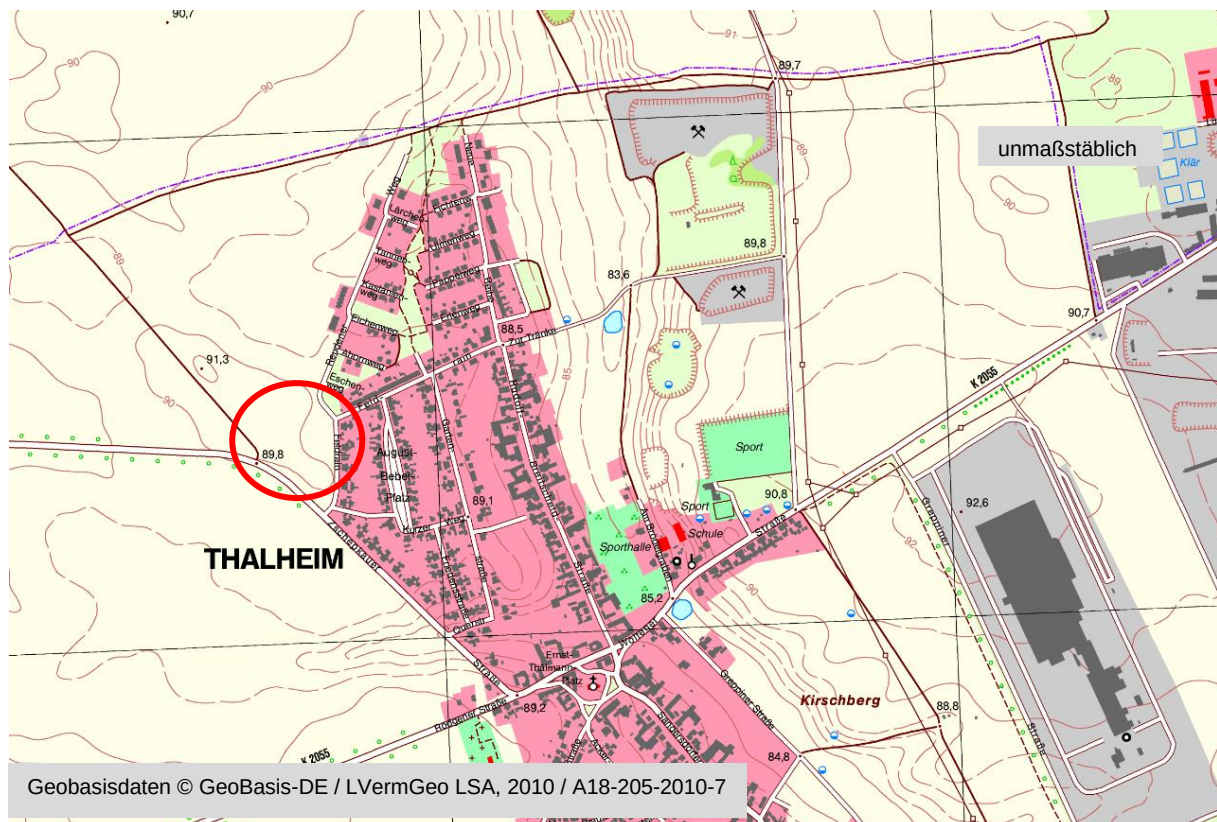




Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“ im OT Thalheim



8. Änderung in einem Teilbereich

Entwurf

15. Oktober 2020



**Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Thalheim
Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“
8. Änderung**

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumler und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0
Mail info@slg-stadtplanung.de

Autoren:

Dipl.-Ing. Architektin für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14
Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

20-396

Bearbeitungsstand:

Entwurf in der Fassung für die Offenlage

15. Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	5
1 Planungsanlass und -erfordernis	5
2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	7
3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren.....	7
4 Übergeordnete und sonstige Planungen	9
4.1 Übergeordnete Planungen	9
4.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.1.2 Flächennutzungsplan	10
4.1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
4.1.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
5 Bestandsaufnahme -Städtebauliche Situation.....	13
5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	13
5.3 Infrastruktur	13
5.3.1 Soziale Infrastruktur	13
5.3.2 Verkehrserschließung	13
5.3.3 Technische Infrastruktur	14
5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	15
6 Planungskonzept	16
6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	16
6.2 Planungsalternativen	16

7	Begründung der Festsetzungen	16
7.1	Allgemein.....	16
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	17
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	20
7.2.5	Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	21
7.3	Erschließung.....	21
7.4	Grünplanung	21
7.5	Sonstige Hinweise	22
8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	23
8.1	Flächenbilanz	24
9	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	24
9.1	Städtebauliche Entwicklung	24
9.2	Natur und Landschaft	25

Anlage 1 – Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der 8. Änderung

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim, 8. vereinfachte Änderung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“ (ursprünglich Wohngebiet Thalheim-Nord) wurde Anfang der 1990er Jahre durch die damalige Gemeinde Thalheim zur Schaffung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau aufgestellt. Er erlangte am 19. Januar 1994 Rechtskraft und wurde seitdem mehrfach - überwiegend in Teilbereichen - geändert. Zuletzt trat die 7. Änderung am 1. September 2018 in Kraft.

Das Plangebiet im Norden des Ortsteils Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Für die mit der 8. Änderung betrachtete kommunale Fläche im Südwesten war eine ergänzende Erschließung über eine Stichstraße beabsichtigt, die bisher nicht umgesetzt wurden.

Das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen sieht für diesen Bereich künftig nur noch eine eingeschränkte Entwicklung vor und stellt die rückwärtigen Bereiche als Grünfläche dar.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in einem Teilbereich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an den aktuellen Bedarf angepasste Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu schaffen.

Die 8. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Entworfen und aufgestellt wird die Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens der 8. vereinfachten Änderung vom 3. Juni 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 14. Oktober 2020
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ...

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Das Stadtgebiet hatte nach Angabe des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2018 eine Fläche von 8.697 ha sowie 38.475 Einwohner.

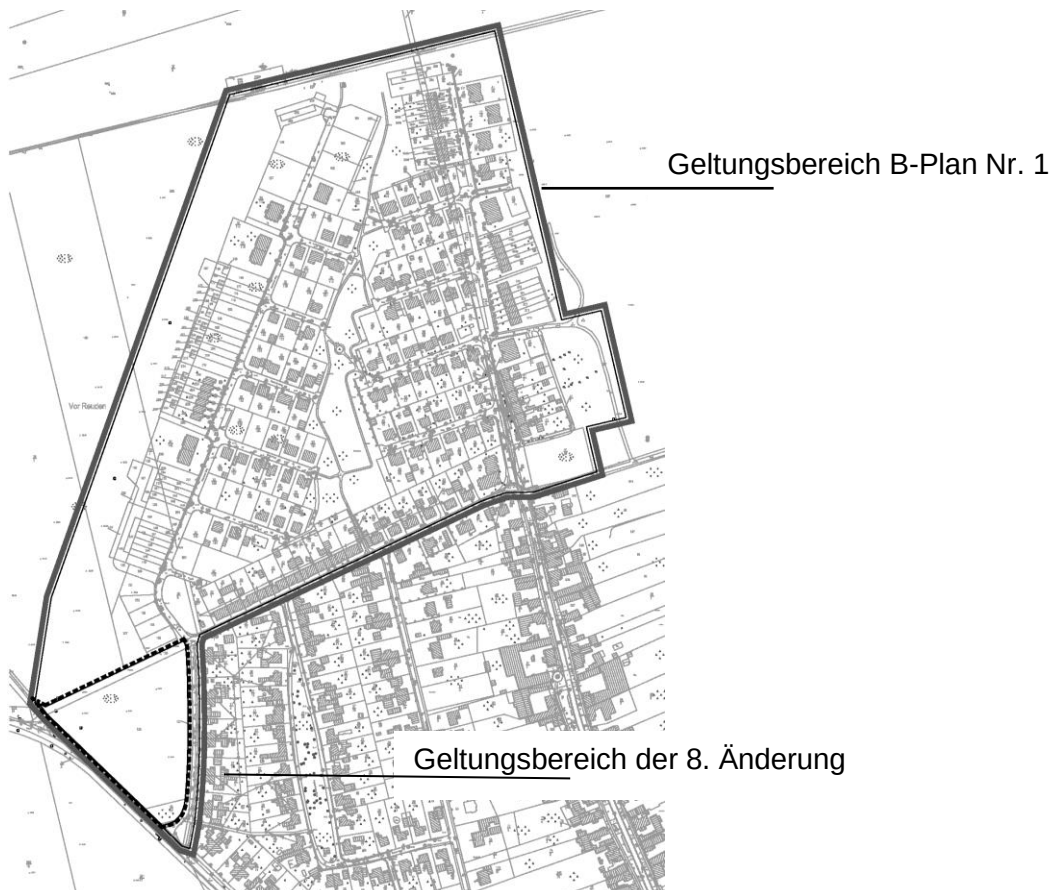
An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

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

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ liegt im Norden des Ortsteils Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha.

Es befindet sich nördlich des Feldrains und der Zschepkauer Straße, schließt im Osten zudem die Bebauung der Neuen Reihe und im Westen der Reudener Straße ein und reicht im Norden bis an die Gemarkungsgrenze von Reuden, auf der sich Ackerflächen anschließen.

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der 8. Änderung



Der räumliche Geltungsbereich des 8. Änderungsverfahrens umfasst im südwestlichen Randbereich des Plangebietes das bisher unbebaute Flurstücke 122 sowie Teilbereiche der Flurstücke 26/72, 311/26 sowie 405 der Flur 1 (vgl. auch Anlage 1).

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,43 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 8. Änderung wird gebildet durch:

Im Osten die westliche Grenze der Straßenverkehrsfläche Zum Feldrain,

Im Südwesten die nordwestliche Grenze der Zschepkauer Straße (K 2056),

Im Nordwesten die südwestliche Grenze der Flurstücke 28/1, 157 und 156.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter den Punkten 1 und 3 ausgeführt.

Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom April 2020 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten auch des Übersichtsplanes gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Ergänzt wird die Unterlage um eingemessene Straßenflächen als Auszug aus der Grundkarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Zum Feldrain" setzt westlich der Straße Feldrain eine ergänzende Stichstraße mit angrenzender Wohnbebauung fest. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Künftig soll ausgehend von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und dem begrenzten Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils nur noch die bereits erschlossene Fläche bebaut werden. Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist für den rückwärtig als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teilbereich eine Grünfläche dargestellt. Damit erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung des FNP.

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes an die geänderten Flächenansprüche der Stadt anzupassen und eine Wohnbebauung nur noch auf der bereits erschlossenen Fläche zuzulassen. Diese ist an die aktuell innerhalb des Ortsteils bestehende Nachfrage anzupassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, ebenso die Festsetzung zur Bauweise. Mit der Baufläche wird auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Stichstraße bzw. rückwärtig angepasst. Die nicht mehr benötigte Fläche im rückwärtigen Teil soll als öffentliche Grünfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) bzw. wie bisher als Maßnahmefläche festgesetzt werden.

Im Rahmen der 8. Änderung werden im Plan der Änderungsbereich sowie darüber hinaus (ausschließlich zum besseren Verständnis) angrenzende Flächen dargestellt.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für den Bereich der 8. Änderung fortgeschrieben. Die Nutzungsschablone für das Teilgebiet wurde übernommen. Änderungen ergeben sich hier nicht.

Damit entspricht der Bereich der 8. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) der geänderten Fassung.

Die 8. vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19. Januar 1994 (1. Änderung vom 20. September 1999, 2. Änderung vom 27. Juli 1998, 3. Änderung vom 25. Oktober 1999, 4. Änderung vom 26. Januar 2007, 5. Änderung und Ergänzung vom 08. Oktober 2008, 6. Änderung vom 4. Dezember 2009, 7. Änderung vom 1. September 2018) entwickelt.

Mit der Anpassung von Teilflächen an zwischenzeitlich geänderte Nutzungsansprüche, der digitalen Planzeichnung und zusammengefassten Darstellung aller bisherigen Änderungen ergaben sich mit der 6. Änderung auf einer aktualisierten Kartengrundlage weiterhin „redaktionelle“ Anpassungen. Von der 7. Änderung war eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes betroffen, die keine Relevanz für die vorliegende 8. Änderung hatte.

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende Änderung zu, in der sich lediglich im Randbereich Flächenverschiebungen ergeben.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 3. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Ortsteil Thalheim im vereinfachten Verfahren gefasst.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Davon macht die Stadt Gebrauch.

In der Sitzung des Stadtrates am 14. Oktober 2020 wurde der Entwurf in der Fassung vom August 2020 mit geringfügigen Änderungen beschlossen und zur Offenlage bestimmt. Die Änderungen wurden übernommen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB **mit dem** vorliegenden **Entwurf** durchgeführt. Parallel erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

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

Gemäß Ziel 4 sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu begründen. Dabei sind u.a. vorhandene Flächenreserven anzurechnen sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

In diesem Kontext erfolgt auch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Feldrain“.

4.1.2 Flächennutzungsplan

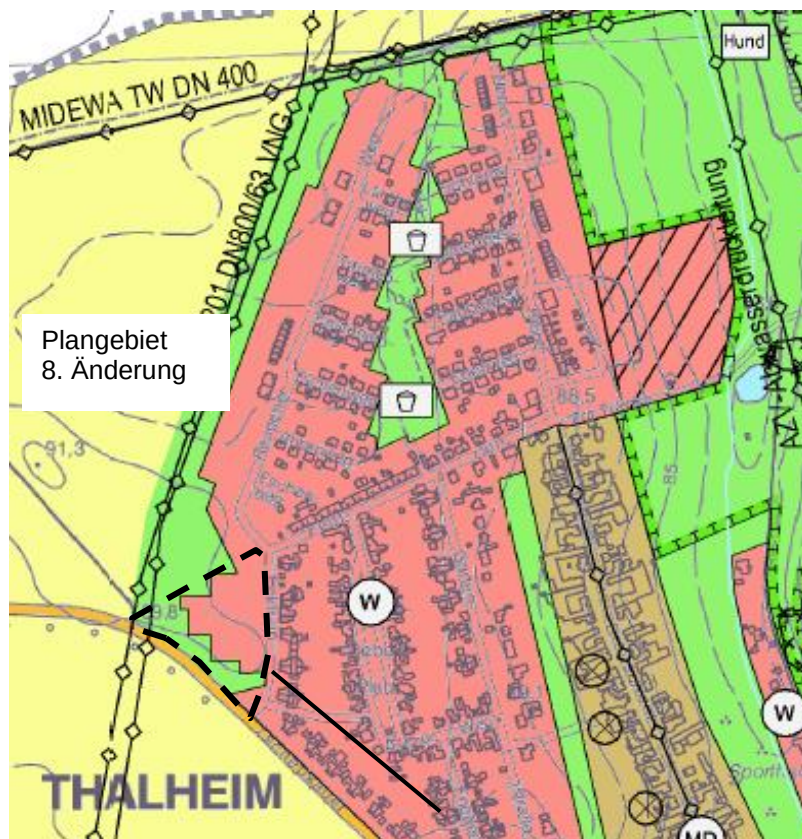
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 im Ortsteil Thalheim.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Randeingrünung sowie der zentrale Grünzug sind als Grünflächen ausgewiesen. Die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen in generalisierter Form den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

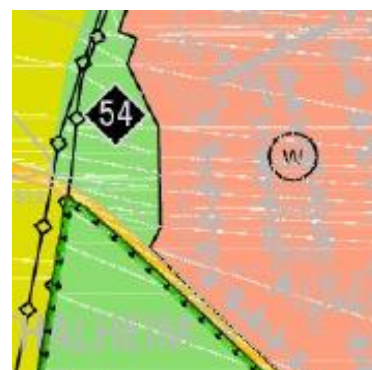
Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und umfassende Aktualisierung des FNP beschlossen. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Planung setzt sich insbesondere mit der künftigen Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbau sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. In seiner Sitzung am 3. Juni 2020 hat der Stadtrat der Entwurf in der Fassung vom Februar 2020 beschlossen.

Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen



rechtswirksamer FNP 2012

Auszug Entwurf
Fortschreibung



Als Änderung Nr. 54 erfolgt in der Fortschreibung eine Darstellung der rückwärtigen Baufläche als Grünfläche. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Fortschreibung des FNP in einem Teilbereich geändert.

Die allgemeine Art der Bodennutzung im Änderungsbereich bleibt auch künftig die einer Wohnbaufläche bzw. einer Grünfläche.

4.1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

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

Für die Entwicklung der kleineren Ortsteile der Stadt sind die dörflichen Entwicklungskonzepte als Garant für Attraktivität bei Wohnen und Kleingewerbe unter Beibehaltung des dörflichen Charakters fortzuschreiben. Thalheim wird als Dorflage mit guter Entwicklungsperspektive beschrieben.

4.1.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegen ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 sowie eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Es stellt, wie das STEK auch, eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Als informellen Planungen ist es bei der Aufstellung (Änderung) von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

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

Das Konzept sieht folgende Strukturen vor:

A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

B-Zentren Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord

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

Darüber hinaus werden ergänzend zu den C-Zentren Nahversorgungslagen definiert. Außerhalb dieser Strukturen soll zentrenrelevanter Einzelhandel überwiegend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

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

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft innerhalb seines Geltungsbereichs für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Der Geltungsbereich des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes wird davon nicht erfasst.

Daher besteht mit der vorliegenden Änderung ein entsprechender Regelungsbedarf.

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auf dieser Grundlage könnten die rückwärtigen Flächen über die festgesetzte, bisher jedoch nicht realisierte öffentliche Planstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen und beidseitig der Straße innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 BauNVO bestimmte Bebauung errichtet werden.

Die Baufläche begleitend zur Straße Zum Feldrain ist im Bereich dieser Zufahrt unterbrochen. Grundsätzlich wäre eine anteilige Bebauung entlang der Straße bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Die Flächen könnten jedoch nicht optimal genutzt werden. U.a. aufgrund der bisher unklaren Entwicklung für die rückwärtigen Flächen erfolgte bisher keine Bebauung.

5 Bestandsaufnahme -Städtebauliche Situation

5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Thalheim. Von der 8. Änderung umfasst sind die in kommunalem Eigentum befindlichen Flurstücke 122 (vollständig) sowie Teilflächen der Flurstücke 26/72, 311/26 und 405.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Im Bestand ist der Änderungsbereich unbebaut und mit Rasen bewachsen, der regelmäßig gemäht wird. Vereinzelt sind straßenbegleitend Gehölze vorhanden.

Umfeld

Die Ostseite der Straße Zum Feldrain gehört zur historischen Siedlung. Die Wohngebäude sind als Doppelhäuser zurückgesetzt zur Straße und in giebelständiger Bauweise angeordnet. Die Bebauung ist eingeschossig mit ausgebautem Satteldach. Rückwärtig bzw. seitlich befinden sich zudem Nebengebäude.

Innerhalb des Plangebietes „Zum Feldrain“ wurden in den letzten Jahren entlang des Reudener Weges nördlich angrenzend überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Die unmittelbar anschließenden Grundstücke sind noch unbebaut. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen entspricht der im Änderungsbereich.

Im Westen schließen sich unmittelbar Ackerflächen an.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes. Im Ortsteil Thalheim ist eine Kindertagesstätte ansässig, Grund- und Sekundarschulen sowie ein Gymnasium befinden sich im angrenzenden Stadtteil Stadt Wolfen.

Weiterhin verfügt Thalheim über eine Turnhalle und Sportplätze, ein Gemeindezentrum und einen Jugendtreff.

5.3.2 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Der OT Thalheim ist über die im Süden tangierende B 183 im Abschnitt zwischen Köthen und Bitterfeld erschlossen, die weiter westlich über einen direkten Anschluss an die BAB 9

verfügt. Die Ortslage ist über die Stakendorfer Straße und die Guardianstraße an die Bundesstraße angebunden. Durch das Siedlungsgebiet führen die K 2055 (Wolfener Straße, Rödgener Straße) und die K 2056 (Sandersdorfer Straße, Zschepkauer Straße).

Der Änderungsbereich befindet sich an der Einmündung der Straße Zum Feldrain in die Zschepkauer Straße am Ende der Ortsdurchfahrt. Beide Straßen grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich an.

Im Norden zweigt die Reudener Straße als Stichstraße von der Straße Zum Feldrain ab, die weiter Richtung Osten führt.

Fuß- und Radwege

Die Straße Zum Feldrain verfügt an der Ostseite über einen separaten Gehweg. Der Gehweg auf der Westseite wurde bisher nicht realisiert. Er endet mit der Einmündung der Reudener Straße im Norden des Änderungsbereiches.

Südlich tangiert ein aus der Siedlung kommender und weiter Richtung Zschepkauer Straße (Haltestelle) führender Geh- Radweg den Änderungsbereich.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Die Straßenbreite und -gestaltung schließen Parken im öffentlichen Raum nicht aus.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Die Haltestelle „Thalheim, Siedlung“ der Linie 441 Wolfen-Zörbig befindet sich unmittelbar angrenzend.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Die folgenden Angaben zur technischen Infrastruktur sind im Ergebnis der Beteiligung der Versorgungsträger ggf. zu ergänzen. Da mit der Planung lediglich auf rückwärtige Flächen für eine Wohnbebauung bzw. eine Planstraße verzichtet wird, ist nicht von grundsätzlichen Änderungen auszugehen.

Wasserversorgung

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

Eine Trinkwasserleitung DN 100 verläuft im östlichen Randbereich der angrenzenden Straße.

Entwässerung

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

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Innerhalb der Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal des AZV mit einem Gefälle Richtung Zschepkauer Straße.

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

Energieversorgung

In der Straße Zum Feldrain befinden sich Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen.

Angrenzend zu beachtende übergeordnete Anlagen zur Gasversorgung

Der Änderungsbereich ist von einer angrenzend innerhalb der Grünflächen verlaufenden Ferngasleitung (FGL) sowie weiteren Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig betroffen. Bei den Anlagen handelt es sich um die FGL 201 (DN 800, Schutzstreifen 10 m) sowie ein Steuerkabel 0204 (Schutzstreifen 1 m) und die Korrosionsschutzanlage mit Kabel /Anodenfeld (Schutzstreifen 1 m/4 m) sowie Schilderpfähle/ Kabelschutzrohr. Die vg. Anlagen liegen in der Regel mittig in den genannten Schutzstreifen. Die Lage der Leitung und der Schutzstreifen wurde zuletzt im Rahmen der 6. Änderung an die aktuellen Unterlagen angepasst.

Im Ursprungsplan ist ein Sicherheitsabstand von 50 m zur nächstmöglichen Bebauung bestimmt. Da sich der Abstand mit der Planänderung künftig vergrößert, wird zunächst nicht von einer Betroffenheit ausgegangen. Innerhalb der Abstandsfläche befinden sich ausschließlich Grünflächen.

Telekommunikation

Der Ortsteil Thalheim ist über *Telekommunikationslinien* der Deutschen Telekom erschlossen.

Abfallbeseitigung

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

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Thalheim im Übergang zur freien Feldflur.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Mit der Änderung erfolgt eine Reduzierung des Wohngebietes. Für die rückwärtige Fläche ist seitens der Stadt keine ergänzende Erschließung und damit auch keine weitere Bebauung beabsichtigt.

Die Bebauung soll künftig entlang der Straße Zum Feldrain mit Einfamilienhäusern auf nachgefragten Grundstücksgrößen erfolgen. Die Vorgärtenbereiche sind von Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind die getroffenen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß zu beschränken.

6.2 Planungsalternativen

Standortalternativen für die zu reduzierende Bebauung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht.

Die Bebauung entlang der vorhandenen Straße soll in Anlehnung an die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Allgemein

Innerhalb des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Plan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Es gilt die offene Bauweise.

Die Baufenster haben überwiegend einen Abstand von 5 m zur erschließenden Straße sowie eine Tiefe von 16 m. Für die Dachneigung wird eine Spanne zwischen 20° und 45° bestimmt. Darüber hinaus gibt es baugestalterische Festsetzungen (*vgl. Anlage 1*).

Da das Ziel der Änderung im Wesentlichen in einer Reduzierung der Baufläche besteht, werden die vorgenannten Festsetzungsinhalte im Wesentlichen beibehalten.

Die künftigen Baugrundstücke haben eine Tiefe von 35 m ab erschließender Straße.

Die übrige Fläche innerhalb des Änderungsbereiches werden als öffentlichen Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Folgenden werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 8. Änderung begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und stellen auf die Änderung, die geplanten Vorhaben bzw. aktuell vorliegende gesamtstädtische Konzeptionen ab.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und die folgende Ausschlussfestsetzung beibehalten:

TF 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Zu den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gehören u.a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (u.a. Einzelhandelsbetriebe) soweit sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden)*
- *Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger, Convenience-Store).*

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ- Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

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

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Nahversorgungslagen ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt. Das betrifft den Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladen.

Die Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung

zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Darüber hinaus stellen kleinteilige Nahversorgungslösungen Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel dar, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, sie kann auch über den Anlagentyp des „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens“ hinausgehen. Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience-Stores.

Voraussetzung für die Einordnung sind eine eigenständige Nahversorgungsfunktion und eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet mit guter Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Umfeld. Es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungslagen ergeben. Eine derartige Lösung ist beispielsweise auch ergänzend für den Ortsteil Thalheim vorstellbar. Sie werden ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der rechtskräftigen Planfassung wie bereits beschrieben durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das erfolgt auch weiterhin durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Grundflächenzahl

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

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 bleibt gegenüber der rechtskräftigen Fassung unverändert.

Sie liegt an der zulässigen Obergrenze in Wohngebieten laut § 17 BauNVO. Das heißt, dass 40 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der GRZ sind auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen.

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für die Vorhaben typischen Baukörper. Von diesem Konzept wird auch mit der Änderung

nicht abgewichen und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 im Plangebiet als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

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

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

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

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

Nach der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und weiterhin beizubehaltenden offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m.

7.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die Baugrenze umschließt die überbaubare Grundstücksfläche und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie wird an die geänderte Baufläche angepasst. Der Abstand zur Straße von 5,0 m sowie die Tiefe der Baufelder von 16,0 m orientiert sich an der rechtskräftigen Fassung.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können - wenn der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt – Nebenanlagen zugelassen werden.

Die bisherige Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig sind, wird beibehalten und damit raumwirksame bauliche Anlagen unmittelbar angrenzend an die Straßen ausgeschlossen.

TF 3.1 Im Plangebiet sind auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Überdachungen für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen.

Die in der rechtskräftigen Fassung getroffene Textliche Festsetzungen für Wintergartenvorbauten (die nicht den vg. Nebenanlagen zuzurechnen sind) wird künftig auf die Überdachung von Terrassen erweitert.

TF 4 Auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Wintergartenvorbauten und Terrassenüberdachungen untergeordneter Bedeutung mit einer Länge bis 5 m ein Vortreten bis 3 m vor die hintere oder vor eine der seitlichen Baugrenzen, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Regelungen, zulässig ist.

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

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

7.2.5 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

Bei der Zschepkauer Straße handelt es sich um eine Kreisstraße. In § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) wird bestimmt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. In einer Entfernung bis zu 40 Meter ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Das neu abgegrenzte Wohngebiet ragt geringfügig in diesen Abstand hinein. Die Baugrenze wurde entsprechend zurückgesetzt und der Bereich darüber hinaus als von Bebauung freizuhaltende Fläche gekennzeichnet.

7.3 Erschließung

Verkehrsanlagen

Mit der 8. Änderung entfällt die rückwärtige Erschließung. Die Straße Zum Feldrain liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Das betrifft auch die Anlage eines ergänzenden straßenbegleitenden Gehweges.

Jedoch ist südlichen Bereich vor der Einmündung eine geringfügige Verbreiterung erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass der aus der Siedlung kommende Weg wie im Bestand bis zur an der Zschepkauer Straße liegenden Haltestelle als Geh- /Radweg fortgeführt wird.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung der Bebauung entlang der Straße Zum Feldrain wird von den Änderungen nicht berührt. Die Erschließung der Wohnbebauung ist durch das innerhalb der angrenzenden Straße realisierte Leitungsnetz grundsätzlich gesichert.

Der Anlagenbestand wurde aus analogen Plänen der Versorger nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ist ggf. im Rahmen der Beteiligung fortzuschreiben.

7.4 Grünplanung

Auch hinsichtlich der Grünplanung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. Die Grundflächenzahl von 0,4 regelt weiterhin die Obergrenze der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bebaubaren Fläche.

Den westlichen Abschluss des gesamten Plangebietes bilden öffentliche Grünflächen mit einer Tiefe zwischen 40 m und 60 m. Sie wurden als Rasenflächen mit einzelnen Hecken gestaltet und bilden den Übergang zur angrenzenden Feldflur.

Im Änderungsbereich hat die Grünfläche im rechtskräftigen Plan wechselnde Breiten und setzt sich entlang der Zschepkauer Straße fort.

Mit einer Reduzierung der Baufläche verbreitert sich die öffentliche Grünfläche. Die Festsetzung als Maßnahmefläche wird fortgeführt. Änderungen ergeben sich diesbezüglich nicht. Auch die im Einmündungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume bleiben unverändert.

7.5 Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den letzten Änderung wurden im Verfahren weitere ergänzende Hinweise gegeben, die sich nicht auf Änderungsinhalte bzw. den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes beziehen. Sie betreffen erst die folgenden Baumaßnahmen, werden jedoch zur Information ergänzt. Sie sind im Ergebnis der aktuellen Beteiligung fortzuschreiben.

Bodenschutz/Abfallbeseitigung

Im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind derzeit keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

Denkmalpflege

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

Kampfmittelbelastung

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln liegen bisher nicht vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erging bisher der Hinweis, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Diese sind bei Baumaßnahmen zu sichern und ggf. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen. Es gilt das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt.

Wasserrecht

Das Vorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 m und über 10 m unter Flur.

Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen

Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, einzuholen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Da es sich hier um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt und mit der Änderung lediglich eine Verschiebung der Grenze zwischen Bau- und Grünflächen ohne gesonderte textliche Festsetzungen erfolgt, wird hiermit allgemein auf die Beachtung des Artenschutzes bei Umsetzung des Bebauungsplanes hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zählen zu den Zugriffsverboten sowohl der Individuenschutz als auch der Schutz der Fortpflanzungsstätte.

8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung werden für den Geltungsbereich der 8. Änderung weitgehend übernommen.

Auf die Festsetzung der bisherigen Hauptfirstrichtung parallel zur Straße wird verzichtet, da die gegenüberliegende Bebauung giebelständig angeordnet ist. Damit kann die Firstrichtung künftig frei gewählt und die Dächer nach Süden ausgerichtet werden.

Die Festsetzung zu den Vorgärten wird hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung präzisiert. So soll eine Mindestbegrünung erreicht und ausschließlich bzw. überwiegend mit Schotter oder Mulch bedeckte Flächen vermieden werden.

TF 1 Dächer

- 1.1 *Als Dachform für das Hauptdach wird das geneigte Dach mit der in der Nutzungsschablone angegebenen Spanne der Dachneigung festgesetzt.*
- 1.2 *Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Trauflänge, mindestens jedoch 1,25 m, einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass der obere Abschluss mindestens 0,75 m – senkrecht gemessen – unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.*

TF 2 Vorgärten und Einfriedungen

- 2.1 *Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauseingänge und notwendigen Stellplätze bzw. deren Zufahrten als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der organischen Begrünung (alles natürlich Wachsende) muss mindestens 50% betragen.*
- 2.2 *Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Oberkante der erschließenden Straße nicht überschreiten.*

9 Flächenbilanz

Mit der Änderung wird die Baufläche verkleinert. Es entfallen eine zur Erschließung in die Tiefe festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sowie dieser zugeordnete Grünflächen. Die Flächen werden mit der 8. Änderung überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die geplanten Festsetzungen ergibt sich folgende Bilanz:

Nutzungsart	rechtskräftige Fassung	8. Änderung	Differenz
allgemeines Wohngebiet	7.375 m ²	5.620 m ²	- 1.755 m ²
Verkehrsfläche (besondere Zweckbestimmung)	860 m ²	70 m ²	- 790 m ²
öffentliche Grünfläche	6.070 m ²	8.615 m ²	- 795 m ²
Summe Änderungsbereich	14.305 m²	14.305 m²	+/- 0 m²

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

10.1 Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die vereinfachte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren an die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst. Bedarf und Potential an Wohnbauflächen werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bilanziert und insgesamt innerhalb des Stadtgebietes betrachtet. Dabei sind rückwärtige Bauflächen nicht mehr Bestandteil der Planung.

Auch in Anbetracht der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung führt der Verzicht auf eine weitere Fläche nicht dazu, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht mehr befriedigt werden können. Zudem können im Zuge der Planänderung auf einer bereits erschlossenen Fläche nachgefragte Wohngrundstücke angeboten werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ergebenden Einschränkungen finden ergänzend Berücksichtigung.

Die Schutzabstände zu den übergeordneten Leitungen sowie ein städtebaulich angestrebter Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum werden auch künftig eingehalten. Die für den Standort insgesamt festgesetzte Eingrünung wird in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Mit der Änderung wird der Bebaubarkeit einer Teilfläche für nachgefragte Wohnbebauung entsprochen.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

10.2 Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen 8. Änderung des Bebauungsplanes werden bauplanungsrechtlich Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Das Wohngebiet wird verkleinert. Dies erfolgt zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche (ohne weitere Festsetzungen zur Gestaltung).

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird vorausgesetzt, dass die Ausgleichsproblematik in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen und schlüssig war. In der vorliegenden Bilanzierung wird daher – wie auch in den bisherigen Verfahren - nur die Änderung betrachtet.

Damit stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Änderungsbereich reduziert sich die Baufläche überwiegend zugunsten der öffentlichen Grünfläche um 1.755 m² sowie die Verkehrsfläche um 790 m².

Nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt ergibt sich - betrachtet man nur den flächenmäßig geänderten Bereiche - folgende rechnerische Bilanzierung:

Biotoptypen	Wert-faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		rechtskräftige Planung	8. Änderung	rechtskräftige Planung	8. Änderung
überbaubare Fläche nach GRZ (40%)	0	2.950	2.248	-	-
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (60%) - Ziergarten	6	4.425	3.372	26.550	20.232
verkehrsberuhigter Bereich	0	860	70	0	
Grünfläche (sonstige Parkanlagen)	10	6.070	8.615	60.700	86.150
Summe		14.305	14.305	87.250	106.382

Im Rahmen der 8. Änderung ergibt sich damit ein rechnerischer Überschuss von ca. 19.132 Biotopwertpunkten.

Anlage 1

Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans in der Fassung der 6. Änderung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 8. Änderung

