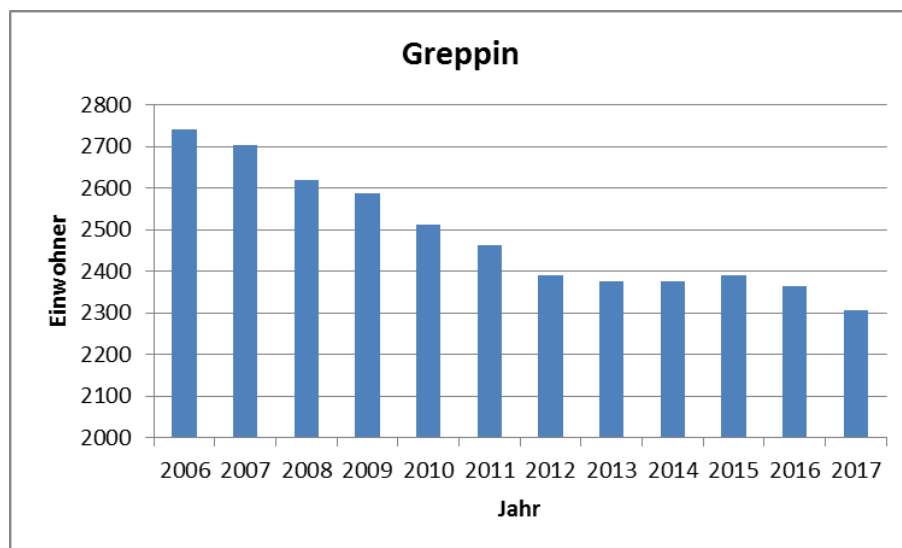
Graphische Darstellungen der einzelnen Ortsteile:



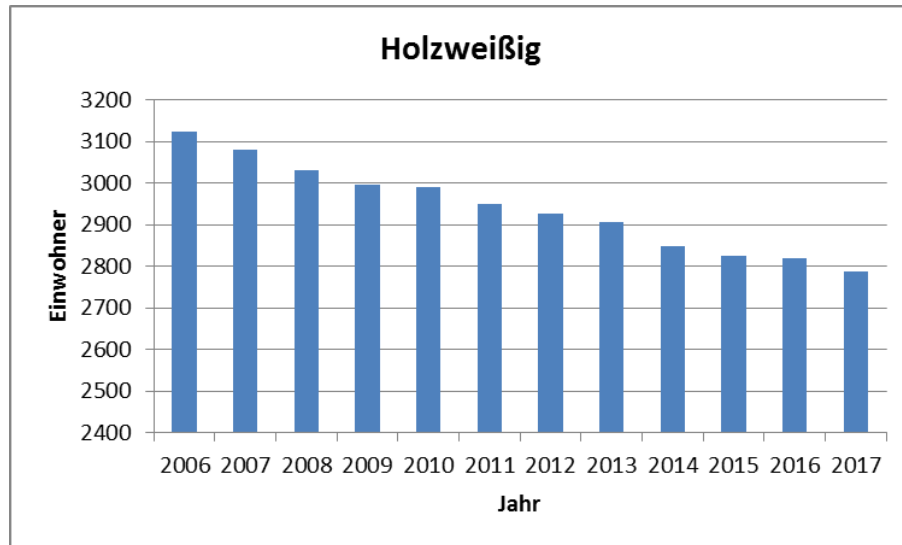
Im Ortsteil Stadt Bitterfeld ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 596 Personen zu verzeichnen.



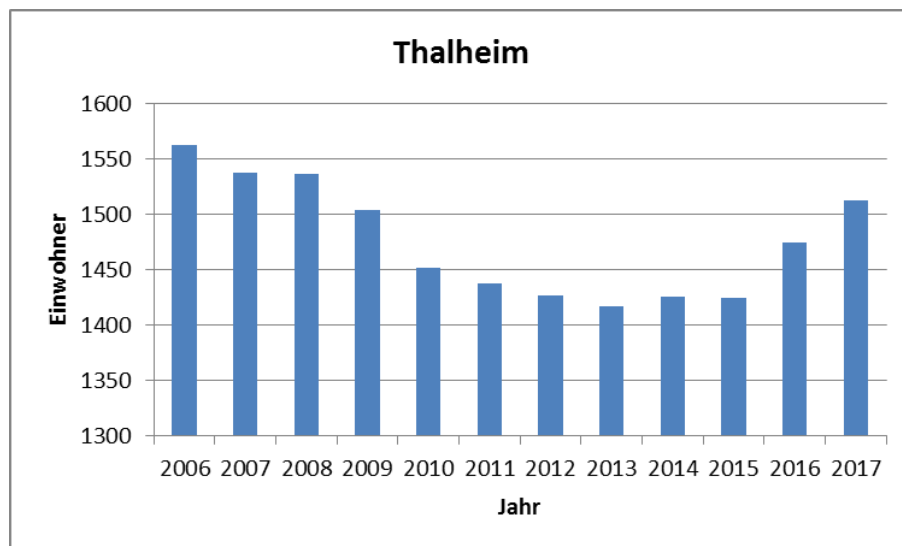
Im Ortsteil Bobbau ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 157 Personen zu verzeichnen.



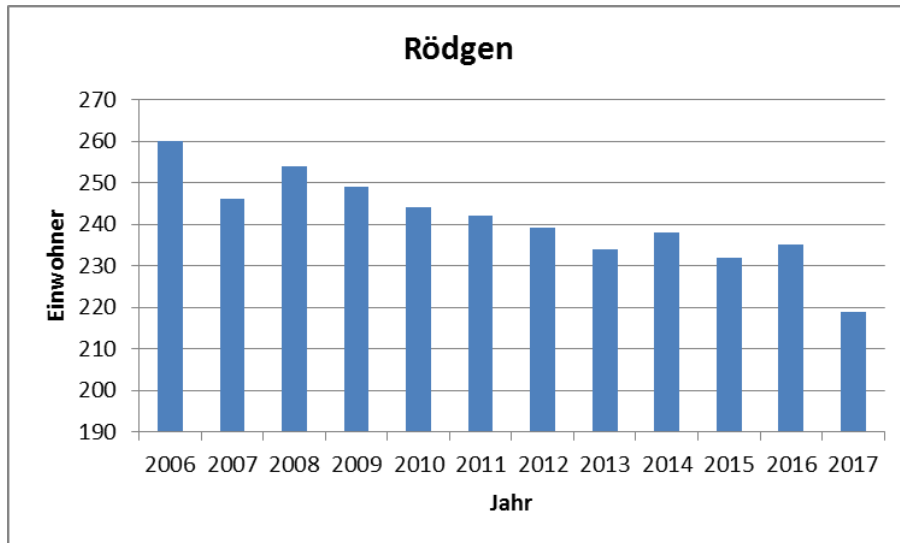
Im Ortsteil Greppin ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 433 Personen zu verzeichnen.



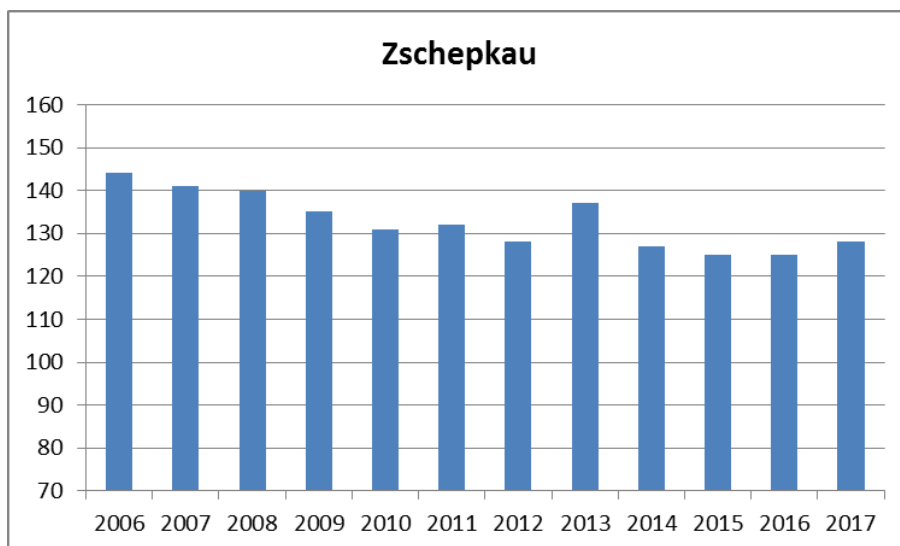
Im Ortsteil Holzweißig ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 338 Personen zu verzeichnen.



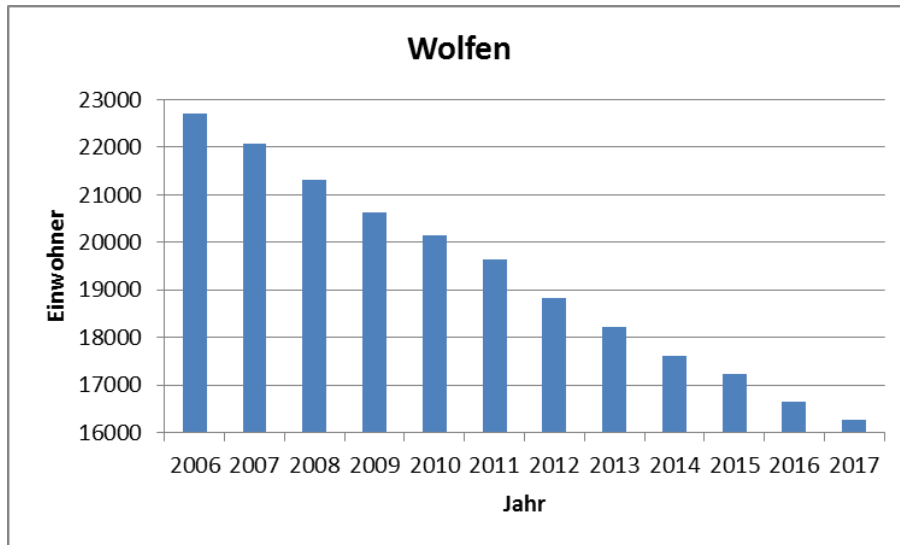
Im Ortsteil Thalheim ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 51 Personen zu verzeichnen.



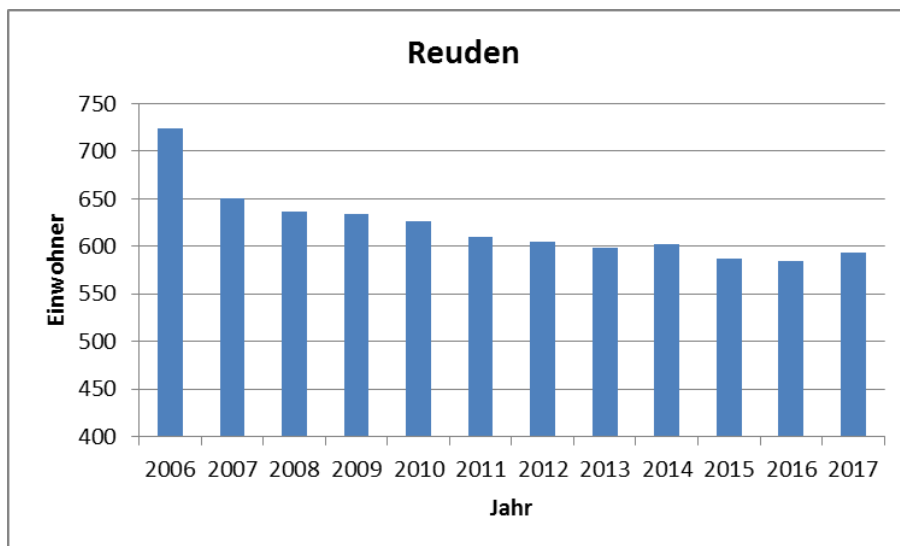
Und



Im Ortsteil Rödgen mit Zschepkau ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 57 Personen zu verzeichnen.



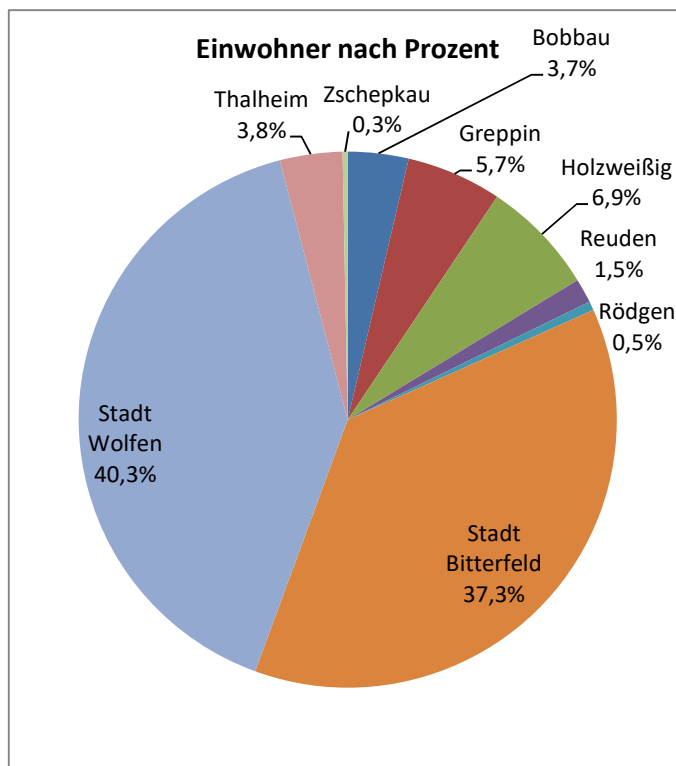
und



Im Ortsteil Stadt Wolfen mit Reuden ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 6.568 Personen zu verzeichnen.

Graphische Darstellung der Einwohner

(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)



Graphische Darstellung in % Stand 31.12.2017

13.2 Altersstruktur

Die Gliederung der Wohnbevölkerung nach verschiedenen Altersgruppen ist eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen usw.).

Altersstruktur am 31.12.2017

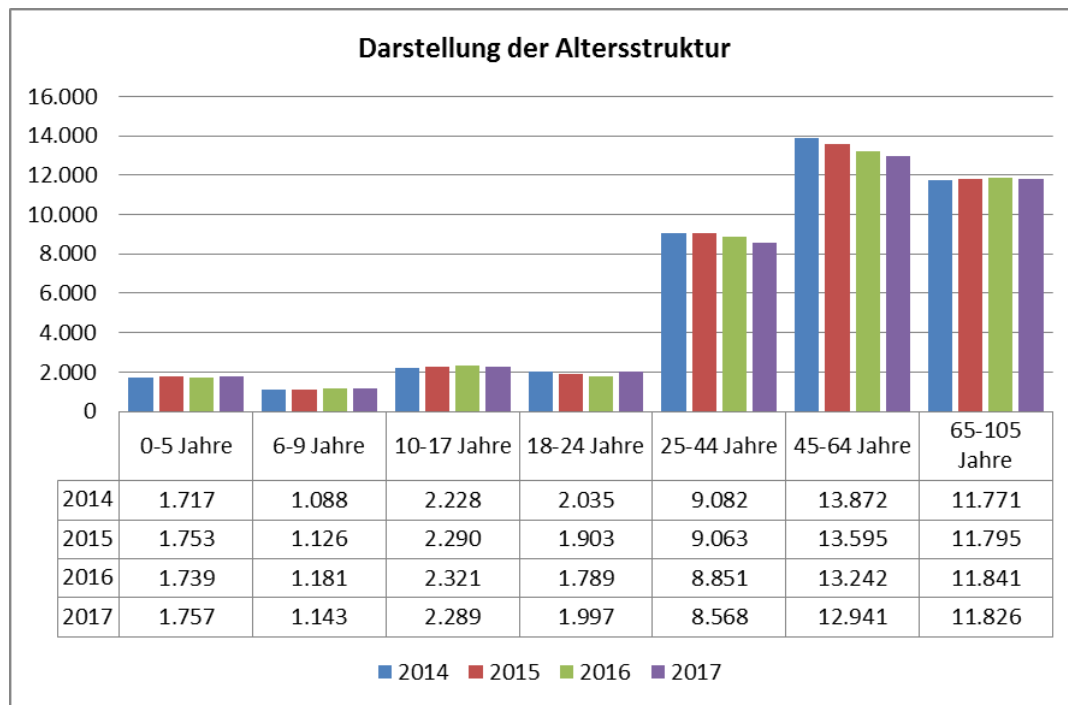
(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)

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

Entwicklung zwischen 2014 - 2017

(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)

Graphische Darstellung



Aus der graphischen Darstellung ist die Veränderung der Altersstruktur ersichtlich. Lag der Anteil der 45-64 Jährigen im Jahr 2014 noch bei 13.872 Personen so sind es im Jahr 2017 ca. 7 % weniger.

Für die nachfolgenden Generationen ist dagegen eine relativ gleichmäßige Struktur erkennbar. Ein leichter Anstieg ist erfreulicherweise bei den jüngeren und mittleren Generationen bis 24 Jahre zu verzeichnen. Dagegen ist bei der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 25 und 44 Jahren auch ein Rückgang um ca. 6 % zu verzeichnen.

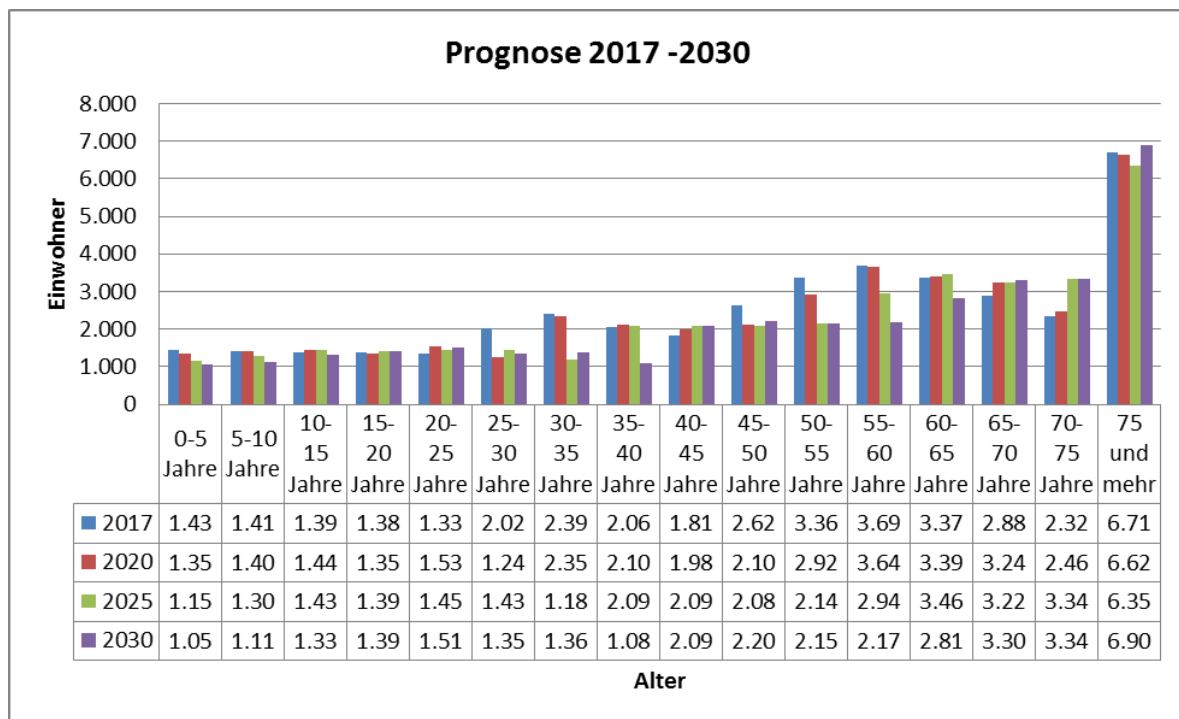
Nach dem Zensus 2011 liegt der Anteil der erwerbsfähigen Personen bei 49,2% und damit unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt (53,7%) und Gesamtdeutschland (54,1%).

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sieht Annahme der Altersstruktur für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bis zum Jahr 2030 wie folgt aus:

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Bevölkerung nach Prognosejahr				
Alter	2017	2020	2025	2030
0-5 Jahre	1.438	1.357	1.158	1.057
5-10 Jahre	1.411	1.406	1.300	1.116
10-15 Jahre	1.394	1.444	1.438	1.330
15-20 Jahre	1.387	1.357	1.398	1.397
20-25 Jahre	1.337	1.537	1.458	1.512
25-30 Jahre	2.029	1.243	1.431	1.351
30-35 Jahre	2.392	2.355	1.183	1.365
35-40 Jahre	2.062	2.102	2.099	1.087
40-45 Jahre	1.817	1.987	2.095	2.098
45-50 Jahre	2.624	2.102	2.088	2.205
50-55 Jahre	3.362	2.923	2.145	2.154
55-60 Jahre	3.691	3.644	2.948	2.171
60-65 Jahre	3.370	3.396	3.464	2.812
65-70 Jahre	2.888	3.245	3.229	3.306
70-75 Jahre	2.329	2.468	3.341	3.346
75 und mehr	6.716	6.623	6.359	6.904

Graphische Darstellung



13.3 Bevölkerungsbewegung

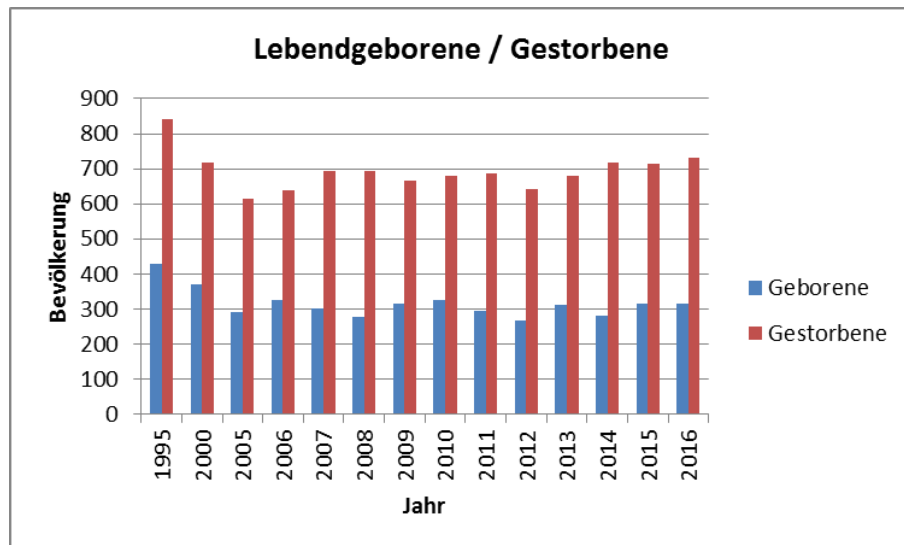
Entsprechend den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt werden Bewegungsdaten für die Jahre 1995 bis 2016 wie folgt angegeben:

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung 2018)

Jahr	Lebend-geborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
1995	428	840	2.284	2.999
2000	371	716	1.632	3.559
2005	293	613	1.461	2.021
2006	326	640	1.433	1.988
2007	302	695	1.356	2.065
2008	279	694	1.536	2.079
2009	314	665	1.326	1.980
2010	327	681	1.348	1.795
2011	295	687	1.522	1.957
2012	266	642	1.301	1.909
2013	312	679	1.495	1.686
2014	280	719	1.762	1.812
2015	314	715	2.190	2.095
2016	314	732	2.114	2.319

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Sterberate die Geburtenrate insgesamt erheblich übertrifft. Die Zahl der Geburten hatte ihren bisherigen Tiefstand im Jahr 2012 erreicht. Erfreulich sind die wieder leicht steigenden Geburtenzahlen.

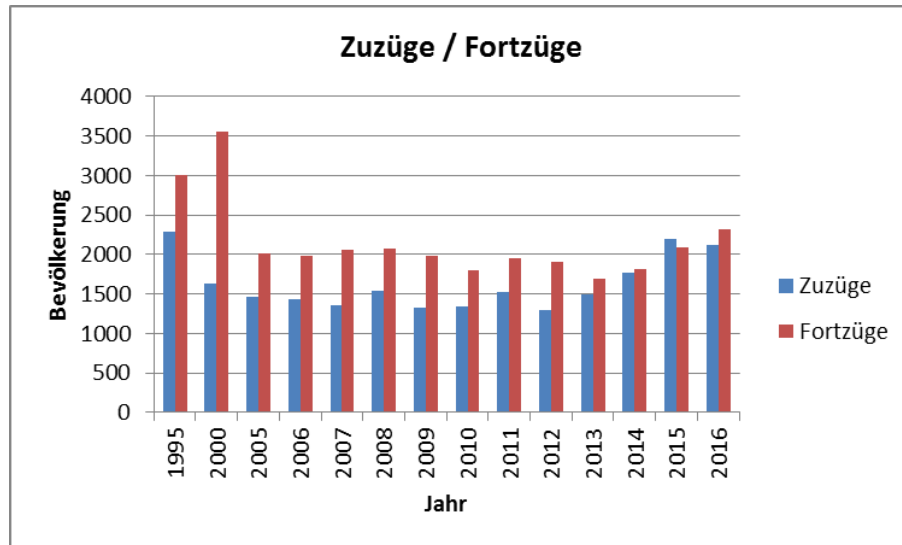
Graphische Darstellung



Eine Ursache für den starken Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2000 war das mangelnde Arbeitsplatzangebot gerade auch für junge Leute. In dieser Zeit haben viele die Stadt verlassen, um woanders Arbeit zu finden.

Die Zahl der Zuzüge ist zwischen den Jahren 2000 bis 2012 annähernd gleich geblieben. Seit 2013 ist erfreulicherweise ein Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen, im Jahr 2015 übersteigen die Zuzüge sogar den Wegzug. Insgesamt ist jedoch zu erkennen, dass die Fortzüge die Zuzüge übersteigen.

Graphische Darstellung



14 Wohnraumentwicklung

14.1 Entwicklung der Wohnungsstruktur

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) durchgeführt um unter anderem wichtige Strukturinformationen wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten zu erhalten.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegen Daten des Gebäude- und Wohnraumbestandes des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus den Jahren 1995 bis 2016 vor. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.07.2012, nach Aktualisierung 2017)

Jahr (*)	Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	Wohnfläche (m²)
1995	8.722	32.518	2.051.300
2006	8.994	29.224	1.894.900
2008	8.978	28.860	1.877.100
2010	8.916	27.998	1.831.800
2012	8.995	27.917	1.943.100
2014	8.999	27.679	1.932.300
2016	8.995	27.161	1.906.400

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
 ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
 ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

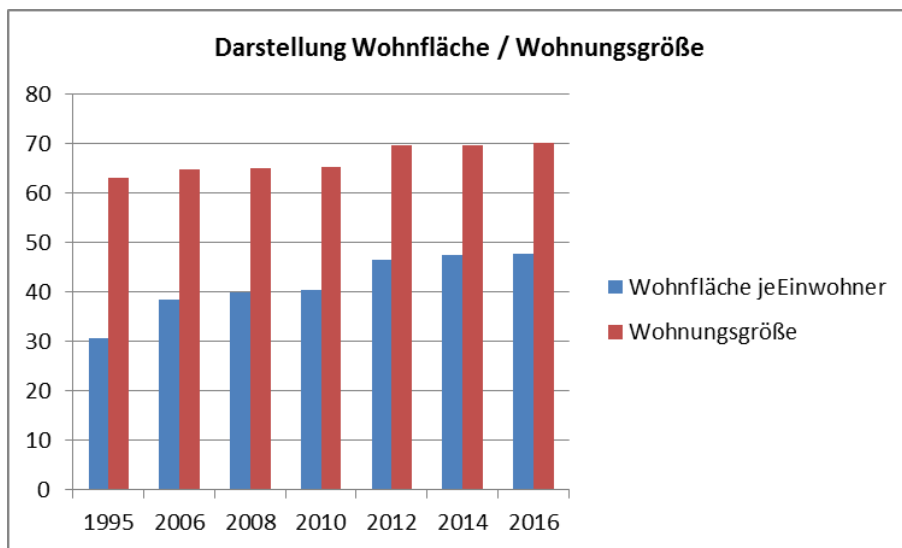
Aufgrund des erfolgten und noch erfolgenden Rückbaus, insbesondere in Wolfen-Nord, werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Der Rückbau erfolgt u.a. aufgrund mangelnder Nachfrage an diesem Standort.

Die Veränderung der Wohnungsgrößen ist nachfolgend dargestellt

Jahr	Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt)	Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*)	Belegungs-dichte (EW/WE)	Wohn-fläche (m²)	Wohnfläche je Einwohner (m²)	Ø Wohnungs-größe m²
1995	67.060	32.518	2,0	2.051.300	30,6	63,1
2006	49.030	29.224	1,7	1.894.900	38,6	64,8
2008	46.971	28.860	1,6	1.877.100	39,9	65,0
2010	45.171	27.998	1,6	1.831.800	40,5	65,4
2012	41.816	27.917	1,5	1.943.100	46,5	69,6
2014	40.779	27.679	1,5	1.932.300	47,4	69,8
2016	39.843	27.161	1,5	1.906.400	47,8	70,2

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
 ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
 ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

Graphische Darstellung



Aus der Tabelle und der graphischen Darstellung ist erkennbar, dass trotz des Bevölkerungsrückganges eine Zunahme sowohl der Wohnfläche je Einwohner als auch der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu verzeichnen ist. Im Zeitraum 1995 bis 2016 ist die beanspruchte Wohnfläche insgesamt um ca. 52% gestiegen. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg des Wohnraumbedarfs mit zunehmendem Alter.

14.2 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Seit 1991 ist die Zahl der Single-Haushalte in Sachsen-Anhalt angewachsen

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Bevölkerung und Haushalte“)

Anteil der Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) in %			
Stadt Bitterfeld-Wolfen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Sachsen-Anhalt	Deutschland
44,1 %	36,1 %	37,1%	37,2%

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2015 zeigen einen erneuten Anstieg der Singlehaushalte in Sachsen-Anhalt. Rund 478 Tausend Personen lebten allein, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Haushalte insgesamt. Vor 20 Jahren, im Jahr 1995, waren es 29 Prozent aller Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhte sich in diesem Zeitraum um 37 Prozent. (Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt PM 228/2016 vom 04.10.2016; Zensus 2011)

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.07.2012, nach Aktualisierung 2017)

Jahr	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen mit Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1995	32.518	471	1.588	8.781	15.424	4.522	1.166	56
2006	29.224	287	1.275	7.696	13.353	4.681	1.319	613
2008	28.860	283	1.248	7.434	13.233	4.721	1.323	618
2010	27.998	281	1.191	7.075	12.864	4.638	1.327	622
2012	27.917	917	4.609	8.696	7.964	3.086	1.638	1.007
2014	27.679	943	4.638	8.577	7.766	3.091	1.647	1.017
2016	27.161	902	4.540	8.409	7.554	3.078	1.649	1.029

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der ostdeutschen Flächenländer wird sich von 1,91 im Jahr 2015 auf 1,8 im Jahr 2035 verringern.

Berücksichtigt sind hier die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus 2015.

Der Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen Leerstand von 14% aus. Wird dieser Leerstand auf das Jahr 2016 übernommen so ergibt das folgende Belegungsdichte:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Jahr	Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt)	Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*)	Leerstand 14%	Bewohnte Wohnungen	Belegungsdichte (EW/WE)
2016	39.843	27.161	- 3.802	23.359	1,7

14.3 Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen

Nach dem Zensus 2011 ergibt sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Wohnraumstruktur:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

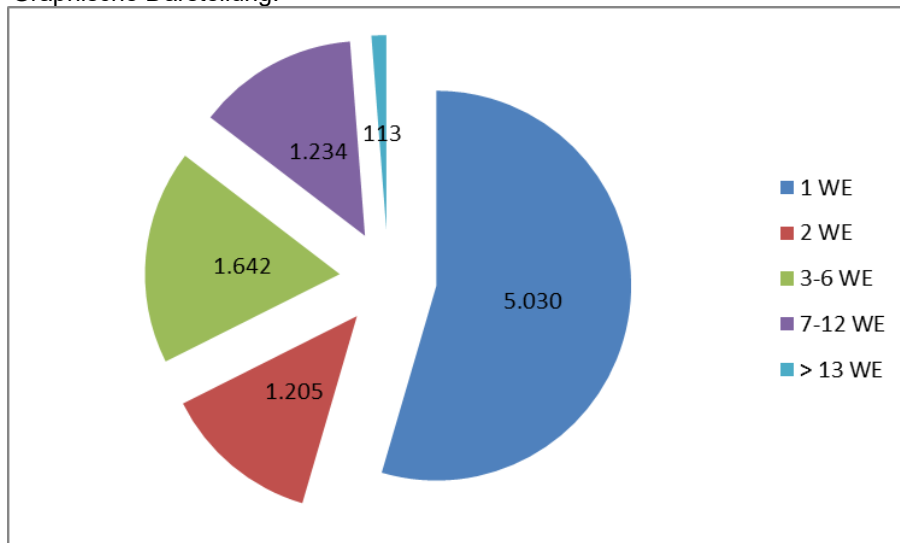
Gebäudetyp	Gebäudeanzahl gesamt	davon Gebäude mit		
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
Freistehendes Haus	3.117	2.190	478	449
Doppelhaushälfte	2.693	1.910	454	329
Gereihtes Haus	3.270	846	240	2.184
Andere Gebäudetypen	144	84	33	27

Die Zahl der Wohnungen im Gebäude stellt sich wie folgt dar:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Wohnungen	Gebäudeanzahl
1 Wohnung	5.030
2 Wohnungen	1.205
3 – 6 Wohnungen	1.642
7 – 12 Wohnungen	1.234
13 und mehr Wohnungen	113

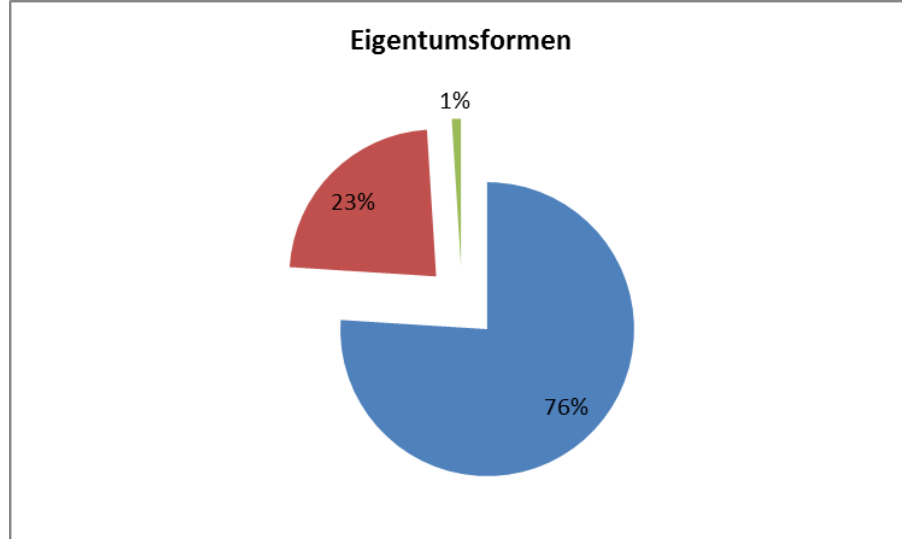
Graphische Darstellung:



Aus den Tabellen ist ersichtlich, dass die Zahl der freistehenden Gebäude mit nur einer Wohnung deutlich überwiegt. Dieser Trend ist auch erkennbar in der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet.

Graphische Darstellung der Eigentumsformen der Wohneinheiten:

(Quelle Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)



-  Bund, Land, Organisation ohne Erwerbszweck
-  genossenschaftliche, kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen
-  Gemeinschaft von WE-Eigentümern und Privatperson/-en

15 Wohnbedarfsnachweis

Aus voran stehenden Übersichten ist erkennbar, dass die Anzahl der Bevölkerung in den Jahren kontinuierlich zurückging und nach der Bevölkerungsprognose auch weiter zurückgeht.

Es ist ersichtlich, dass der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen führt, so dass ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen wird, in Abhängigkeit von einer angenommenen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation. Es zeichnet sich daher in zunehmendem Maße ab, dass trotz rückläufiger Entwicklung der Einwohnerzahlen der Wohnflächenbedarf weiter wächst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2012) werden Zusammenhänge dargelegt, welche im Planungsraum des Flächennutzungsplanes zu einem zusätzlichen Wohnbedarf führen und somit auch für die Fortschreibung gelten.

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, späte Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte

Bei einem weiter wachsenden Anteil der Single-Haushalte ist von einer weiteren Zunahme der Haushalte auszugehen. Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden. Auch dies wird im Planungszeitraum zu einer Zunahme der Wohnflächen führen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen übernimmt als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen. Soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen sind zusammengeballt vorzufinden. Dabei ist die Attraktivität in allen Bereich des Lebens zu steigern. Dies betrifft Wohnangebote als auch Angebote in Bereichen von Freizeit, Kultur, Tourismus, Sport, Vereinen und Familien. Als Beispiel sollen an der Goitzsche Wohnangebote mit Unterlagerungen im Bereich Freizeit, Sport und Tourismus entstehen.

Durch die weitere Entwicklung des gesamten Goitzsche-Seegebietes als Erholungsregion entsteht ein erhöhter Ansiedlungswunsch, der hinsichtlich des Wohnbedarfes zu berücksichtigen ist.

15.1 Stadt-Umbau

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die rückläufigen Bevölkerungszahlen sind seit dem Ende der 90-iger Jahre im Erscheinungsbild der Städte und Gemeinden sichtbar geworden. Mit dem Stadt-Umbau soll trotz des Bevölkerungsrückganges und des Wohnungsüberhanges die Attraktivität und die Stärkung der Innenstädte gestärkt werden.

Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich im Laufe der Jahre gewandelt, Wohnraum wird heute mehr und mehr in Einfamilienhäusern und in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern bevorzugt.

Aufgrund des bisher erfolgten und weiter geplanten Rückbaus, insbesondere im Ortsteil Stadt Wolfen (Wolfen-Nord), werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Im OT Stadt Wolfen wurden durch den Abriss von Wohnblöcken seit dem in Kraft treten des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2012 ca. 1.400 WE zurückgebaut. Der Rückbau erfolgt aufgrund mangelnder Nachfrage sowohl hinsichtlich vorhandener Wohnungsangebote, als auch hinsichtlich des Standortes.

Des Weiteren hat sich auch in Bitterfeld-Wolfen die Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern entwickelt. Damit geht einher, dass sich die Belegungsdichte (geringer) und der Wohnflächenbedarf (höher) verändert hat.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung weiter in diese Richtung verläuft. Demzufolge ist festzuhalten, dass die ursprünglichen und im Rückbau befindlichen Wohnungen kleiner sind und durchschnittlich mit mehr Einwohner belegt sind. Das heißt, dass neu zu schaffender Wohnraum grundsätzlich nicht 1:1 vergleichbar ist mit vorhandenem und zum Rückbau vorgesehenem Wohnraum.

Die Nachfrage nach Wohnraum erfährt fortlaufende Anpassungen. Innerhalb der Gebäude werden Umbauten und Sanierungen in der Form vorgenommen, dass sie dem Bedarf angepasst sind. Die Wohnungen werden größer und werden durch eine geringere Anzahl von Bewohnern genutzt. Damit erhöht sich die Flächeninanspruchnahme insgesamt.

Im GINSEK 2006 wurde eine Zielzahl von 4.933 WE ermittelt, die vom Markt genommen werden müssten um einen tolerierbaren Leerstand von 15 % zu erreichen. Mit den Wohnungsunternehmen wurde vereinbart bis zum Jahr 2020 3.095 Wohnungen zurückzubauen (GINSEK 2006). Nach den vorangegangenen Statistischen Daten gab es im Jahr 2006 in Bitterfeld-Wolfen insgesamt 29.224 Wohnungen. Mit Stand 2016 waren es noch 27.161 Wohnungen, was einen vollzogenen Rückbau von 2.063 WE bedeutet. Mit dem angestrebten Rückbau der Zielzahl von insgesamt 4.933 Wohnungen stünden dann noch 24.291 WE zur Verfügung.

Der bereits erfolgte enorme Rückbau spiegelt die Tatsache wider, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen in den zurückliegenden Jahren auf die neue Situation der Wohnraumanprüche eingestellt hat.

15.2 Bedarfsanalyse

Die Wohnfläche nahm in Deutschland zwischen 2000 und 2014 um 13,9 Prozent zu (Quelle: Statistisches Bundesamt). Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich auf 49 m².

Bereits mit Stand 2016 sind für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 46,5 m² WF/EW zu verzeichnen.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern geht folglich der Bedarf von mehr Wohnbaufläche bezogen auf die Bodennutzung einher. Dieser Trend muss berücksichtigt werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Auffassung, dass eine Grundstücksfläche von 300 - 500 m² heute nicht mehr angemessen ist. Hier sollten 700 – 1.000 m² angesetzt werden. Dies entspricht einer Verteilung von 10 – 14 WE je Hektar (Mittelwert 12WE/ha).

Die vorangestellte Auffassung ergibt sich aus den Erfahrungen der Grundstücksgrößen der zurückliegend aufgestellten Bebauungspläne und der erteilten Baugenehmigungen (z.B. Friedensstraße Nord: 509 – 959 m²).

Bedarf aus Entwicklung der Haushaltsgrößen

Legt man die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen weiter an Einwohner (EW) verlieren. Die Prognose geht von einem Einwohnerbestand für das Jahr 2030 von 35.212 EW aus.

Mit der angestrebten Zielzahl (GINSEK 2006) zum Rückbau von insgesamt 4.933 Wohnungen in der Stadt stehen dann noch 24.291 Wohnungen zur Verfügung.

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung: 15.02.2018)

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)	EW / WE
2006	49.030	29.224	1,7
2016	39.843	27.161	1,5
Prognose 2030	35.212	29.224 – 4.933 = 24.291	1,45

Aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößen ist kein Bedarf an Wohnbaufläche herzuleiten.

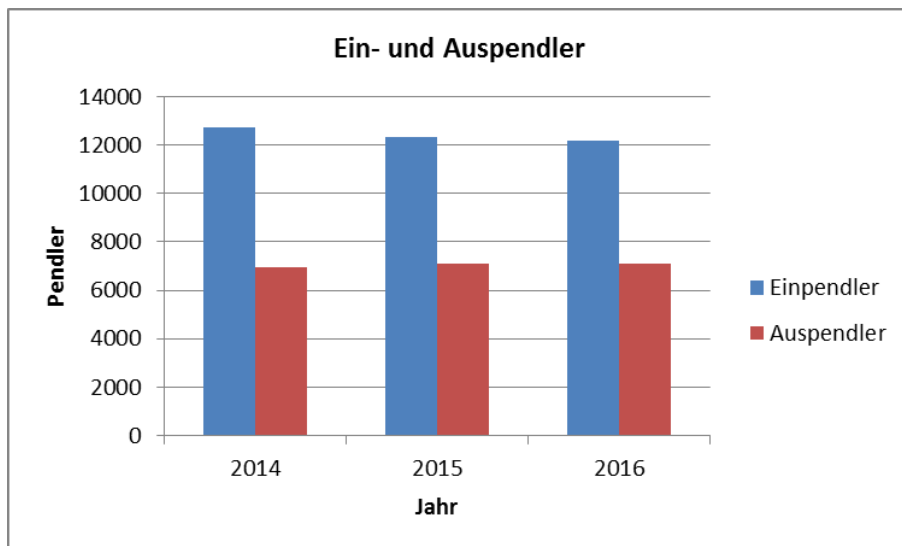
Bedarf aus Wanderungsgewinne

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über eine enorme Anzahl an Einpendlern, die im Stadtgebiet arbeiten, aber nicht wohnen.

(Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2016 Teil 2)

Jahr	Einpendler	Auspendler
2014	12704	6961
2015	12316	7125
2016	12176	7121

Graphische Darstellung



Diese Pendler gilt es, an die Stadt durch attraktive Wohnangebote zu binden. Damit entsteht Potential, um der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Die vorhandenen ausgewiesenen Wohnbauflächen sind hierfür nur bedingt geeignet und werden zum Teil nicht nachgefragt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit bedarfs- und nachfrageorientierte Neuausweisungen vorzunehmen.

Kann das Ziel der Stadt, die Einpendler an den Standort durch entsprechende Angebote zu binden erreicht werden, würde dies der negativen Bevölkerungsprognose entsprechend entgegenwirken.

Nach der Handreichung „Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland in Flächennutzungsplanungen“ vom 08.12.20106 sind für zentrale Orte die Wanderungsgewinne konkret nachweispflichtig unter Verwendung von Daten der amtlichen Statistik.

Das Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen ca. 50% der Abwanderung abzuwenden, kann für die Bedarfsberechnung auf Grund der negativen Daten der Zu- und Fortzüge nicht herangezogen werden.

Ermittlung der Flächenreserven aus Baulücken und Neuausweisungen

In dem 2012 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden sowohl die Wohnbauflächen im Bestand, d.h. die tatsächlich bestehenden Bauflächen, als auch die planungsrechtlich genehmigten Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Stadt erfasst und es wurde eine Wohnbedarfsprognose erstellt.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch mit den ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Für die Wohnbauflächenbilanzierung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Freie Baulücken und Reserven wurden anhand eines Arbeitspapiers „Wohnbauflächenentwicklung-Perspektive“ für jeden Ortsteil getrennt erarbeitet.

Mit Stand Mai 2018 wurde das o.g. Arbeitspapier nochmals kritisch hinsichtlich der Baulücken, welche kein Wohnbaupotential erkennen lassen überarbeitet. So wurden beispielsweise Flächen herausgenommen, die direkt an stark befahrener Straße liegen. Daraus ergibt sich gegenüber dem rechtswirksamen FNP (74 ha freie Wohnbauflächen) ein wesentlich geringeres Potential.

Die bereits vorhandenen und nutzbaren Potentiale in Baulücken sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wurden anteilig berechnet. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ für WA 0,4 und für MI 0,6) ist nicht von einer vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen auszugehen, für diese Flächen wurde der anrechenbare Wert für die Wohnbaubilanzierung bei den Wohnbauflächen zu je 50% und bei den gemischte Bauflächen zu je 25% angesetzt.

Des Weiteren wurde bei der vorliegenden Fortschreibung des FNP auf bisher geplante Wohnbauflächen verzichtet. Diese werden zu 100% freigegeben, wenn es sich um Wohnbaufläche handelt. Bei gemischter Baufläche wird 50% in der Bilanz berücksichtigt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist bestrebt weitere Wohnbaufläche an anderer Stelle auszuweisen. Diese werden als Neuausweisungen nachfolgend zu 100% angesetzt.

Erklärung zur nachfolgenden Übersicht:

<i>Baulücken</i>	sind die derzeit ausgewiesen und beibehaltenen Flächen
<i>Reduzierung</i>	sind die bisher ausgewiesenen Flächen, die durch Anpassung aufgegeben werden
<i>Neu</i>	sind die neu aufgenommen Flächen
<i>Differenz</i>	= Summe aus Baulücken und Neu abzüglich Reduzierung

Ortsteil Stadt Bitterfeld

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für lfd. Nr. 2 zu 50% berücksichtigt				30.500
Potential	23	Ackerfläche	Wohnbaufläche (B-Plan)	20.941	10.500
Neu	5	SO	Mischbaufläche	24.850	12.450
	12	Grün	Wohnbaufläche	15.381	15.400
	19	Grün/Wald, S	Wohnbaufläche (1/3)	100.000	66.950
	25	SO/Wald	Mischbaufläche	46.110	23.050
					117.850
Redu- zierung	7	W	Mischbaufläche	23.129	- 11.550
	8	W	Grünfläche	17.014	- 17.000
	10	M	Gewerbe/Grünfläche	14.883	- 7.450
	11	W	Grünfläche	6.000	- 6.000
	13	M	Parkfläche	1.487	- 750
	14	W	Grünfläche	777	- 800
	15	W	Grünfläche	2.500	- 2.500
	16	W	Grünfläche	1.500	- 1.500
	18	W	Grünfläche	2.700	- 2.700
	20	M	Gemeinbedarf	11.780	- 5.900
	21	W	Grünfläche	2.400	- 2.400
	24	M	Verkehrs- und Grünfläche	3.000	- 1.500
					60.050

Differenz: $(30.500 \text{ m}^2 + 10.500 \text{ m}^2 + 117.850 \text{ m}^2) - 60.050 \text{ m}^2 = \underline{\underline{+ 98.800 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Bobbau

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken					2.810
Neu	109	Grün	Wohnbaufläche	1.100	1.100
Redu- zierung	26	MI	Landwirtschaftliche Nutzfläche	6.300	- 3.150
	30	W	Grünfläche	2.350	- 2.350
	31	W	Grünfläche	24.000	- 24.000
					- 29.500

Differenz: $(2.810 \text{ m}^2 + 1.100 \text{ m}^2) - 29.500 \text{ m}^2 = \underline{\underline{- 25.590 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Greppin

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für lfd. Nr. 87 zu 1/3 berücksichtigt				11.350
Neu					--
Redu- zierung	34	M	Maßnahmefläche	2.150	- 1.050
	36	W	Grünfläche	1.600	- 1.600
					- 2.650

Differenz: $11.350 \text{ m}^2 - 2.670 \text{ m}^2 = \underline{\underline{+ 8.670 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Holzweißig

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für Lfd. Nr. 37 zu 50% berücksichtigt				1.300
Potential	46	Grün	Wohnbaufläche (B-Plan)	14.630	7.350
					7.350
Neu	101	Grün	Wohnbaufläche	2.500	2.500
Redu- zierung	38 39 43	W W W	Grünfläche Grünfläche Grünfläche	2.895 12.229 2.280	- 1.250 - 6.150 - 2.300
					- 9.700

Differenz: $(1.300 \text{ m}^2 + 7.350 \text{ m}^2 + 2.500 \text{ m}^2) - 9.700 \text{ m}^2 = \underline{\underline{+ 1.450 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Thalheim

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken					4.750
Potential	52	Grün	Wohnbaufläche (B-Plan)	17.000	8.500
Neu	49	Grün	Mischbaufläche	1.674	850
Redu- zierung	48 51 54	MD W W	Grünfläche Grünfläche Landwirtschaftliche Fläche	22.000 17.0000 2.200	- 11.000 - 8.500 - 2.200
					- 21.700

Differenz: $(4.750 \text{ m}^2 + 8.500 \text{ m}^2 + 850 \text{ m}^2) - 21.700 \text{ m}^2 = \underline{\underline{- 7.600 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Rödgen

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken					1.500
Neu					--
Redu- zierung	47	M	Grünfläche	20.000	- 10.000
					- 10.000

Differenz: 1.500 m² - 10.000 m² = **- 8.500 m²**

Ortsteil Stadt Wolfen

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechen- barer Wert für WBF- Bilanz in m ²
Bau- lücken			Anmerkung: Flächenreserven nach § 30 BauGB für lfd. Nr. 79 zu 50% berücksichtigt		41.200
Potential	73	Grün	Wohnbaufläche (B-Plan)	50.000	25.000
Neu	91 104 107	Grün Gemeinbed. Grün	Wohnbaufläche Wohnbaufläche Experimentelles Wohnen (1/4)	4.900 3.500 42.500	4.900 3.500 10.600
					19.000
Redu- zierung	63 64 65 67 68 72	W W W M W W	Grünfläche Grünfläche Grünfläche Grünfläche Grünfläche Maßnahmefläche	700 3.835 97.000 8.000 15.700 18.383	- 700 - 3.850 - 97.000 - 2.000 - 15.700 - 18.400
					137.650

Differenz: (41.200 m² + 25.000 m² + 19.000 m²) – 137.650 m² = **- 52.450 m²**

Zusammenstellung Gesamt Stadt Bitterfeld-Wolfen

Ortsteil	Baulücken (m²)	Neuplanung (m²)	Reduzierung (m²)	Differenz (m²)
Stadt Bitterfeld	30.500	128.350	- 60.050	+ 98.800
Bobbau	2.810	1.100	- 29.500	- 25.590
Greppin	11.350	0	- 2.650	+ 8.700
Holzweißig	1.300	9.850	- 9.700	+ 1.450
Thalheim	4.750	9.350	- 21.700	- 7.600
Rödgen	1.500	0	- 10.000	- 8.500
Stadt Wolfen	41.200	44.000	- 137.650	- 52.450
	93.410	192.650	271.250	201.590

Vorhandene Potentiale aus Baulücken:	93.410 m²
Geplante Neuausweisungen:	+ 192.650 m²
Reduzierung gegenüber FNP Stand 2012:	- 271.250 m²
Differenz	+ 14.810 m²

→ Die geplante städtische Entwicklung weist eine Neuplanung von 192.650 m² aus. Mit dem ermittelten Potential aus vorhandenen Baulücken von 93.410 m² und der Bauflächenreduzierung um 271.250 m² ergibt sich eine Mehrausweisung von ca. 14.810 m² gegenüber dem Stand im Jahr 2012.

Aus o.g. Tabellen ist ersichtlich, dass mit der Planfortschreibung in allen Ortsteilen eine Reduzierung der Wohnbauflächen stattfand. In den bisher nicht nachgefragten Standorten Bobbau, Greppin und Rödgen wurde vollständig auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen verzichtet.

Ermittlung der Flächenreserven aus Brachflächen („Schrottimmobilien“)

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche sogenannte Schrottimmobilien vorhanden, die teilweise Potentiale für zukünftige Wohnbauflächen bieten können.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt hierzu über eine Übersicht der ungenutzten Immobilien aus denen nachfolgendes Wohnbauflächenpotenzial ermittelt werden kann. Hierbei unberücksichtigt bleiben jedoch Objekte, die auf Grund ihrer Lärmvorbelastung (z.B. Verkehrslärm, Gewerbelärm) keine bevorzugten Wohnbaustandorte darstellen sowie Gebäude, deren Bausubstanz für eine Nachnutzung nicht mehr geeignet ist.

Ortsteil	Straße	Nutzung möglich	Anrechenbare Wohnbaufläche
Bitterfeld	Burgstraße 6 (Denkmal)	MI	ca. 183 m ²
	Bahnhofstraße 8	MI	ca. 592 m ²
	Mittelstraße 1	MI	ca. 367 m ²
	Röhrenstraße 20	MI	ca. 628 m ²
	Röhrenstraße 26	MI	ca. 316 m ²
	Sommerstraße 10	WA	ca. 145 m ²
	Saarstraße 5	WA	ca. 393 m ²
	Windmühlenstraße 11 / Röhrenstraße	MI	ca. 200 m ²
	Teichwall 15	MI	ca. 45 m ²
	Mühlstraße 6	MI	ca. 69 m ²
	Binnengärtenstraße	WA	ca. 3.736 m ²
	Gesamt		ca. 6.674 m²
Greppin	Wolfener Straße 64	WA	ca. 233 m ²
	Gesamt		ca. 233 m²
Holzweißig	Paupitzscher Straße 6	WA	ca. 192 m ²
	Straße des Friedens 21	WA	ca. 1.195 m ²
	Wiesenstraße 6	WA	ca. 384 m ²
	Hintere Dorfstraße 12	WA	ca. 46 m ²
	Zscherndorfer Straße 18a	WA	ca. 282 m ²
	Zscherndorfer Straße 15	WA	ca. 1.175 m ²
	Clara-Zetkin-Straße 6a	WA	ca. 123 m ²
	Hauptstraße 62	WA	ca. 333 m ²
	Gesamt		ca. 3.730 m²
Wolfen	Otto-Nuschke-Straße 1	WA	ca. 1.787 m ²
	Rathenauplatz 12	WA	ca. 334 m ²
	Leipziger Straße 44	MI	ca. 309 m ²
	Leipziger Straße 135	MI	ca. 280 m ²
	Gesamt		ca. 2.710 m²
Bobbau	Alte Straße 6	MI	ca. 103 m ²
	Gesamt		ca. 103 m²
Insgesamt	= 13.450 m²		

Bei einer Zielstellung ca. 5 % der Immobilien bis Planungshorizont FNP nachzunutzen ergibt das 673 m² zusätzliche Wohnbaufläche aus Schrottimmobilen.

15.3 Berechnung der Brutto-Wohnbauwandfläche

Die Berechnung der Bruttowohnbauwandfläche erfolgt nach dem Schema des Katalogs: *Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauwand in Flächennutzungsplanungen* von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Theoretischer Wohnflächenbestand

Der theoretische Wohnflächenbestand wird anhand der aktuellen Einwohnerzahl (Quelle: *Quartalsstatistik* Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand Dez. 2019) und der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche ermittelt. Die Pro-Kopf-Wohnfläche von 48,4 m² bezieht sich auf das Prognosejahr 2017 (Quelle: *Dokumentation der Ergebnisse des Facharbeitskreises „Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und Umland“*, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2019). Für die Jahre ab 2018 lagen keine verwertbaren Daten vor. Es ist für das Jahr 2019 von einer stagnierenden Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche auszugehen.

$$39.401 \text{ Einwohner} * 48,4 \text{ m}^2/\text{pro Kopf} = 1.907.008 \text{ m}^2$$

→ Der errechnete theoretische Wohnflächenbestand in der Stadt Bitterfeld-Wolfen beträgt 1.907.008 m².

Prognostizierter Wohnflächenbedarf

Dem gegenüber steht der prognostizierte Wohnflächenbedarf für das Jahr 2030. Dieser setzt sich aus der prognostizierten Pro-Kopf-Wohnfläche und der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 inklusive Pendler, unter der Berücksichtigung der 20%-igen Bindungsquote des Einpendlersaldos.

Es wird davon ausgegangen, dass von den 12.861 registrierten Einpendlern (Quelle: Statistischer Jahresbericht 2018 - Teil 2; Stadt Bitterfeld-Wolfen) mindestens 20 % der Einpendler bis 2030 auf Dauer eine Bleibe in der Kommune suchen.

Die Bedarfsermittlung der zusätzlichen Wohnflächen beruht auf der Annahme, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Kommune Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2030 mit einem Verlust von 4.189 Einwohnern, negativ ausfällt. Diese Prognose ist aus der *6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (RBP)* vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt entnommen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung hat für die neuen Bundesländer einschließlich Berlin für das Jahr 2030 eine 9,50 % höhere Pro-Kopf-Wohnfläche prognostiziert als 2017 (Basisjahr). Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Einwohnerschaft sowie eines höheren Anteils sozial schwacher Bevölkerungsschichten, für die eine effektivere Wohnungsbauplanung erforderlich ist, auf der einen Seite und der stagnierende Rückbau und die Zusammenlegungen der Wohnblöcke sowie der nur marginal steigende Wohnbauwandbedarf auf der anderen Seite, wird für das Jahr 2030 mit 51 m² Wohnfläche pro Kopf, ein Wert mit einer geringeren Erhöhung von 5,37 % angesetzt. Zudem ist die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in einzelnen Landkreisen und Kommunen aufgrund der o. g. Ausgangssituation differenzierter zu betrachten.

Für das Jahr 2030 werden $1.926.984 \text{ m}^2$ Wohnflächen für alle Einwohner benötigt.
($35.212 \text{ Einwohner} + 2.572 \text{ Einpendler}$) * 51 m^2 Wohnfläche pro Kopf)

Die Ermittlung der notwendigen bzw. der überschüssigen Wohnfläche erfolgt durch die Gegenüberstellung des prognostizierten Wohnflächenbedarfs und des theoretischen Wohnflächenbestands. Insgesamt sind für das Jahr 2030 19.976 m^2 Wohnfläche zusätzlich erforderlich ($1.926.984 \text{ m}^2 - 1.907.008 \text{ m}^2$).

Netto-Wohnbaulandbedarf

Fortan wird das Ergebnis des Wohnflächenbedarfs (19.976 m^2) zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) aufgrund der unterschiedlichen Flächenanforderungen zu 70% auf den individuellen Wohnungsbau (EFH/ZFH) und zu 30% auf den Geschosswohnungsbau (MFH) getrennt gewichtet (Individueller Wohnungsbau: 13.983 m^2 ; Geschosswohnungsbau 5.993 m^2).

Da die reine Wohnfläche nicht der Gebäudefläche entspricht, ist auf die Nettowohnbaufläche ein Zuschlag für z.B. Konstruktionselemente, Treppenhaus und Nebengehäuse hinzuzufügen. Dieser Zuschlag beläuft sich bei Einfamilien- und Doppelhäusern auf 15 %, bei Mehrfamilienhäusern auf 25 % (KGF - Konstruktions-Grundflächen). Die Berechnung setzt sich wie folgt zusammen:

Individuellen Wohnungsbau	$13.983 \text{ m}^2 * \text{KGF } 1,15 = 16.081 \text{ m}^2$
Geschosswohnungsbau	$5.993 \text{ m}^2 * \text{KGF } 1,25 = 7.491 \text{ m}^2$

Zur Ermittlung des benötigten Nettowohnbaulandbedarf (NWBB) ist die errechnete Bruttogrundfläche mit der Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 17 BauNVO), die je nach Bauform und Geschosszahl zwischen 0,2 und 1,2 schwankt, zu multiplizieren, wobei die Art der baulichen Nutzung unberücksichtigt bleibt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) wird eine durchschnittliche GFZ von 0,4 und bei Mehrfamilienhäusern (MFH) von 0,8 angenommen.

Der Nettowohnbaulandbedarf (NWBB) für 2030 beträgt für den

individuellen Wohnungsbau	$16.081 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 0,4 \text{ GFZ} = 6.432 \text{ m}^2$
Geschosswohnungsbau	$7.491 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 0,8 \text{ GFZ} = 5.993 \text{ m}^2$

Brutto-Wohnbaulandbedarf

Zur Ermittlung des Bruttowohnbaulandbedarfs (BWBB) wird zur Nettowohnbaulandfläche (NWBB) für die öffentlichen Erschließungsflächen und Grünflächen ein Zuschlag von 25% gerechnet.

Der Mangel an Bruttowohnbauland erhöht sich bei Einfamilien- und Doppelhäusern auf 8.040 m^2 und bei Mehrfamilienhäusern auf 7.491 m^2 (EFH/ZFH: $6.432 \text{ m}^2 \text{ NWBB} * 1,25$; MFH: $5.993 \text{ m}^2 \text{ NWBB} * 1,25$).

Die Ergebnisse werden zusammengetragen

Individueller Wohnungsbau	8.040 m ² BWBB
Geschosswohnungsbau	+ <u>7.491 m² BWBB</u>
	15.531 m ² BWBB

Zum Abschluss wird der errechnete Brutto-Wohnbaulandbedarf von dem Ergebnis der Flächenbilanz der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Ermittlung der im Stadtgebiet sofort zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen: 14.810 m²) abgezogen-

→ Im Ergebnis besteht für das Jahr 2030 ein zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf von insgesamt 721 m² (15.531 m² - 14.810 m²).

15.4 Zusammenfassung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erfüllt die Funktionen eines Mittelzentrums und ist dementsprechend gemäß Landesplanung als **zentraler Ort** definiert. Die Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen beruht auf der aktuellen Situation der Bevölkerungsbewegung unter Beachtung der sich voraussichtlich abzeichnenden Entwicklung nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Es ist nicht wirklich absehbar, wie und in welchem Maß sich der tatsächliche Bedarf in den kommenden Jahren entwickeln wird. Neben der stetigen Weiterqualifizierung der Stadt als Industrie- und Tourismusstandort gilt es sich als attraktiver Wohnungsstandort für die Bevölkerung aller Altersklassen zu etablieren.

Ziel muss sein, Fachkräfte als Einwohner für die Stadt zu gewinnen, was wiederum Unternehmen langfristig an die Stadt bindet. Denn nicht zu vergessen ist, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach wie vor als ein herausragender Wirtschaftsstandort für sehr viele unterschiedliche Branchen darstellt.

Seit dem Jahr der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes 2012 wurden 172 Bauanträge bei der Stadt eingereicht. Aus diesen Unterlagen ist ersichtlich, dass immerhin 20% dieser Anträge von „Auswärtigen“ gestellt wurden.

Trotz sinkender Einwohnerzahl ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen, die in einigen Gebieten der Stadt nicht mehr befriedigt werden kann.

Der Ortsteil Stadt Bitterfeld gewinnt durch die Weiterentwicklung rund um den Großen Goitzschensee zunehmend an Attraktivität. Die sich abzeichnende Entwicklung Richtung Süden an der Goitzsche und im Wettbewerbsgebiet EUROPAN 12 ist dabei in der Planfortschreibung besonders zu berücksichtigen. Doch auch in den anderen Stadtgebieten sind aufgrund der Nachfrage Neuausweisungen geplant (z. B. Thalheim, Holzweißig und Wolfen).

Für die anhaltende Nachfrage sollen Flächenreserven für den individuellen Eigenheimbau vorgehalten werden. Neubauflächen in attraktiver Wohnlage in Seenähe stellen gerade für junge Bewohner und Familien ideale Wohnverhältnisse dar. Pendler und ursprünglich im Umkreis geborene/lebende Bürger sollen so angesprochen und zu einem Zuzug in die Stadt animiert werden.

So hat sich die Stadt, um der Nachfrage an der Goitzsche gerecht zu werden, entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um hier zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen.

Bei der Ausweisung gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke zunehmend größer werden und sich der Wohnkomfort in einem höher werdenden Wohnflächenbedarf widerspiegelt.

Es ist somit der Anspruch der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum Wohnbauflächen vorrangig in zentralen Orten zur Verfügung zu stellen.

16 Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012

Folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung (siehe auch Beiplan 1):

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	12-2017bo	„Einkaufszentrum Muldepark“
Bitterfeld	01-2014 btf 01-2016btf	„Einkaufszentrum BITZ“ „Wohnen in der Ernst-Borsbach-Straße“
Wolfen	02-2016wo 02-2017wo 08-2017wo	"GE Thalheimer Straße/ Damaschkestraße" "Diakonie" "Einkauf am Krondorfer Kreisel"

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB rechtskräftig geworden:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	07-2011bo	„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Siebhausen“
Bitterfeld	002 04/00	„Einkaufszentrum Anhaltstraße“ „Chemiepark Areal E / IV“

	2-2010	„Photovoltaik hinter dem Bahnhof“
	01-2011btf	„Photovoltaik Areal E“
	01-2013btf	„Wohngebiet Straße am Kraftwerk“
	01-2015btf	„Mischgebiet südlich Annahof“
	06-2015btf	„Wohngebiet Friedensstraße Nord“
	02-2014btf	„Stadthafen Ost“
	07-2015btf	„Ehemalige Molkerei“
	01-2009	„Brehnaer Überbau-Ostseite“
	03-2016btf	„MI Wiesenstraße West“
	11-2017btf	„Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“
	09-2017btf	„Wohngebiet Vor dem Muldedamm“
	02-2018btf	„Ferienwohnen Goitzsche“
Greppin	01-2017gr	„Alte Kämmerei“
Holzweißig	Ho3	Einbeziehungssatzung „Roitzscher Straße“
	Ho7	Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“
	Ho8	„Gewerbegebiet östlich der Hochhalde Bitterfelder Berg“
	07-2010ho	„Photovoltaikanlage BRIFA“
	01-2010ho	„Photovoltaikanlage Deponie“ (anteilig)
	06-2010ho	„Photovoltaikanlage Freiheit IV“
	04-2017ho	„Wohngebiet Pomselberg“
	06/2017 ho	„Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“
	10-2017ho	„Wohnen Lange Straße“
	01-2018ho	Gewerbepark an der B 100“
	04-2018ho	„Gewerbe am Kreuzeck“
Thalheim	Th 1.4	„Sonnenallee – Mitte“
	Th 1.5	Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“
	08-2011th	Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“
	05-2017wo	„Sondergebiet Thalheimer Straße 150“- ersetzt 1/92
	4-2015th	„Wohngebiet am Brödelgraben“ (03/94 entfällt dafür)
	07-2017th	„Gewerbe an der Stakendorfer Straße“

Wolfen	04-2006 03-2014wo 03-2015wo 04-2016wo 03-2013wo VE-Plan 05-2017wo W 29	Wohngebiet „Humboldtstraße“ „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ (überplant tw. 1-93) „Am alten Schulhof“ „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ (überplant tw. 1-93) „Wohnanlage Pestalozzistraße“ „Autohaus Selmin“ SO Thalheimer Straße 150“ „Musikercarre“
--------	---	---

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB aufgehoben worden:

Ortsteil	B-Plan-Nr.	Titel
Bitterfeld	Nr. 26/96 04-2010btf 01-05	„Gartenstadt Süd“ „Bitterfelder Berg“ „Stadthafen-Aquahotel“ „F.-L.-Jahn-Straße“
Greppin		„Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle“
Thalheim	TH 1.6 03/94 Th 1.1	Gewerbegebiet nordöstlich Sandersdorfer Straße „Am Brödelgraben“ „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ (Teilaufhebung in Aufstellung)
Wolfen	5-2010wo 05/98 02/91	„Bahnhof Wolfen“ „Wohnanlage am Jahnstadion“ „Markt / Westseite“

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wollte mit Beschluss Nr. 249-2016 folgende Beschlüsse des ehemaligen Stadtrates Wolfen aufheben:

- zum BP Nr. 02/2005 „Wohngebiet südlich der Siebenhausener Straße (WK 4.3)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 133/2005 vom 14.12.2005
- zum BP Nr. 02/2006 „Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK

4.1)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 150/2006 vom 01.02.2006

- zum BP Nr. 03/2006 “Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 152/2006 vom 01.02.2006
- zum BP Nr. 01/2006 „Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 148-2006 vom 01.02.2006

Die geplante Aufhebung wurde bisher jedoch nicht vollzogen. Da die Stadt an den Planungszielen der Bebauungspläne auch weiterhin nicht festhalten möchte wird der Vollzug der Aufhebung angestrebt.

17 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

17.1 Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Das Sachgebiet Altlasten / Bodenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt fünf neu erfasste Altlastverdachtsflächen an:

Änderung Flächennutzungsplan Stadt Bitterfeld-Wolfen

OT	Typ	Kataster- nummer	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungen/Gutachten	dargestellte Nutzung	Konflikt	Handlungsbedarf
Bitterfeld	5	00073	ehemalige Baufirma Tampier Brehnaer Straße 31a/b	ehemalige Baufirma August und Fritz Tampier mit Lagergebäuden (ab ca. 1930)	keine	gemischte Baufläche	nein	gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung Beprobung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten
Bitterfeld	5	00082	Reparatur- und Waschstützpunkt ehemalige Brikettfabrik Deutsche Grube	Nutzung als Reparatur- und Waschstützpunkt (1879- 1968), 1952-1992 Kfz- Pflegestützpunkt und Werkstatt mit LKW Waschanlage, Öllager, Ölabscheider, Brauchwassergrube, heute gewerbliche Nutzung	CUI mbH Altlastenschätzung MBV mbH vom 08. Febr. 1995 (Auszug), im Bereich Öllager, Ölabscheider erhöhte Schadstoffgehalte MKW und PAK nachgewiesen, Gefährdungsabschätzung Ingenieurbüro Meßinger und Völkel, vom Dez. 2001, Bl 196 "Pflegestützpunkt Deutsche Grube" Teilfläche 3524 (Orientierende Untersuchung) vom 15.01.2002	gemischte Baufläche	nein	gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten

Bitterfeld	4	00083	ehemalige Müllkippe/Tank- lager	ehemalige Senke/Kiesgrube ca. 2 m tief, später Aschekippe, Ablagerungen von Müll, heute teilweise überbaut mit Garagen, gibt Hinweise, dass unter Grünfläche Tanklager/Waschplatz existierte	Orientierende Untersuchung (Phase II a) auf der Bundesliegenschaft Bitterfeld, Mittelstraße, Bericht vom 30.06.2014, erarbeitet von G.E.O.S. Ing.-Ges. mbH Halle, 7 RKS, Beimengungen aus Ziegelbruch, Betonbruch, Kohlenstaub, Schlacke erbohrt, Bereich Tanklager wurde nicht untersucht	Fläche für Gemeinbed arf	nein	Grünfläche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich
Bitterfeld	5	00086	ehemaliger Betrieb pharmazeutische Präparate, Zylinderschleiferei, Röhrenstraße 20	ehemaliger Betrieb für kosmetische und pharmazeutische Präparate (Ende der 40-er Jahre), später Zylinderschleiferei, Mitte der 50-er Jahre VEB Motoren- instandsetzungsbetrieb, wilde Müllablagerungen sind nicht auszuschließen	keine	gemischte Baufläche	nein	bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich

Reuden	5	00087	ehemalige Nerzfarm, Dorfstraße	Nerzfarm 1960 bis ca. 1992, bis zu 12.000 Nerze gezüchtet und verarbeitet, Tierfutterherstellung, Sozialgebäude, Kühlhaus, Sickergrube, Werkstatt und Lackierei (ca. 3-5 Jahre), Altfundamente vermutet	keine		nein	bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich
--------	---	-------	--------------------------------------	---	-------	--	------	--

Zu der geplanten Neuausweisung der Bauflächen gibt es für einige Flächen seitens der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise:

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 12) - Ausweisung als Wohnbaufläche:

Die Fläche ist heute eine Grün- bzw. Waldfläche und wird wahrscheinlich randständig (nord-östlich) von einer Altablagerung berührt. Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3759 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen.

Bei der Ausweisung als Wohnbaufläche sollten Bodenuntersuchungen bei sensibler Nutzung durchgeführt werden (gemäß Ergänzung zum Erschließungsvertrag vom 08.07.2003 zwischen der Stadt Bitterfeld und der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft).

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. 19 und 25) - hier ehemaliger Strafvollzug - Ausweisung als Wohnbaufläche / gemischte Baufläche:

Die Fläche des ehemaligen Strafvollzuges ist mit der Katasternummer 0049 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche gibt es keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche (insbesondere ehemaliger Schrottplatz und Schwellenlager) sollte in Teilbereichen bei einer sensiblen Nutzung (z.B. Kinderspielflächen, Wohnnutzung) eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 69)- wilde Müllkippe - Ausweisung als Wohnbaufläche

Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3636 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen und soll nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche gibt es prinzipiell keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche sollte eine Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls erfolgen. Bei einer sensiblen Nutzung der Fläche (z.B. Kinderspielplatz, Wohnnutzung) ist eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

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

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.
- Die Information der zuständigen Behörde über Wiedereinbau/Entsorgung von Aushubmaterialien ist nach § 2 BodSchAG LSA erforderlich, da die untere Bodenschutzbehörde über die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3

der VO vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Vorschriften zu wachen hat. In der o. g. LAGA Nr. 20 sind entsprechende Vorschriften festgelegt.

- In Umsetzung des geltenden Bodenschutzrechts wurde mit Erlass des MLU vom 24. März 2006 u. a. auch die überarbeitete Fassung der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“, Teil II 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) zum Zwecke eines landeseinheitlichen Vollzugs für verbindlich erklärt.
- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

17.2 Überschwemmungsgebiete

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zu Überschwemmungsgebiete folgende Hinweise:

- Fuhne
Eine Festsetzung des Überschwemmungsgebiets per Verordnung gemäß § 76 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), erfolgte bisher für die östliche Fuhne nicht.

Gemäß § 77 Abs.1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Auf der Internetseite <https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten> sind die Gefahrenkarten, die nach § 74 WHG zu erstellen sind, abrufbar. Für die Fuhne ist dort eine Gefahrenkarte für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen hinterlegt.

- Mulde
Die Verordnung des Landesverwaltungsamts zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde wurde angepasst. Die Karten zu den Hochwassergebieten der Mulde mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit sind ebenfalls der o.g. Internetseite zu entnehmen.
- Gemäß § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird. Gemäß Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

17.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Wie schon unter Pkt. 3.1 (lfd. Nr. 12) beschrieben liegt die geplante Wohnbaufläche an der Straße „Am Stadion“ nach der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde vom 15.03.2018 nicht mehr in diesem.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt dazu folgende Hinweise:

- Der beplante Bereich liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde, aber in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.
- Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:
 - bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend;
 - außerhalb der o.g. Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden

17.4 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).

Im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Mulde“ gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP-A-B-W liegen folgende neu geplante Flächen

- Wohnbaufläche an der Straße „Am Stadion“ (lfd. Nr. 12)
- Wohnbaufläche aus EUROPAN-Wettbewerb (lfd. Nr. 19)
- Wohnbaufläche am Muldedamm gemäß B-Plan Nr. 09-2017btf (lfd. Nr. 23)
- gemischte Baufläche an der Goitzsche (lfd. Nr. 5)
- gemischte Baufläche angrenzend an EUROPAN-Wohnbaufläche (lfd. Nr. 25)

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können (Z 126 LEP 2010).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst üblicherweise einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hält an den Ausweisungen der geplanten Bauflächen fest. Die objektkonkreten Planungen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zu berücksichtigen:

- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden (G 11 REP A-B-W).
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G 12 REP A-B-W).
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden (G 13 REP A-B-W).

17.5 Hochwasserrisikokarten

Die zuständigen Behörden bewerten das Hochwasserrisiko und bestimmen danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. (§ 73 Wasserhaushaltsgesetz - WHG LSA)

Für die Risikogebiete wurden Gefahrenkarten und Risikokarten erstellt in dem Maßstab, der hierfür am besten geeignet ist. Die Gefahrenkarten erfassen die Gebiete, die bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet werden:

1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen,
2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre),
3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Nach der Hochwasserrisikokarte HQ200 liegen die unter Pkt. 17.4 geplanten Bauflächen im Hochwassergebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis).

17.6 Gewässer II. Ordnung

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zu Gewässern II. Ordnung folgende Hinweise:

- Bei der Ausweisung von Bebauungsflächen in Gewässernähe ist zu beachten, dass ein Unterhaltungstreifen an den Gewässern freizuhalten ist. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen (§ 64 Abs. 1 WG LSA).
- Gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA betragen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Entsprechend des Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen (z. B. Zäune), auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern, der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen.

Der Strengbach als Gewässer II. Ordnung ist ein Wasserrahmenrichtlinienmeldepflichtiges Gewässer. In Anbetracht der Extremereignisse (Starkregen und Trockenheit) sind begrünte Gebiete wichtig als Puffer für den Wasserhaushalt und zur Regulierung des Mikroklimas. Für das Gewässer und seine Aue sind deshalb die Entwicklungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-VO LSA) zu berücksichtigen.

17.7 Katastrophenschutz

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt hinsichtlich der Kampfmittelprüfung folgende Hinweise:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Teilbereiche der betreffenden Fläche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

17.8 Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgende aktuelle Informationen und Hinweise:

- An derzeit laufenden bergrechtlich planfestgestellten Vorhaben befindet sich nur der Kiessandtagebau Reuden West / Südwest innerhalb der Grenzen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Planfeststellungsbeschluss ist bis zum 30.06.2029 befristet. Die Bewilligungen Reuden-West II-A-f-12/91 und Reuden-Südwest II-B-f-143/95 sind ebenfalls bis zum 30.06.2029 befristet.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das bisher ausgewiesene Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 gestrichen (Ifd. Nr. 84). Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgenden Hinweis dazu:

- Für den Abbau von Rohstoffen gibt es neben der bestehenden Gewinnung von Kiessanden am Standort Reuden Südwest/West das Kiessandvorkommen Thalheim. Diese Lagerstätte ist als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung im aktuellen Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 ausgewiesen und dient der langfristigen Versorgung der Region mit qualitätsgerechten Baustoffen. Die Bergbauberechtigung für dieses Feld wurde zwar aufgehoben, jedoch existiert die Lagerstätte auch weiterhin und ist für einen zukünftigen Rohstoffabbau vorgesehen.

18 Überörtlicher Leitungsbestand

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

18.1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen 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.

18.2 Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der Erdgasspeicher Peissen GmbH:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	910	800	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bernburg
2xLWL (im Schutzstreifen de FGL 910)	-	PE	1,00	
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			

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.3 Flüssiggasleitung GUGAS GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GUGAS GmbH:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Versorgungsgebiet GUGAS Ortsnetz Siebenhausen Flüssiggasleitungen	-	25; 50 (PE)	-	Fa. Vorwerk als Dienstleister der GUGAS
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Gastank; Armaturen			

Die „Anweisung zum Schutz von Flüssiggasversorgungsanlagen“ ist zwingend zu beachten. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Bereich der Anlagen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.4 Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	203	750	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bernburg
Ferngasleitung	203.05 außer Betrieb	100	4,00	
Ferngasleitung	103	900	10,00	
Ferngasleitung	103.02	500/800	8,00/10,00	
Ferngasleitung	103.02 stillgelegt	800	3,00 ⁽¹⁾	
Ferngasleitung	103.02.01 Anschlussleitung stillgelegt	500	3,00 ⁽¹⁾	
Ferngasleitung	103.02.03 Querverbindung	100	4,00	
Ferngasleitung	103.02.04 Querverbindung	150	4,00	
Ferngasleitung	103.02.05	100	4,00	
Ferngasleitung	105	900	10,00	
Ferngasleitung	109 stillgelegt	500	3,00 ⁽¹⁾	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bobbau
Ferngasleitung	201	800	10,00	
Ferngasleitung	201 stillgelegt	800	3,00 ⁽¹⁾	
Ferngasleitung	201.09	500	8,00	
Ferngasleitung	201.09.01 Anschlussleitung	150	4,00	
Ferngasleitung	201.09.02 Anschlussleitung	100	4,00	
Ferngasleitung	201.09.03 Anschlussleitung	100	4,00	
Ferngasleitung	201.27	500	8,00	
Ferngasleitung	201.32	150	4,00	
Ferngasleitung	202	800	10,00	
Ferngasleitung	203.03 außer Betrieb	600	8,00	

Ferngasleitung	214	800	10,00	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Anodenfeld	103.02/01	-	1,00/4,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bobbau
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Anodenfeld	201.00/29	-	1,00/4,00	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Anodenfeld	201.00/30 stillgelegt	-	-	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Anodenfeld	201.09/01	-	1,00/4,00	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel	D 201.09/03 stillgelegt	-	-	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel	D 201.09/06 stillgelegt	-	-	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Anodenfeld	201.09/05 stillgelegt	-	-	
Korrosionsschutzanlage mit Kabel / Tiefbettanode	201.32/01	-	Ø 10,00	
Ferngasleitung	27 in Betrieb befindlich und stillgelegt, einschließlich Anschlussleitungen, Querverbindungen	60 - 250	3,00 - 6,00	Bruchteileigentum ONTRAS/MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS)
Korrosionsschutzanlage (KSA) mit Kabel / Anodenfeld	27.05/01	-	-	
Steuerkabel (Stk)	0506	-	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig
Steuerkabel (im Schutzstreifen der FGL 201)	0205 0204	-	1,00	
Steuerkabel (im Schutzstreifen der FGL 201)	0611 stillgelegt	-	-	
Steuerkabel tw. in Kabelschutzrohranlage/n verlegt	Stk 0601	40/130	1,00	
Kabelschutzrohranlage/n mit einliegenden Steuerkabel (im Schutzstreifen der FGL 203)	Stk 0550	2X40	1,00	
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 (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

(1) 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand (Arbeitsstreifen)

Die „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gas-transport“ sind zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche, lfd. Nummerierung 53
 - Sondergebiet, Photovoltaik, lfd. Nummerierung 70
 Hier ist es notwendig, auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen.

- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.5 Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH:

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung JAGAL	1200	100,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel				WINGAS GmbH
3	Standort	Bobbau 6860				GASCADE Gastransport GmbH

Zu dem Anlagenbestand im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die GASCADE Gastransport GmbH folgende Hinweise:

- Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- Die befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Auf das Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ wird zur Beachtung hingewiesen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.6 MITNETZ Gas mbH

Zu den gastechnischen Anlagen im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die MITNETZ Gas mbH folgende Hinweise:

- Für detaillierte Einzelmaßnahmen sind die benötigten Bestandspläne erneut abzufordern.
- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Bau-
maßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Auf-
wendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den ver-
traglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Auf die „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ wird zur zwingenden Beachtung hingewiesen.

18.7 MITNETZ Strom mbH

Im Planbereich befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes sowie Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, envia THERM GmbH sowie EVIP GmbH.

Zu dem Anlagenbestand gibt die MITNETZ Strom mbH folgende Hinweise:

- Im Schutzstreifen von Freileitungen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig sind. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

- Hochspannungsanlagen (HS)
Im Plangebiet befinden sich die 110-kV-Freileitungen „Anschluss Wolfen/Filmfabrik“, „Anschluss Wolfen“, „Marke-Bitterfeld/Mitte“, „Marke-Halle/Ost“ und „Lauchstädt- Bitterfeld/Mitte“ sowie die Umspannwerke (UW) „Wolfen“, „Anschluss Wolfen/Ost“, „Anschluss Bitterfeld/Mitte“ und „Bitterfeld/Mitte“ der enviaM.

Für die 110-kV-Freileitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50m (d.h. jeweils bis zu 25m links und rechts der Leitungsachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

- Mittelspannungs- (MS) und Niederspannungsanlagen (NS)
Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes. Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 15,00 m d.h. jeweils 7,50m links und rechts der Leitungsachse). Für die Niederspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m (d. h. jeweils 3,00 m links und rechts der Leitungsachse).

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.8 380 kV-Freileitung

Im Planbereich befindet sich eine 380-kV-Leitung (Punkt Hohenthurm – Marke 504/500 von Mast-Nr. 37M - 40M) sowie zugehörige Kompensationsmaßnahmen (Nisthilfen).

Zu dem Anlagenbestand gibt die 50Hertz Transmission GmbH folgende Hinweise:

- Hochspannungsfreileitung:
Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von ca. 52 m beidseitig der Trassenachse zu beachten.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

- Kompensationsmaßnahme:
An bestimmten Masten der o.g. Freileitung wurden im Jahr 2011 künstliche Nisthilfen für den Turmfalken durch 50Hertz montiert. Die Nisthilfen sind eine Artenschutzmaßnahme im Zuge des Neubaus der Freileitung, die dauerhaft von 50Hertz erhalten werden müssen. An den Kompensationsmaßnahmen besteht ein Schutzbereich von 20m.

Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung und im Schutzbereich der Kompensationsmaßnahme geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH einzureichen. Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

18.9 110 kV-Bahnstromleitung

Im Planbereich befindet sich die 110-kV-Bahnstromleitung Muldenstein-Leipzig-Wahren.

Zu dem Anlagenbestand gibt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, folgende Hinweise:

- Im Jahre 2015 erfolgte die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung von Muldenstein über Bitterfeld bis in den Raum Holzweißig. Die alte Trasse wurde zurückgebaut. Demnach sind die Berührungspunkte der B-Pläne Friedensstraße und südlich der Ortslage Holzweißig (Bestand) und die Zerschneidungen im Bereich der Wasserfront in Bezug auf Anbindung des Goitzsche-Ufers nicht mehr vorhanden.
Somit sind die erheblichen Konfliktpotentiale durch die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung als Trassenbündelung mit der Bahnstrecke Leipzig-Bitterfeld-Lutherstadt Wittenberg ausgeräumt.
- Der Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung hat eine Breite von ca. 25 m beidseitig der Trassenachse.
- Die DB Energie GmbH ist bei Planungen jeglicher Art (z.B. Bebauung, Anpflanzungen usw.) rechtzeitig innerhalb des Schutzstreifens zu beteiligen.
- 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.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. In Nachbarschaft zur DB ist für die Bepflanzung die DB Richtlinie 882 (Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle) zu beachten.

Der neue Trassenverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

18.10 Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser

Abwasser

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist für das Stadtgebiet abwasserbeseitigungspflichtig. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen, die Abwasserbeseitigungspflicht liegt hier beim Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine weitere Sonderregelung gilt für das Gelände des TechnologiePark Mitteldeutschland. Der AZV Westliche Mulde ist innerhalb des TechnologiePark Mitteldeutschland grundsätzlich abwasserbeseitigungspflichtig.

Der AZV Westliche Mulde gibt folgende Hinweise:

- Sollten durch die Ausweisung neuer Bauflächen innere und/oder äußere Erschließungen notwendig werden, muss die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung geschaffen werden.

- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße/Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu. Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Abwasseranfall eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.
- Für das Verbandsgebiet existiert ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK), welches regelmäßig aktualisiert wird. Darin sind alle Planungsabsichten des AZV aufgeführt. In diesem Konzept sind auch Gebiete ausgewiesen, die nicht an die leitungsgebundene Verbandsanlage angeschlossen sind und dauerhaft dezentral entsorgt werden müssen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen betrifft das die Siedlung Siebenhausen und das Gewerbegebiet Hallesche Straße in Bitterfeld, welches entsprechend der lfd. Nr. 4 weiter ausgebaut werden soll.

Trinkwasser

Die Versorgung von Trinkwasser erfolgt innerhalb der Gemarkungsgrenzen Bitterfeld und Holzweißig durch MIDEWA GmbH, ausgeschlossen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen.

Die MIDEWA GmbH gibt folgende Hinweise:

- Sollte eine innere und/oder äußere Erschließung notwendig sein, muss die Stadt oder der Erschließungsträger vor Baubeginn einen Erschließungsvertrag mit uns abschließen.
- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße / Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu. Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Trinkwasserbedarf eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.

Fernwasser

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FWV) sind im Flächennutzungsplan eingetragen und ausreichend berücksichtigt worden.

Die FWV GmbH gibt folgenden Hinweis:

- Im Zuge der geplanten Wellpapierrohfabrik wird eine Anschlussleitung zur Reinwasserversorgung neu verlegt. Diese Neuverlegung soll in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten gewerblichen Baufläche erfolgen. Der Bau der Leitung soll voraussichtlich im 3. Quartal 2019 beginnen. In alle Planungen in diesem Bereich ist die FWV mit einzubeziehen. Nach Fertigstellung darf die Leitung und deren Schutzstreifen nicht überbaut werden. In Havariefällen muss der Schutzstreifenbereich jederzeit zugänglich sein.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes des AZV, der MIDEWA und der FWV zu erfolgen.

19. Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Ortschaft – Bebauungsplan	
Bitterfeld B-Plan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“	Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“
Bitterfeld B-Plan 22/95a „Sportpark Bitterfeld-Süd, Bereich Strandbad	Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 02-2019btf
Bobbau B-Plan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“	Teiländerung
Thalheim B-Plan 01-92 „Zum Feldrain“	Teiländerung
Wolfen B-Plan Nr. 02-90 „Markt“	Teiländerung
Wolfen B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“	Teiländerung

20 Verfahren

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt beschlossen. Es werden die Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung auf der Grundlage der geplanten Weiterentwicklung abgestrebt.

Da die Fortschreibung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen

einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plan-dokumentation.

21 Quellen und Rechtsgrundlagen

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

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)

Zugehörige Bundes- und Landesgesetze in der jeweils gültigen Fassung sind:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom
- Bundesnaturschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA
- Raumordnungsgesetz
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)