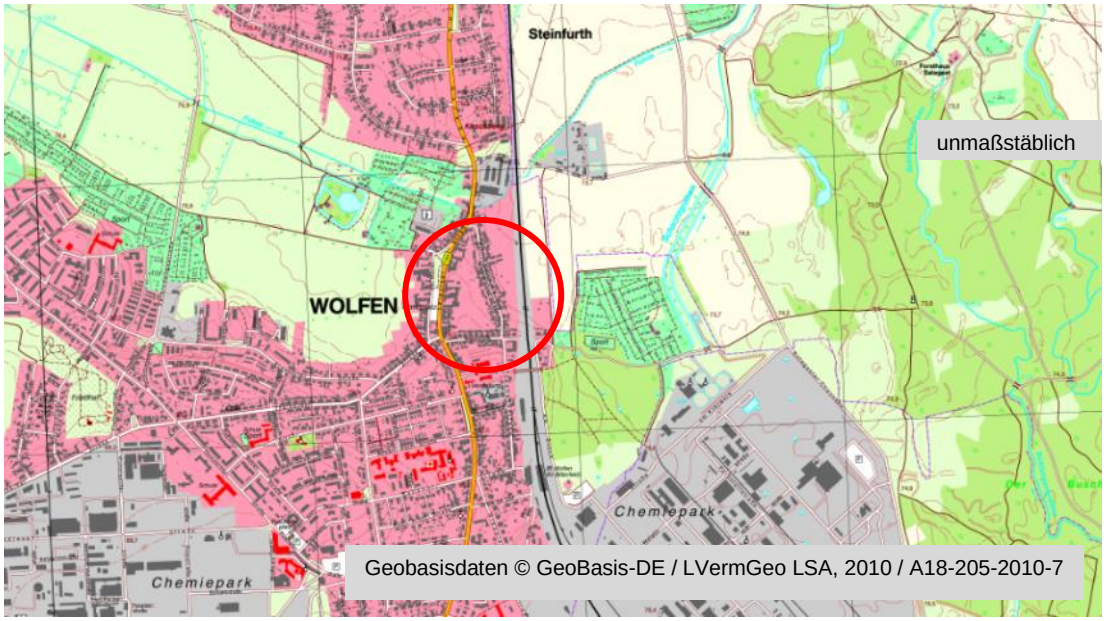
Anlage 4_189-2020

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 02/90 „Markt“ im OT Stadt Wolfen

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA



Teilaufhebung und 1. Änderung

Satzungsfassung

Oktober 2020

STADTLANDGRÜN

Bebauungsplan Nr. 02/90 „Markt“
OT Stadt Wolfen
Teilaufhebung und 1. Änderung

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

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

Am Kirchtor 10
06108 Halle

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

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

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

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 019-376

Bearbeitungsstand: **Planfassung für den Satzungsbeschluss**

Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 6
1 Planungsanlass und -erfordernis 6
2 Räumlicher Geltungsbereich 7
2.1 Lage und Größe der Planungsgebiete 7
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 7
3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren 8
4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen 10
4.1 Übergeordnete Planungen 10
4.1.1 Landes- und Regionalplanung 10
4.1.2 Flächennutzungsplan 11
4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan 13
4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 13
4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 13
4.1.6 Sonstige Planungen/Konzepte 14
4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben 15
5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation 15
5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 15
5.2 Inhalt der rechtskräftigen Planung / Bestand 15
5.3 Vorhandene Nutzung und Bebauung 15
5.4 Infrastruktur 16
5.4.1 Soziale Infrastruktur 16
5.4.2 Verkehrserschließung 16
5.4.3 Technische Infrastruktur 17
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten 18
5.6 Immissionen 18
6 Planungskonzept 18
6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO) 18
6.2 Planungsalternativen 19
7 Begründung der Festsetzungen 19
7.1 Allgemein / Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 19
7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen 20
7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 20
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 20
7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 21
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 22
7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 23

7.4 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB) 23
7.4.1 Wasserversorgung 23
7.4.2 Entwässerung 24
7.4.3 Energieversorgung 24
7.4.4 Telekommunikation 25
7.4.5 Abfallbeseitigung 25
7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 26
7.6 Grünplanung 27
7.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 27
7.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) 27
7.7 Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 27
7.8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 29
8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften 31
9 Flächenbilanz 33
10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB) 33
11 Planverwirklichung 34
B Teil II der Begründung - Umweltbericht 35
1. Einleitung 35
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 35
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 35
1.2.1 Rechtliche Grundlagen 35
1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung 36
1.2.3 Fachplanungen 36
2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 36
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 36
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 36
2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 37
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) 41

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 41
2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB 42
2.2.3 Planungsprognose.....43
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase 45
2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....45
2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz 46
2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz.....46
2.3.4 Sonstige Maßnahmen.....46
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....46
2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen 46
3. Zusätzliche Angaben 47
3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 47
3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) 47
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 47
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....47
3.2.1 Absicherung der Maßnahmen.....47
3.2.2 Monitoringkonzept 47
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....48
3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 48

Anlagen:

Anlage 1 rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 02/90 „Markt“ im OT Stadt Wolfen
Anlage 2 Artenschutzfachbeitrag (Stand: Mai 2020)

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan „Markt“ Nr. 02/90
Teilaufhebung und 1. Änderung

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 02/90 „Markt“ der ehemaligen Stadt Wolfen wurde in den 1990er Jahren mit dem Ziel, die gewachsenen Strukturen des historischen Zentrums von Wolfen zu erhalten und gleichzeitig neue Nutzungsstrukturen zur Wiederbelebung des Bereiches zuzulassen, aufgestellt. Er erlangte mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wolfen Nr. 11/99 am 14. Juni 1999 Rechtskraft.

Der Änderungsbereich umfasst das kürzlich von der ruinösen Bebauung freigemachte Eckgrundstück Leipziger Straße/Waldstraße. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Die Form der geplanten Bebauung weicht jedoch von den im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen ab. Über das Grundstück verläuft zudem die geplante Erschließungsstraße für eine ergänzende rückwärtige Bebauung.

Für die Quartierinnenflächen zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Leipziger Straße und Waldstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen, die bisher nicht entwickelt werden konnte.

Das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen sieht für diese Flächen künftig keine weitere Entwicklung vor und stellt sie entsprechend dem Bestand als Grünfläche dar.

Mit der Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 in zwei unmittelbar angrenzenden Teilbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anteilige Neubebauung geschaffen und gleichzeitig die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet an den aktuellen Bedarf angepasst werden.

Die Teilaufhebung und 1. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (BVBl. LSA 2013, 440,441)

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

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens vom 22. Januar 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 15. Juli 2020
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe der Planungsgebiete

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 Löbnitz (beide Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Stadtkerns von Wolfen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit einer Fläche von 17,6 ha umfasst hauptsächlich die Bebauung entlang der Leipziger Straße (B 184) bzw. Am Markt. Im Süden beginnt er mit der Einmündung der Thalheimer Straße bzw. Waldstraße und reicht im Norden bis zur Querung über die Fuhne.

Die ***Teilaufhebung*** im Osten des Plangebietes bezieht sich auf die rückwärtigen Flächen der Bebauung Leipziger Straße (Nr. 16 bis 40), die bis zur Rückseite der Bebauung der Karl-Liebknecht Straße (Nr. 24 bis Nr. 62) reichen. Die Fläche beträgt ca. 1,73 ha. Sie entspricht dem im rechtskräftigen Plan geplanten Wohngebiet.

Folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Wolfen sind von der Aufhebung betroffen (im Norden beginnend)

110, 113, 116, 117, 122, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 214, 215, 216 und 218 (alle teilweise) sowie 118, 119, 149, 150/1, 150/2, 213 und 217 vollständig

Der ***Änderungsbereich*** bildet den Abschluss des Plangebietes im Südosten und betrifft das Eckgrundstück Leipziger Straße Nr. 44 / Waldstraße einschließlich der Verkehrsfläche der Waldstraße. Er hat eine Größe von 0,32 ha.

Betroffen sind die folgenden Flurstücke der Flur 3: 152/1, 152/2, 152/3 und 152/4 sowie die Flurstücke 219, 220, 222 sowie 224 teilweise (Waldstraße).

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Grenze des Geltungsbereiches der ***Teilaufhebung*** wird wie folgt gebildet:

Im Norden — die südliche Grenze des Flurstücks 204 und weiter entlang der Grenze des B-Plans „Markt“ (südliche Grenze des Flurstücks 107)

Im Osten — die Grenze des B-Planes „Markt“ entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 118, 109, innerhalb 213 und 215, 114, 115, innerhalb 116 und 117, 123, 124, 125, 126, 128, 129. 130, 131, 134, 136, sowie in geradliniger Verlängerung Richtung Süden innerhalb 137, 138, 139 147 und 148

Im Süden — die Grenze des B-Planes „Markt“ entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 153 bis 162 (Bebauung nördlich Waldstraße) sowie 152/3 und 152/4 (Änderungsbereich)

Im Westen die westliche Grenze des im B-Plan „Markt“ festgesetzten Wohngebietes innerhalb der Flurstücke 151, 146, 144, 143,142, 141, 140, 218, 132/2, 122, 208, 113, 216, 214 und 110

Der Geltungsbereich der ***1. Änderung*** wird gebildet durch:

Im Norden die südliche Grenze des Flurstücks 151 (Leipziger Straße Nr. 42)

Im Osten die Grenze des B-Planes „Markt“ entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 153 (Waldstraße 1)

Im Süden die Grenze des B-Planes „Markt“ entlang der Grenze zwischen den Fluren 3 und 15 (südliche Grenze Waldstraße)

Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 147 und 221 (Leipziger Straße).

Die Festsetzung der Geltungsbereiche 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 genauen Abgrenzungen sind entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Oktober 2019 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Im rechtskräftigten Bebauungsplan Nr. 02/90 "Markt" sind die rückwärtigen Flächen zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Leipziger Straße und Waldstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung sollte beidseitig einer Planstraße mit Wendeeinrichtung angeordnet werden, die im Süden in die Waldstraße mündet. Diese Flächen konnten bisher u. a. aufgrund der schwierigen Grundstücks- und Eigentümerstruktur nicht erschlossen und entwickelt werden.

Künftig soll ausgehend von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und dem fehlenden Bedarf auf deren Ausweisung verzichtet werden. Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist für den bisher als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teilbereich eine Grünfläche dargestellt. Damit erfolgt die ***Teilaufhebung*** des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung des FNP.

Mit der Aufhebung ist der rückwärtige Bereich wieder nach § 34 bzw. § 35 BauGB als „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen.

In Bezug auf den ***Änderungsbereich*** handelt sich um ein Eckgrundstück, welches kürzlich von der ruinösen Ursprungsbebauung freigemacht wurde. Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf diesem Grundstück, zurückgesetzt von der Leipziger Straße, die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Ergänzend dazu ist die Einordnung von Stellplätzen beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die geplante Bebauung fortzuschreiben.

Mit der neuen Nutzung entfällt auch die geplante Erschließungsstraße auf der Ostseite des zu ändernden Grundstückes Waldstraße (Flurstücke 152/1 und Teilbereich 152/3). Aus diesem ursächlichen Zusammenhang ergibt sich die Führung von Änderung und Teilaufhebung in einem gemeinsamen Verfahren.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Aufhebung und Änderung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In seiner Sitzung am 22. Januar 2020 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ im OT Stadt Wolfen durchzuführen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit dem Vorentwurf der Teilaufhebung und 1. Änderung vom März 2020 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung vom 16. März 2020 bis einschließlich 30. März 2020 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 4-20 am 13. März 2020. In diesem Zusammenhang wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 5. März 2020 über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Die Hinweise bezogen sich unter anderem auf folgende Punkte:

- keine landesplanerische Abstimmung erforderlich,
- Sicherung passiver Schallschutzmaßnahmen bereits zum Bebauungsplan,
- vorzugsweise Erhalt der Baumpflanzungen im Änderungsbereich, Umweltbericht zum Entwurf,
- keine Zufahrt von Leipziger Straße möglich,
- angrenzender Leitungsbestand und Möglichkeit zur Versorgung,
- allgemeine Hinweise (Grenzmarken, nicht auszuschließende Denkmalfunde, ggf. oberflächennahe Grundwasserstände, Entsorgung, grundsätzlich kein Ausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen).

Spezielle Hinweise bezüglich der Teilaufhebung wurden nicht gegeben.

Die Hinweise wurden in den Entwurf übernommen. Zu den einzelnen Punkten wird auf die folgenden Inhalte der Begründung verwiesen. Zum Entwurf wurde ein Umweltbericht erarbeitet und als Teil II der Begründung angefügt.

In der Sitzung des Stadtrates am 15. Juli 2020 wurde der Beschluss zur Zwischenabwägung, zum Entwurf sowie zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 100-2020).

Der Entwurf der Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 lag einschließlich der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 11-20 am 7. August 2020.

Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung sowie das Ergebnis der Zwischenabwägung informiert. Auf eine erneute Beteiligung der von der Planung nicht betroffen TÖB wurde verzichtet.

In diesem Rahmen gab es keine weiteren Hinweise. Seitens der *unteren Immissionsbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde* wurde den im Entwurf getroffenen Festsetzungen zugestimmt.

Die nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Nachbargemeinden erhoben keine Einwände.

Bei dem vorliegenden Stand der Planung handelt es sich um die Satzungsfassung.

4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete 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, GVBI. 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.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass es sich bei der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert in ihrer Stellungnahme keine Bedenken.

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) erfolgt die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Grenze.

Gemäß Ziel 4 des STP DV sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. In der Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass die Städte und Gemeinden zur Vermeidung von Baulücken dafür Sorge tragen sollen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist.

Dies war für die rückwärtig zu entwickelnde Fläche im nunmehr aufzuhebenden Bereich nicht möglich.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich derzeit keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

4.1.2 Flächennutzungsplan

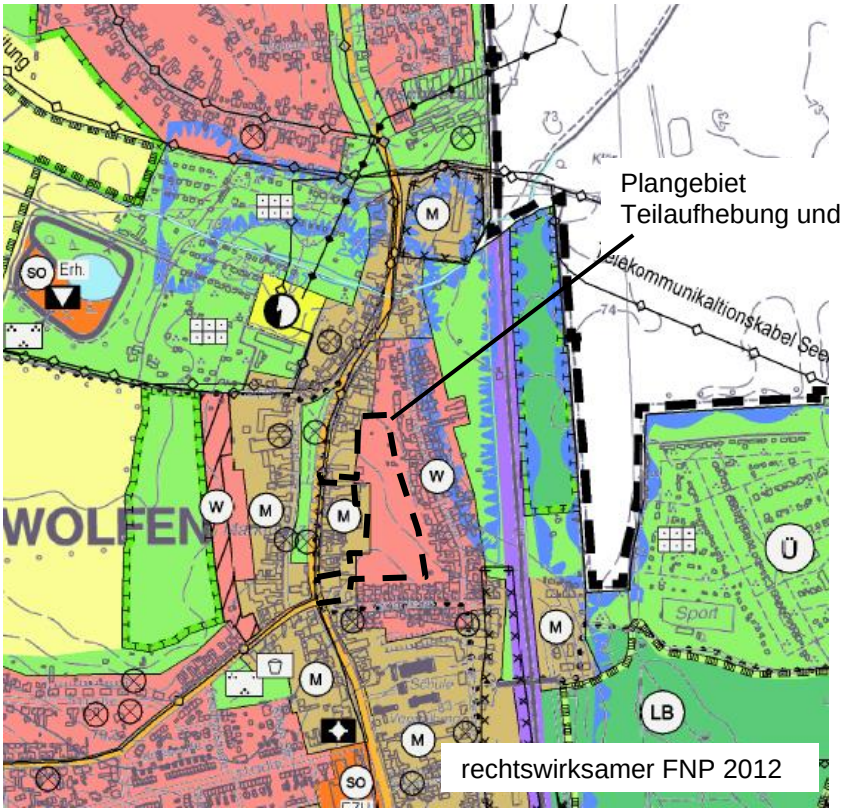
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln.

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 [1]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt, die zum Teil bereits Rechtskraft erlangten. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Bereich. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen des FNP.

Die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen in generalisierter Form den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/90. Der Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche sowie der rückwärtige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

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 geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbau sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. Der Entwurf in der Fassung vom Februar 2020 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15. Juli 2020 beschlossen und zur Offenlage bestimmt [2].



Auszug Entwurf
Fortschreibung

Als Änderung Nr. 68 erfolgt in der Fortschreibung eine Darstellung der Fläche der Teilaufhebung als Grünfläche.

Damit wird der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Fortschreibung des FNP in einem Teilbereich aufgehoben und an dessen Darstellung angepasst.

Die allgemeine Art der Bodennutzung im Änderungsbereich bleibt auch künftig die einer gemischten Baufläche.

4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan erarbeitet [3], der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein Landschaftsplan vor [4], der die Ziele des Landschaftsrahmenplanes untersetzt.

4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) wurde zwischen 2013 und 2015 erarbeitet [5]. 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.

Die Altstadt Wolfen ist als Stadtteil mit Perspektive und Entwicklungspotenzial benannt, für den Stadtumbau wird kein Handlungserfordernis gesehen.

4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegt ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 vor, das am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen wurde [6]. 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. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung 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.

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.

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

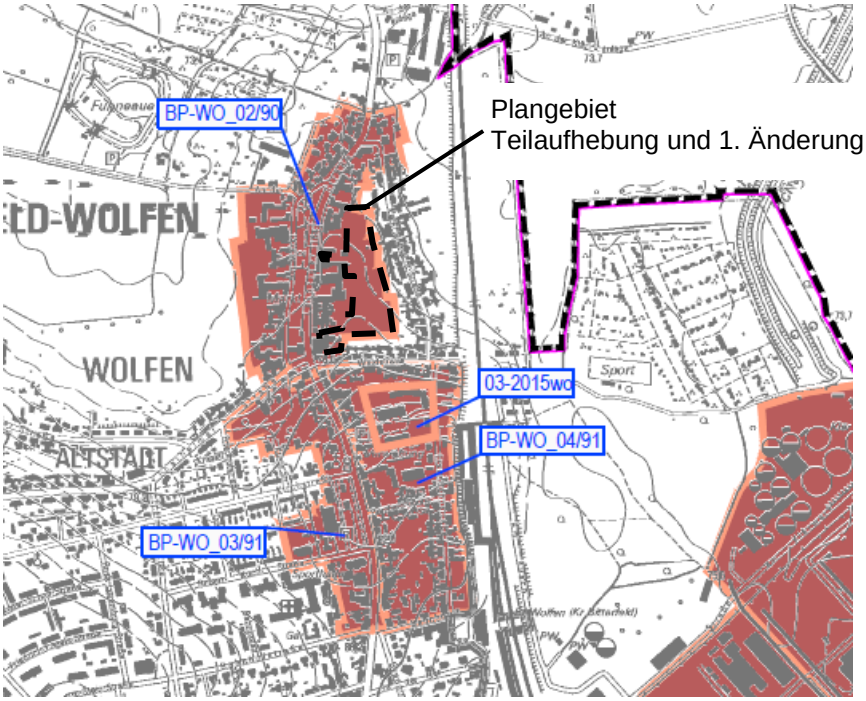
Für das EHZK liegt eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde [7]. Sie resultiert aus einer weiterhin dynamischen Einzelhandelsentwicklung im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen und bildet die Grundlage für die laufende Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 2-2009 *(Stand Entwurf der 3. Änderung, Offenlage vom 6. Juli 2020 bis 7. August 2020).*

Aufbauend auf einer aktuellen Analyse erfolgten eine generelle Überprüfung/Weiterentwicklung der hierarchischen Zentren- und Standortstruktur, des integrierten Nahversorgungskonzeptes sowie eine Bewertung und Funktionsabstimmung zu den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels, die insgesamt zu einer Überarbeitung des Handlungsleitfadens führten.

Mit Bezug auf die vorliegende Planung ist festzustellen, dass sich der Änderungsbereich noch innerhalb des B-Zentrum Wolfen-Leipziger Straße befindet.

4.1.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Südlich angrenzend an den B-Plan Nr. 02/90 wurden die Flächen beidseitig der Leipziger Straße von den Bebauungsplänen 03/91 „Zentrum/Westseite“ und 04/91 „Zentrum/Ostseite“ überplant, die ebenfalls rechtskräftig vorliegen.



Quelle: rechtswirksamer FNP, Anlage 1, Bauleitplanung

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 Quartierinnenflächen im Bereich der ***Teilaufhebung*** über die festgesetzte, bisher jedoch nicht realisierte Planstraße einschließlich eines ergänzenden Fußweges zur Leipziger Straße erschlossen und beidseitig der Straße innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes überwiegend Wohngebäude errichtet werden.

Für den ***Änderungsbereich*** ist eine Bebauung unmittelbar an der historischen Flucht zur Leipziger Straße festgesetzt, die nach Rückbau der desolaten Gebäude so nicht mehr beabsichtigt ist. Auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen lassen bisher nur in einem Teilbereich (unmittelbar an der Ecke) III Vollgeschossen zu. Darüber hinaus beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen u.a. zur Dachgestaltung, von denen das geplante Vorhaben ebenfalls abweicht.

Hinsichtlich der Nutzungsart fügt sich die geplante Wohnbebauung in das insgesamt festgesetzte Mischgebiet ein.

Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob das Vorhaben über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden kann. Dies ist jedoch nicht möglich.

5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation

5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Wolfen.

Die Flächen der ***Teilaufhebung*** befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen. Es handelt sich überwiegend um rückwärtige Grundstücksteile der Bebauung entlang der Leipziger Straße bzw. der Karl-Liebknecht-Straße. Sie sind bisher ausschließlich über diese Straßen und die jeweiligen Grundstückszufahrten angebunden. Aufgrund der geschlossenen Bebauung entlang der Straßen bzw. rückwärtigen Grenzen der Höfe ist dies nur punktuell gegeben.

Im ***Änderungsbereich*** befinden sich die Flurstücke 152/1, 152/2, 152/3 und 152/4 in privatem sowie die Flurstücke 219, 222 sowie 224 (anteilig im Änderungsbereich) in kommunalem Eigentum. Bei Letzteren handelt es sich um die Waldstraße einschließlich der Wendeanlage.

5.2 Inhalt der rechtskräftigen Planung / Bestand

5.3 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Der Fläche der ***Teilaufhebung*** ist überwiegend unbebaut. Lediglich im Norden (Flurstücke 122 und 208) entstanden zurückgesetzte innerhalb der Baufelder Wohnhäuser, die jedoch über eine direkte Anbindung an die Leipziger Straße verfügen.

Darüber hinaus werden die Grundstücke gärtnerisch genutzt bzw. unterliegen der Sukzession.

Im ***Änderungsbereich*** befand sich ursprünglich eine Gaststätte mit Saal. Nach Nutzungsaufgabe wurde das Grundstück u. a. zur Ablagerung von Baumaterial genutzt. Die Bebauung verfiel und wurde erst kürzlich abgerissen. Aktuell ist eine Fassung des Einmündungsbereiches nicht mehr gegeben.

Umfeld

Im Westen schließt sich der ehemalige Dorfanger an, der als Freifläche gestaltet ist und anteilig als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Die Bebauung der dörflichen Hofanlagen besteht aus an der Straße angeordneten Wohnhäusern, den Hof beidseitig flankierende Nebengebäude sowie zum Teil noch erhaltene rückwärtige Scheunen.

Die geschlossene Bebauung ist 1- bis 2-geschossig mit Satteldach, Nebengebäude auch mit Pult oder Flachdach. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Angesiedelt sind zudem Handel, Dienstleistungen und nicht störende Handwerksbetriebe.

Da nach Wegfall der Landwirtschaft von der Wohnnutzung allein nicht ausreichend Entwicklungsimpulse für das Gebiet zu erwarten waren, wurde mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/90 die Möglichkeit zur Um- /Nachnutzung der die Struktur prägenden Wirtschafts- und Nebengebäude eingeräumt.

In der Waldstraße und der Karl-Liebknecht-Straße schließt sich außerhalb des Plangebietes eine dicht überwiegend mit 2-geschossigen Doppelhäusern bebaute Wohnsiedlung und rückwärtigen Nebengelassen an.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes.

So sind Kindereinrichtungen und Schulen verschiedener Ausrichtungen südlich im Zentrum des Ortsteils Stadt Wolfen, nördlich in der Ortslage Steinfurth bzw. in Wolfen-Nord sowie westlich in Krondorf anzuführen.

5.4.2 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Leipziger Straße (Bundesstraße (B) 184) mit überörtlicher Bedeutung, die auch den Quell- und Zielverkehr zum Zentrum des Stadtteils umfasst. Richtung Norden führt sie über die Bundesautobahn (BAB) 9 mit der Abfahrt Dessau Süd weiter nach Dessau, im Süden tangiert sie Bitterfeld. Mit der Abfahrt Wolfen ist die BAB 9 auch über die B 183 zu erreichen.

Am südlichen Rand des Plangebietes in Höhe des Änderungsbereiches mündet aus Westen kommend die Thalheimer Straße über eine platzartige Aufweitung in die Leipziger Straße. Die Einmündung wird mittels Signalanlage geregelt.

Die Waldstraße, die sich leicht versetzt in Verlängerung der Thalheimer Straße Richtung Osten anschließt, endet mit einer Wendeeinrichtung unmittelbar vor der Leipziger Straße und ist nur über die östlich parallellaufende Karl-Liebknecht-Straße/Eisenbahnstraße zu erreichen.

Die Grundstückszufahrt erfolgt bisher über die Leipziger Straße bzw. die Waldstraße.

Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) weist darauf hin, dass die bisher erfolgte Grundstückserschließung über die Leipziger Straße neu zu regeln ist. Aufgrund der Lage im Knotenpunktbereich Leipziger Straße/Thalheimer Straße stellt sich diese in Bezug auf die Verkehrssicherheit als sehr kritisch dar. Die Ausbildung einer den Regeln der Technik entsprechenden Zufahrt über die Leipziger Straße ist hier nicht gegeben.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist nicht erschlossen.

Fuß- und Radwege

Die Leipziger Straße (B 184) wird von separaten Geh- /Radwegen begleitet. Die Bundesstraße kann über Fußgängerampeln gequert werden. Aufgrund der in den Straßenraum hineinragenden Ursprungsbebauung ist der Fußweg nach Ausbau der Bundesstraße in Höhe des Grundstücks Nr. 44 deutlich eingeengt. Entlang der Waldstraße befindet sich ein Gehweg.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Umfeld ist anteilig innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Auf dem Markt sowie begleitend zur Waldstraße befinden sich öffentliche Stellplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zuständig ist die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH. Derzeit ist der Bereich durch verschiedene Linien der Vetter GmbH in das Busnetz eingebunden. Der Bahnhof in Wolfen befindet sich in fußläufiger Entfernung im Abstand von ca. 800 m südöstlich des Standortes.

5.4.3 Technische Infrastruktur

Da sich der Änderungsbereich im Bebauungszusammenhang befindet und auch bis vor kurzem bebaut war, ist von einer vollständigen medientechnischen Erschließung auszugehen. Die folgenden Ausführungen sind das Ergebnis der Beteiligung der Versorgungsträger. Die innerhalb der angrenzenden Straßen verlaufenden Netze wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Hinsichtlich der Genauigkeit dienen sie lediglich zur Information.

Für die rückwärtigen Flächen existiert keine Erschließung. Insofern ist mit der Teilaufhebung auch kein Rückbau erforderlich.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung im OT Stadt Wolfen 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 (150 PE) verläuft innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Gehwege.

Entwässerung

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

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. In der Waldstraße verläuft eine Stz 300/300 sowie Stz 200/200 mit Gefälle Richtung Leipziger Straße sowie in dieser jeweils Stz 200/200.

Die Regenwasserentsorgung hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen an den AZV Westliche Mulde übertragen. Die Stadt ist weiterhin für die Anlagen zur Straßenentwässerung (Regeneinläufe) zuständig.

Eigene Planungsabsichten des AZV innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht.

Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom bzw. Gas erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen. Im Bereich der Wendeeinrichtung Waldstraße befinden sich Niederspannungskabel.

Innerhalb der Leipziger Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung der MITNETZ Gas TN 252 (DN 200/DP 16) in einem Schutzstreifen von jeweils 2 m beidseitig der Trasse.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler Bedeutung.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des Halleschen Ackerlandes [8]. 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 im historischen Siedlungskern von Wolfen. Eine Beschreibung von Natur und Landschaft erfolgt im Umweltberichtes (Teil B der Begründung).

5.6 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das betrifft auch ihre Änderung.

Im vorliegenden Fall ist darauf zu verweisen, dass es sich um bestehende Strukturen handelt. Die anteilige Wohnnutzungen entlang der Leipziger Straße sind durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße belastet, deren Belegung in den letzten Jahren jedoch zurückgegangen ist. Mit der Planänderung ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart bzw. des Schutzstatus eines Mischgebietes. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Anordnung der Gebäude, Orientierung der Räume und Freibereiche sowie die Ausbildung der Fassade können die angestrebten Innenraumwerte für schutzwürdige Nutzungen erreicht werden.

Gewerbelärm aus dem Umfeld spielt innerhalb des Änderungsbereiches keine Rolle.

Belange des Störfallschutzes werden von der Planung nicht berührt.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Für den Änderungsbereich ist die Errichtung eines 3-geschossigen Wohnhauses mit Flachdach beabsichtigt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll das Gebäude nicht unterkellert werden. Nebenräume bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge werden in Nebengebäuden untergebracht.

Die zurückgesetzte Bebauung in Nord-Süd-Richtung soll einen Riegel zur Leipziger Straße bilden und dadurch ein ruhiger nach Osten ausgerichteter Freibereich geschaffen werden. Parkplätze werden unmittelbar zur Leipziger Straße angeordnet und durch Baumpflanzungen gegliedert, die die historische Flucht aufnehmen. Geplant ist die Schaffung von bis zu 14 Wohnungen.

Für die rückwärtige Fläche ist seitens der Stadt keine ergänzende Erschließung und damit auch keine über den Bestand hinaus reichende Bebauung beabsichtigt.

6.2 Planungsalternativen

Standortalternativen für den Bereich der Aufhebung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht.

Für den Änderungsbereich gibt es zur Umsetzung des Vorhabens keine Alternativen. Könnte es nicht realisiert werden, bliebe die Fläche weiter unbebaut.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Allgemein / Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der ***Teilaufhebung*** ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Weiter wird per Textliche Festsetzung bestimmt, dass die Grundflächenzahl für Nebenanlagen nicht überschritten werden darf.

Das WA ist in zwei Teilflächen untergliedert. Für die südliche Fläche wird eine dichtere Bebauung mit II Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt, im nördlichen Abschnitt mit Wendeanlage nur I Vollgeschoss mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Für alle Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die mittels Baugrenze bestimmten Baufenster lassen im südlichen Teil auch Reihenhäuser, im nördlichen nur Einzelhäuser zu. Ihr Abstand zur Planstraße liegt zwischen 3,0 und 5,0 m. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Grenzabständen zulässig. Das Wohngebiet ist zu den angrenzenden Grundstücken einzugrünen. Zudem ist ein externer Ausgleich im Bereich des Bebauungsplan Nr. 01-93 „Neuer Friedhof“ festgesetzt, der folgend durch den Bebauungsplan Nr. 04-2016wo Krondorfer Wiesen ersetzt wurde. In diesem Zusammenhang wurde bereits auf die Zuordnung für den externen Ausgleich verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt schon die Absicht bestand, den Teilbereich aufzuheben.

Mit der Teilaufhebung werden alle getroffenen Festsetzungen wirkungslos.

Der ***Änderungsbereich*** ist in der rechtskräftigen Fassung Bestandteil eines Mischgebietes. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sowie Einzelhandelsbetriebe auf eine Verkaufsfläche von 700 m² begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, da es sich um ein hochgradig überbautes Eckgrundstück handelt, durch eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 sowie II Vollgeschosse begrenzt. Lediglich unmittelbar an der Ecke des Grundstücks zum Straßenraum werden III Vollgeschosse zugelassen.

Zur Leipziger Straße wird eine Baulinie entlang der Bestandsbebauung festgesetzt, zur Waldstraße eine Baugrenze, die bis in die zwischenzeitlich realisierte Wendeanlage hinein reicht. Im rückwärtigen Teil ist der Erhalt bzw. die Ergänzung von Baumpflanzungen geregelt. Den östlichen Abschluss bildet die Planstraße A. Festgesetzt wird eine geschlossene Bauweise.

Grünordnerische Festsetzungen betreffen darüber hinaus Baumpflanzungen entlang der Waldstraße sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Folgenden werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den ***Geltungsbereich der 1. 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, das geplante Vorhaben bzw. aktuell vorliegende Gesamtstädtische Konzeptionen ab.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich inhaltlich keine grundsätzlichen Änderungen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden weiterhin ausgeschlossen. Letzteres betrifft sowohl die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, als auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Dazu wird die Textliche Festsetzung (TF) wie folgt präzisiert:

TF 1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

TF 1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Da der Änderungsbereich innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt abgegrenzten B-Zentrums Wolfener-Leipziger Straße liegt, ist eine Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben bzw. deren Verkaufsfläche künftig nicht erforderlich.

Für weitere Ausschlüsse innerhalb des Änderungsbereiches besteht auch aktuell kein Regelungsbedarf.

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), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das erfolgt auch weiterhin durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Diesbezüglich ergeben sich die folgenden Anpassungen.

Grundflächenzahl

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

Die zulässige Obergrenze in Mischgebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,6, das heißt, dass 60 % 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.

Der rechtskräftige Plan begründet die Festsetzung einer GRZ von 0,8 über der Obergrenze mit dem Bestand und der an den Eckgrundstücken zu erhaltenden Baumasse.

Nach Rückbau der vorhandenen Bebauung und mit Verzicht auf die Erschließungsstraße wird die GRZ neu mit 0,6 an der Obergrenze nach BauNVO bestimmt.

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 0,8.

Geschossflächenzahl

Die bisher festgesetzte GFZ von 1,6 wird mit der geplanten Neubebauung ebenfalls auf die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 reduziert. Da als Bezug zur Ermittlung der GFZ ebenfalls die Grundstücksfläche anzusetzen ist, steht der geplanten dreigeschossige Bebauung nichts entgegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für die Vorhaben typischen Baukörper.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 im Plangebiet wird als Höchstmaß künftig über das gesamte Grundstück und nicht nur an der Ecke mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Dazu ist anzumerken, dass die geplante dreigeschossige Bebauung mit Flachdach in der absoluten Höhe nicht über einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach hinaus reichen wird.

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 geschlossen Bauweise ist auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Grundsätzlich soll mit der Neubebauung aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, das Gebäude im Abstand zum Nachbargrundstück Leipziger Straße Nr. 42 zu errichten (offene Bauweise).

Damit wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Es gelten die Regelungen der Bauordnung.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Der rechtskräftige Plan setzt für den Änderungsbereich zur Leipziger Straße eine Baulinie fest. Das heißt nach § 23 Abs. 2 BauGB muss auf dieser Linie gebaut werden.

Die aktuelle Planung sieht vor, dass neue Gebäude von der Leipziger Straße zurückzusetzen. Um dies zu ermöglichen, wird mit der Änderung eine Baugrenze bestimmt, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden darf, hinter der aber zurückgeblieben werden kann, wie beispielsweise unmittelbar angrenzend in Nr. 42.

Der Abstand der Baugrenze zu Leipziger Straße bzw. zur Wendeanlage am Ende der Waldstraße wird mit 3 m festgesetzt. Zur Waldstraße ergibt sich aus der Fortführung der angrenzenden Bebauung ein Abstand von 4 m.

Zum östlich angrenzenden Grundstück Waldstraße Nr. 1 (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) wurde die Baugrenze bisher durch die vorhandene Bebauung, die Anbindung der Planstraße A sowie den auf dem Grundstück zu erhaltenden Baumbestand bestimmt. Mit der Neubebauung soll unter Berücksichtigung der bisherigen Grenzbebauung auch hier dem geplanten Vorhaben ein möglichst großer Spielraum eingeräumt werden.

Daher werden die zur Waldstraße sowie zur Leipziger Straße jeweils durch die angrenzende rückwärtige Bebauung gebildeten Grenzen fortgeführt, bis sie aufeinandertreffen.

Raumwirksame bauliche Anlagen unmittelbar angrenzend an die Straßen werden wie bisher ausgeschlossen.

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

Weiter wird in diesem Zusammenhang auch künftig die Höhe der Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum begrenzt *(vgl. baugestalterische Festsetzungen, Pkt. 8).*

Zur Seite bzw. im rückwärtigen Bereich besteht keine Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen. So sind außer den Stellplätzen beispielsweise Schuppen und Garagen auch außerhalb der „hinteren“ Baugrenze zulässig.

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.

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb des ***Änderungsbereiches*** liegenden Flächen der Waldstraße einschließlich Wendeeinrichtung werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus soll der die Leipziger Straße begleitende Geh-/Radweg in das Plangebiet hinein geringfügig verbreitert werden. Für die Fläche ist eine öffentliche Widmung beabsichtigt. Dabei wird von einer Breite von insgesamt 2,0 m (einschließlich Randstreifen) ausgegangen. Die dazu erforderliche Fläche liegt nur anteilig im Änderungsbereich.

Zur Baugrenze und somit zur Abstandsfläche zur Leipziger Straße wird seitens der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, dass die aus Richtung Norden kommende Bauflucht mindestens einzuhalten ist. Die Leipziger Straße darf diesbezüglich keine Einschränkungen erfahren. Dem Hinweis wird damit entsprochen.

Die LSBB führt weiter aus, dass die bisher erfolgte Grundstückserschließung über die Leipziger Straße im Rahmen der Planänderung neu zu regeln ist. Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist rückwärtig über die Waldstraße abzusichern. Aufgrund seiner Lage im Knotenpunktbereich Leipziger Straße/Thalheimer Straße stellt sich diese in Bezug auf die Verkehrssicherheit als sehr kritisch dar. Die Ausbildung einer den Regeln der Technik entsprechenden Zufahrt über die Leipziger Straße ist hier nicht gegeben.

Im Ergebnis wird im Bebauungsplan zur Leipziger Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Anbindung wird künftig ausschließlich über die Waldstraße erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass im Knotenpunktbereich Waldstraße/Leipziger Straße die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Schutz der Straße und des Straßenverkehrs ist zu gewährleisten. Unter diesen Voraussetzungen stimmt die LSBB der Planung zu.

Auf die Festsetzung der Planstraße A bzw. deren Anbindung an die Waldstraße kann mit der im selben Verfahren durchgeführten Teilaufhebung im rückwärtigen Bereich verzichtet werden. Die Fläche wird dem Baugebiet zugeordnet.

Mit der ***Teilaufhebung*** entfällt neben der Planstraße A mit Wendeanlage auch die Festsetzung eines Fußweges zwischen der Leipziger Straße und der Wendeanlage. Er wurde ebenso wie die Planstraße nicht realisiert.

Die Anbindung des zurückgesetzten Gebäudes Nr. 24 erfolgt bereits heute über die Leipziger Straße innerhalb des Flurstücks 208.

Zur Teilaufhebung gibt es seitens der LSBB keine Einwände.

7.4 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Zum Bestand wird auf die unter Pkt. 5.4.3 beschriebenen Netze verwiesen.

7.4.1 Wasserversorgung

Eine Versorgung der im Änderungsbereich geplanten Neubebauung durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH ist jederzeit möglich.

Für das B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert sein. So ist bei einer GFZ von 1,2 nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden

erforderlich. Das Löschwasser muss in einem maximalen Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Waldstraße sowie der Leipziger Straße befinden sich verschiedene Unterflurhydranten, an denen jeweils mindestens 80 m³/h Löschwasser zur Verfügung steht. Die Ermittlung/Messung durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen erfolgte im Jahr 2019.

Davon befindet sich ein Hydrant in der Leipziger Straße 44/Waldstraße, also unmittelbar am geplanten Neubauvorhaben. Die geforderten 96 m³/h stehen somit im benannten Radius von 300 Metern zur Verfügung

7.4.2 Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem über die Anlagen des Abwasserzweckverband (AZV) „Westliche Mulde“. Das Grundstück kann über die Waldstraße oder die Leipziger Straße abwassertechnisch entsorgt werden.

Die Einleitung von Abwasser in die Verbandsanlagen und die Herstellung von Abwasserkanälen sind beim Verband zu beantragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück schadlos zu entsorgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBI. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

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.

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.

7.4.3 Energieversorgung

Eine Bereitstellung von Strom und Erdgas durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen aus den angrenzenden Netzen ist jederzeit möglich. Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen, wie Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom und Kälteerzeugung, angeboten werden.

Die Gashochdruckleitung der MITNETZ Gas innerhalb der Leipziger Straße steht nicht für eine Versorgung des Gebietes zur Verfügung.

7.4.4 Telekommunikation

Die Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind über Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom erschlossen. Eine erweiterte Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich.

Dabei ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Die Telekom sollte möglichst frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden.

7.4.5 Abfallbeseitigung

Die *Abfallbeseitigung* erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Prinzipielle Bedenken werden nicht geäußert. 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.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die untere Abfallbehörde weist hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung hin. Darüber hinaus in Verbindung mit zukünftigen Baumaßnahmen auf folgende Sachverhalte verwiesen:

- *Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, dazu zählen auch die bereits lagernden Aufschüttungen (Erdaushub, Bauschutt), sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBI. 1 S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.*
- *Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen - https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelUabfall/abfallarten/.*
- *Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBI. 1 S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.*
- *Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch oder wirtschaftlich nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.*

- *Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.*
- *Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.*
- *Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt", einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBI. 1 S. 4043) geregelt.*
- *Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBI. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.*

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die unmittelbar an die Leipziger Straße angrenzende Fläche wird zur Verbreiterung des Gehweges ein Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Ergänzend zur Darstellung im Plan wird folgende Textliche Festsetzung getroffen:

4.1 Die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes durch Planzeichen 15.5 PlanZV gekennzeichnete Fläche ist mit einem Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Das Wegerecht dient der Verbreiterung des Gehweges entlang der Leipziger Straße auf insgesamt 2,00 m. Die Breite nimmt Bezug auf die außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Grenze zwischen den Flurstücken 146 und 148 der Flur 2 sowie 222 und 221 der Flur 3.

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises. Vorliegend erfolgt die Festsetzung zugunsten der der Allgemeinheit als Begünstigtem, da sie Brunnen und Leitung betreibt.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von Einfriedungen), die die Ausübung des Wegerechts behindern oder unmöglich machen würden.

Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Begünstigten haben für die entsprechende Eintragung bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen.

7.6 Grünplanung

7.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Hinblick auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

Im Änderungsbereich weist lediglich der Baumbestand eine Eignung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse auf. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der genannten Artengruppen im Bebauungsplan festgesetzt:

5.1 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5.2 Schutz von Fledermäusen
Einer Fällung von Bäumen hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermausvorkommen unmittelbar voraus zu gehen. Des Weiteren ist eine Nachkontrolle am gefällten Baum durchzuführen.

Die Notwendigkeit und der Umfang zu leistender Ersatzmaßnahme ergibt sich aus den Nachweisen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Für den Änderungsbereich werden im rechtskräftigen Plan auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume zum Erhalt festgesetzt. Mit der Neubebauung soll der Baumbestand weitgehend erhalten bleiben. Inwieweit das möglich wird, ist im weiteren Verfahren bzw. mit Umsetzung der Planung zu prüfen. Auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan gilt die Baumschutzsatzung der Stadt.

Die folgende Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücke wird beibehalten

TF 6.1 Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zupflegen. Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume (auch Obstbäume) zu Pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten.

TF 6.2 Vorhandene Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

Weitere im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen berühren den Änderungsbereich nicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zur Planung keine grundsätzlichen Einwände, sofern die unter 5.1 und 5.2 festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die unter 6.1 und 6.2 angeführten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt werden.

7.7 Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben innerhalb von Mischgebieten folgende Werte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Orientierungswerte DIN 18005

Tag (6°° bis 22°° Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22°° bis 6°° Uhr)	45 dB(A) für Gewerbelärm
	50 dB(A) für Verkehrslärm

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Tag (6°° bis 22°° Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22°° bis 6°° Uhr)	45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Gemeinde zunächst grundsätzlich sicherzustellen, dass dieser vollzugsfähig ist. Das heißt in diesem Falle, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können. Davon ist hier auszugehen. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes in einem Teilbereich. Sowohl die Verkehrswege als auch die Bebauung sind bereits vorhanden. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Verkehrswege heran. Im Gegenteil ist durch den Verzicht auf eine Baulinie künftig auch eine zurückgesetzte Bebauung möglich.

Daher wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans zunächst mögliche passive Schallschutzmaßnahmen beschrieben und darüber hinaus darauf verwiesen, dass ein geeigneter Nachweis zur Einhaltung der Werte in das nachfolgende Verfahren verlagert werden kann.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* sieht die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen als sinnvoll an, um den Schutzanspruch der geplanten Nutzung zu gewährleisten. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Abstufung in mehreren Baugebietskategorien oder Lärmschutzwällen-/wänden, werden dagegen bei diesem konkreten Einzelfall als nicht zielführend eingeschätzt. Weiter wird jedoch hinterfragt, ob die passiven Schallschutzmaßnahmen beispielsweise auch im Rahmen einer Genehmigungs-freistellungen von Baumaßnahmen ungesetzt werden. Eine Alternative würde eine gutachtliche Prüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens bilden, auf deren Grundlage dann die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die Kommune hat sich mit diesem Hinweis auseinandergesetzt und ist auch nach nochmaliger Rücksprache mit der Behörde zu folgendem Ergebnis gekommen:

Eine gutachterliche Prüfung wird auch künftig auf das Bauantragsverfahren verwiesen, da ein entsprechender Antrag in jedem Falle erforderlich und durch die Kommune zu prüfen ist. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Orientierungs-/Richtwerte unmittelbar an der Leipziger Straße nicht eingehalten werden können, werden im Bebauungsplan die folgenden Textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume (insbesondere Aufenthaltsräume innerhalb von Wohnungen) an der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.2 Im Falle einer Anordnung schutzbedürftiger Räume zur Leipziger Straße ist die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel gutachterlich nachzuweisen.

Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung im Plangebiet muss anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Der entsprechende gutachterliche Nachweis muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt werden.

7.3 Außenwohnbereiche sind an der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder es ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Minderung nachzuweisen.

Die gegenwärtig geplante Wohnbebauung sieht lediglich die Anordnung von Nebenräumen Richtung Leipziger Straße vor. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können auch andere Grundrisslösungen zur Anwendung kommen.

Im Falle einer Orientierung von Aufenthaltsräumen zur Leipziger Straße und einer damit verbundenen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm kann durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile ein hinreichend niedriger Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden. Schutzbedürftige Räume innerhalb eines Mischgebietes können neben Wohnräumen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume, Praxisräume u. ä. Arbeitsräume sein.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 41095 (Schallschutz im Hochbau) dimensioniert. Die erforderlichen Schalldämmwerte von Fenstern und anderen Außenbauteilen sind nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bestimmen, die wiederum aus den Beurteilungspegeln nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS90 und gegebenenfalls aus den Beurteilungspegeln anderer Lärmarten - sofern sie einen relevanten Beitrag liefern - zu berechnen sind. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Auch die Ausrichtung von schützenswerten Außenbereichen sollte zur Pegelreduzierung auf der lärmabgewandten Gebäudeseiten erfolgen.

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf stellt die untere Immissionsschutzbehörde fest, dass die getroffenen textlichen Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet sind, um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm ausreichend zu gewährleisten.

7.8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlastverdachtsflächen/Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Im Änderungsbereich sowie im Bereich der Teilaufhebung sind im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die im Rahmen von jährlich im ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen (ÖGP) ermittelten Grundwasserqualitäten belegen, dass sich das Baugrundstück in der Nähe eines Bereiches befindet, in welchem ein

erhöhtes Risiko besteht, dass der obere Grundwasserleiter mit chemietypischen Schadstoffen belastet ist. Daher ist von einer Grundwassernutzung abzusehen.

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 bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Weitere detaillierte Hinweise für die künftigen Baumaßnahmen werden von der unteren Abfallbehörde gegeben (siehe auch Punkt 7.4.5).

Kampfmittel

In der Stellungnahme zum Entwurf führt der Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises aus, dass das Plangebiet anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft wurde. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, 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.

Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege werden von der Planung nicht berührt.

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)).

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

Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten.

8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Sie beziehen sich auf die Ausbildung von Dach, Fassade, Einfriedungen sowie die Gestaltung von Verkehrswegen und Stellplätzen und wurden vor dem Hintergrund eines Erhalts der ortstypischen historischen Bebauung getroffen.

Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 300-2010 und dessen Bekanntmachung im BWA 03-11 am 4. Februar 2011 gelten sie weiter fort. Sie werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung soweit erforderlich an das geplante Vorhaben sowie allgemein im Stadtgebiet für aktuelle Planungen übliche Festsetzungen angepasst.

Die Textliche Festsetzung zur Ausbildung der **Dächer** wird ergänzt.

TF 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36° bis 48°, gemessen zur waagerechten Deckenfläche, zulässig.

TF 1.2 Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

TF 1.3 Auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer mit einer geringeren als der unter 1.1 festgesetzten Dachneigung zulässig.

TF 1.4 Als Dachdeckung sind zulässig:

Nichtglänzende Dachziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis braun sowie Schiefer.

TF 1.5 Ergänzend zu den unter 1.1 bis 1.4 getroffenen Festsetzung sind zudem Flachdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss des Gebäudes als Staffelgeschoss ausgebildet wird oder/und das Dach begrünt wird.

Für das derzeit geplante Gebäude soll der obere Abschluss als Flachdach ausgebildet werden. Dies ist nach den bisher bestimmten Dachformen bzw. -Neigungen nicht zulässig. Jedoch ist für die künftig in der Flucht zurückgesetzte Bebauung des Eckgrundstücks auch bei der Dachausbildung eine „Sonderlösung“ in moderner Formensprache vorstellbar.

Eine adäquate städtebauliche Wirkung kann beispielsweise durch die Ausbildung eines zurückgesetzten oberen Geschosses, eines sog. Staffelgeschosses, erreicht werden.

Eine weitere Alternative wäre die Ausbildung eines begrünten Flachdaches. Beide Möglichkeiten jeweils für sich oder in Kombination miteinander sollen künftig zugelassen werden.

Auf die folgenden bisher zur **Fassade** getroffenen Festsetzungen wird mit der Änderung verzichtet, da die damit ursprüngliche auszuschließenden Gestaltungsformen aktuell keine Rolle mehr spielen.

Außenwände oberhalb des Sockels sind als Putzfassaden, als Klinkerfassaden oder Verblendmauerwerk in den Farben ziegelrot oder gelb herzustellen.

Nicht zulässig ist das Verkleiden von Fassaden

- mit Imitaten (z.B. Ziegel-, Naturstein- oder Metallimitationen)
- mit spiegelnden Fliesen oder Platten
- mit Metall oder Kunststoff

Zur Ausbildung der **Einfriedungen** wird auf folgende Festsetzung verzichtet:

Einfriedungen an den seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen sind in Holz, Metall oder als Hecke auszubilden. Betonformsteine sind unzulässig.

Beibehalten wird die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen für das Mischgebiet, dabei erfolgt jedoch eine Reduzierung von 1,80 m auf 1,60 m.

TF 2.1 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,60 m über der Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

TF 2.2 Bei einer zur Leipziger - bzw. Waldstraße zurückgesetzten Bebauung ist das Grundstück durch eine stadtbildprägende Mauer auch in Verbindung mit einer Begrünung einzufrieden. Die Einfriedung darf dabei nicht hinter die festgesetzte vordere Baugrenze zurücktreten.

Wird die Bebauung innerhalb des Grundstücks zurückgesetzt, soll eine massive, raumwirksame Einfriedung zur Leipziger Straße die weiter nördlich vorhandene Bauflucht bis zur Waldstraße fortführen und sich dort fortsetzen. Sie kann durch Zufahrten unterbrochen werden.

Die zu den **Verkehrswegen und Stellplätzen** für den Änderungsbereich relevante Festsetzung wird beibehalten und unter 3.2 ergänzt.

TF 3.1 Die PKW-Stellflächen auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden. Ausgenommen hiervon sind die Stellplätze und Zufahrten von Tiefgaragen.

TF 3.2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA ist innerhalb der Baugrundstücke mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung unterzubringen.

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die …*Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind,* … erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die zu errichtende Wohnbebauung geregelt:

Damit wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden.

9 Flächenbilanz

Der ***Änderungsbereich*** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.205 m², die sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt gliedert:

Mischgebiet		2.625 m²
d*avon nach GRZ (0,6) überbaubar*	*1.575 m²*	
Verkehrsfläche		580 m²
Summe		**3.205 m²**

Die Fläche der ***Teilaufhebung*** beträgt 17.330 m².

Damit umfasst das vorliegende Verfahren eine Fläche von insgesamt 20.535 m².

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

Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die Aufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 ist der rückwärtige Bereich 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 kann im Zuge der Planänderung auf einer brach gefallenen Fläche und ohne eine ergänzende Erschließung nachgefragter Wohnraum angeboten werden.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass die von der historischen Bebauung abweichende, zurückgesetzte Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf den städtischen Raum haben wird. Sie eröffnet nach Umbau der Einmündung der Thalheimer Straße die Möglichkeit, den Straßenraum an einer Engstelle zu erweitern und so auch die Sicherheit insbesondere der Fußgänger zu erhöhen. Durch die Stellung des Gebäudes entsteht eine vom Verkehrslärm abgewandten Seite.

Auswirkungen auf den Umweltschutz, Natur und Landschaft

Mit der *Teilaufhebung* werden überwiegend positive Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden sein.

Zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde für die Inanspruchnahme der rückwärtigen Flächen ein externer Ausgleich festgesetzt, der an die Umsetzung der Planung gebunden war. Das Ausgleichserfordernis besteht somit nicht mehr, auf die Zuordnung der notwendigen externen Ausgleichsfläche wird verzichtet.

Im Bereich der *1. Änderung* entfällt gegenüber der rechtskräftigen Planfassung der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand. Dazu wird auf die Regelungen der Baumschutzsatzung verwiesen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 anstelle von 0,8 wird die Versiegelung des Grundstücks reduziert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird auf die rechtskräftige Planung abgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht Teil II der Begründung zu entnehmen.

Städtischer Haushalt

Zur anteiligen Übernahme der Planungskosten für die Planänderung wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Privatrechtliche Belange

Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes sind insbesondere auch private Interessen zu berücksichtigen, weil vielfach die Grundstückseigentümer im Plangebiet auf die vorhandenen Ausweisungen vertraut haben. Ziel der rückwärtig ausgewiesenen Baufläche war es, innerhalb des Stadtgebietes ergänzende Flächen für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung muss auch das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes betrachtet werden. Es werden mit der Planaufhebung keine Auswirkungen auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstückseigentümer ersichtlich. Es lassen sich keine Entschädigungsansprüche ableiten. So ist ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren. Ein solcher Wertverlust ist hier nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 3 BauGB festgelegte 7-Jahres-Frist bereits lange abgelaufen ist. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/90 zulässigerweise errichteten Gebäude können künftig nach den Maßgaben des § 34 BauGB beurteilt werden.

Die zwischenzeitlich errichteten Gebäude sind erschlossen. Eine weitere rückwärtige Bebauung ist nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 des Begründungstextes, Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, auf dem Eckgrundstück Leipziger Straße/Waldstraße ein mehrgeschossiges Wohngebäude zu errichten. Die geplante Bebauung weicht jedoch von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Von daher soll mit der Änderung des Bebauungsplans für diese Teilfläche das Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für die Quartierinnenflächen zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Leipziger Straße und Waldstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen, die bisher nicht entwickelt werden konnte. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Des Weiteren werden für das MI Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2,
- Zahl der Vollgeschosse: III
- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen

Zur Erschließung des Plangebietes wird die Waldstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur äußeren Erschließung festgesetzt.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung, Teil I sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil I verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und

Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 05. März 2020 für den Geltungsbereich der 1. Änderung und der Teilaufhebung.

In die Umweltprüfung sind gemäß Scopingergebnis folgende Aspekte einzustellen:

- Schallimmissionsschutz
- Artenschutz

1.2.3 Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 4.1 der Begründung Teil I) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein *Landschaftsprogramm*. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein *Landschaftsrahmenplan* erarbeitet [3], der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein *Landschaftsplan* vor [4], der die Ziele des Landschaftsrahmenplanes untersetzt.

Weitere relevante Gutachten oder Konzepte, z.B. zum Klimaschutz, liegen für den Ortsteil Stadt Wolfen nicht vor.

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 4.1 der Begründung Teil I zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das Eckgrundstück Leipziger Straße/Waldstraße. Der Gebäudebestand ist vollständig zurückgebaut worden. In den Geltungsbereich wurde die Waldstraße einbezogen.

Die Teilaufhebung umfasst die rückwärtigen Flächen zwischen der Leipziger Straße im Westen, der Waldstraße im Süden und der Karl-Liebknecht-Straße im Osten. Die Flächen werden überwiegend als Gärten genutzt, fallen aber teilweise brach.

Im Umfeld der Plangebiete befinden sich Einfamilien- und Doppelhäuser. Im Westen ist an der Leipziger Straße noch ein ehemaliger Dorfanger ausgebildet, der von dörflich geprägten Hofanlagen begleitet wird.

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Störfallbetriebe. Es sind lediglich Handel, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt.

2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Halleschen Ackerland zuzuordnen [8]. Jedoch sind in den Stadtlandschaften die Naturgüter in hohem Maße anthropogen überprägt und der naturhistorisch gewachsenen Funktionalität entrissen, so dass diese einen eigenen Landschaftstyp bilden. Insbesondere aufgrund der vollständigen Überprägung des Bodens wird für Stadtlandschaften keine potenzielle natürliche Vegetation hergeleitet.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich der 1. Änderung erfolgten im Februar 2020. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet. Für die Aufhebung besteht dazu keine Notwendigkeit, da sich an der Bestandssituation nichts ändert. Der Änderungsbereich ist aufgrund der bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen nicht strukturiert.

Blick von Nordwesten	Blick von Süden

Fotos: SLG

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind Altbäume vorhanden, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen geschützt sind.

Die Rückbauflächen zeichnen sich noch deutlich ab. Sie sind geschottert. Ausgehend von den vormals vorhandenen Grünflächen setzt zunehmend eine Sukzession ein.

Faunistisches Artenspektrum

Es haben keine Erfassungen vorkommender Tiere stattgefunden. Insgesamt weist der Geltungsbereich nur eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für Tiere auf (vgl. hierzu auch Anlage 2). Lediglich der Baumbestand ist als Brutplatz für Vögel und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse geeignet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Aufgrund des großen Abstandes von ca. 1,25 km zum nächstgelegenen Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Untere Muldeaue“) ist keine Betroffenheit zu ermitteln.

Sonstige Schutzgebiete

Es sind im Plangebiet bzw. im Umfeld keine Schutzgebiete verordnet.

2.1.2.2 Fläche

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gaststätte. Nach Nutzungsaufgabe sind die Gebäude zurückgebaut worden. Die Fläche liegt derzeit brach.

Der Aufhebungsbereich wird überwiegend durch Gartenflächen genutzt, teilweise ist diese Nutzung aber auch eingestellt. Im Norden sind Wohnhäuser mit direkter Anbindung an die Leipziger Straße entstanden (Flst. 122 und 208).

2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet der 1. Änderung liegt kein Baugrundgutachten vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass aufgrund der früheren intensiven Bebauung/Versiegelung kein natürlich gewachsener Boden ansteht.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen
   - als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
   - als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
   - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
   - Rohstofflagerstätte,
   - Fläche für Siedlung und Erholung,
   - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
   - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Nach einem Rückbau von Versiegelungen sind Auffüllungen erfolgt, die teilweise die Funktion als Lebensraum für Pflanzen erfüllen können, sie weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Auf den hochgradig verfestigten Flächen, die auch derzeit nicht mit Pflanzen bestanden sind, sind keine Standortbedingungen für Pflanzen gegeben. Die unversiegelten Flächen sind dennoch Bestandteil des Naturhaushaltes, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Es liegen beim LAGB keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind gleichfalls nicht bekannt.

In Abhängigkeit von der Witterungssituation ist insbesondere im Nordteil des Plangebietes das zeitweise Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Vorprägung die Siedlungsfunktion.

Es sind bislang keine Altlasten bekannt.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine konkreten Angaben zum Grundwasserstand vor. In Abhängigkeit von der Witterungssituation ist insbesondere im Nordteil des Plangebietes das zeitweise Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass der mittlere Grundwasserflurabstand bei mittleren Verhältnissen zwischen 2 m – 5 m liegt. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt nach §§8 und 9 WHG, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Weiter wird darauf verwiesen, dass sich das Baugrundstück in der Nähe eines Bereiches mit einem erhöhten Risiko, dass der obere Grundwasserleiter mit chemietypischen Schadstoffen belastet ist, befindet. Daher ist von einer Grundwassernutzung abzusehen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 550 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet aufgrund der Lage stadtklimatisch überprägt. Es sind im Hinblick auf die Luftqualität Vorbelastungen durch die Leipziger Straße festzustellen, die als Bundesstraße (B 184) eine hohe Verkehrsbelegung aufweist.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die umgebende Bebauung geprägt. Insbesondere die angerartige Gestaltung im Westen prägt das Ortsbild.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist derzeit ungenutzt und weist zum Kreuzungsbereich keine Abgrenzung auf.

Der Änderungsbereich weist keine Erholungseignung auf. Im Bereich der Aufhebungsflächen sind Erholungsfunktionen innerhalb der Gartenflächen vorhanden, die jedoch nicht öffentlich zugänglich sind.

2.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die Plangebiete befinden sich in einem durch Wohnen dominierten Bereich. Es wird daher davon ausgegangen, dass von den angrenzenden Wohnquartieren keine Vorbelastungen auf die Plangebiete einwirken. Umgekehrt gehen im Bestand auch keine negativen Wirkungen von den Plangebieten aus, die die Wohnqualität im Umfeld beeinträchtigt.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz in den Plangebieten. Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

2.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Für den Ausgangsbebauungsplan besteht Rechtskraft, so dass sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Mischgebiet und innerhalb der Aufhebungsfläche ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln könnten.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für eine Teilfläche wird das Ziel verfolgt, weiterhin ein Mischgebiet zu entwickeln. Da jedoch die im Ausgangsbebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße nicht mehr notwendig ist, kann das Mischgebiet und auch das Baufeld vergrößert werden. Somit ist eine flexiblere Bebauung möglich.

Im Hinblick auf die Fläche, für die das Baurecht aufgehoben werden soll, ist auf die derzeitigen Nutzungen zu verweisen. Es sind hier Gartenflächen vorhanden, die, auch wenn sie teilweise brachgefallen sind, weiterhin genutzt werden können. Somit wird die Fläche faktisch wieder dem Naturhaushalt zugeführt.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung der 1. Änderung und der Aufhebung der Teilflächen des Bebauungsplans sind keine Abrissarbeiten verbunden. Im Änderungsbereich kann eine Neubebauung mit einem bis zu dreigeschossigem Gebäude vorgenommen werden. Auf der Grundlage der festgesetzten GRZ ist somit eine Wiederversiegelung von 1.575 m² möglich. Damit sind aufgrund der Vorbelastung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden.

Die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplans führt zu einer faktischen Entsieglung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße und der zulässigen Wohnbebauung.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um eine bereits überprägte Fläche, die nach Nutzungsaufgabe bereits zurückgebaut worden ist. Der ökologische Wert der Fläche ergibt sich lediglich aus den vorhandenen Bäumen.

Für die Aufhebungsfläche ist festzustellen, dass die noch vorhandenen natürlichen Ressourcen erhalten bleiben.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. Änderung soll sich ein Mischgebiet entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung sind die genannten Emissionen nicht zu erwarten bzw. zu vernachlässigen.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird aufgrund der zulässigen Nutzung (MI) lediglich Hausmüll anfallen.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planänderung und Aufhebung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind baubedingte Auswirkungen lediglich auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene Baumfällung zu verzeichnen. Das ist mit einem Verlust von Brut- und Fortpflanzungsstätten ggf. vorkommender Brutvögel und Fledermäuse verbunden.

Für die Aufhebungsfläche wird, da der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt ist, der Lebensraum von Pflanzen und Tiere erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind nicht zu ermitteln.

2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, bei dem Änderungsbereich um ein Grundstück, dass vormals mit einer Gaststätte bebaut war. Die Fläche ist demnach vollständig überprägt. Der Ausgangsbebauungsplan hat ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie eine Erschließungsstraße festgesetzt. Insofern wird mit dem geplanten Vorhaben keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans für die Teilfläche wird eine Inanspruchnahme der Fläche vermieden. Es sind demnach positive Wirkungen zu verzeichnen.

2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet der 1. Änderung steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs zu vernachlässigen. Auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern.

2.2.3.5 Klima, Luft

Es sind keine Auswirkungen auf Klima/ Luft zu ermitteln, da die Fläche sehr klein ist und von Bebauung umgeben wird.

2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Auch das Landschaftsbild wird sich nicht ändern. Mit der Neubebauung im Änderungsbereich wird die Baulücke wieder geschlossen.

Die Aufhebungsfläche ist von den Straßen nicht einsehbar, die Flächen sind auch nicht öffentlich zugänglich.

2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der Entwicklung eines Mischgebietes im Plangebiet der 1. Änderung keine Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu erwarten, da die Art der Nutzung beibehalten wird.

2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit der Aufhebung und 1. Änderung berührt.

2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

In einem Mischgebiet in der hier vorgesehenen Größe sind Schall- und Staubemissionen zu vernachlässigen. Auch mit der Aufhebung sind diesbezüglich keine Auswirkungen verbunden.

2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Der Ausgangsbebauungsplan umfasst Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Anpflanzung von Bäumen, die unverändert fortgelten.

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Es wird keine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Es wird, da es sich um eine Änderung und Aufhebung handelt, eine Gegenüberstellung der zulässigen Flächennutzungen vorgenommen:

Geltungsbereich der 1. Änderung

	Ausgangsbebauungsplan	**1. Änderung**
MI (2.390 m²) überbaubar GRZ 0,8	1.912 m²	-
MI (2.625 m²) überbaubar GRZ 0,6	-	1.575 m²
Verkehrsfläche	235 m²	-
Summe zulässige Versiegelung	**2.147 m²**	**1.575 m²**

Geltungsbereich der Aufhebung

	Ausgangsbebauungsplan	**Aufhebung**
WA überbaubar (GRZ 0,4)	6.000 m²	-
WA (Flst. 122 und 208) (GRZ 0,4)	-	1.352 m²
Verkehrsfläche	2.330 m²	-
Summe zulässige Versiegelung	**8.330 m²**	**1.352 m²**

Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird festgestellt, dass mit der 1. Änderung und Aufhebung eine Verringerung der zulässigen Versiegelungen und somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 2) sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn hinsichtlich der Beachtung der Brutzeit von Vögeln und Kontrollen auf ein Vorkommen geschützter Fledermausarten.

Mit diesen Maßnahmen wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte zu prüfen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich sind Überschreitungen der Orientierungswerte nicht auszuschließen. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen dahingehend getroffen, dass Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen an der von der Leipziger Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Ist diese Anordnung nicht möglich, so sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren gutachterliche Nachweise zur Einhaltung der Innenpegel durchzuführen. Weitere Ausführungen sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind Pkt. 7.7 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

2.3.4 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für den Bereich der Aufhebung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht. Daraus ergab sich für diese Fläche in Abwägung zu anderen geplanten Wohnbauflächen kein Bedarf.

Für den Änderungsbereich gibt es zur Umsetzung des Vorhabens keine Alternativen. Mit den Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans ist der Gestaltungsspielraum für das Teilgebiet sehr eingeschränkt, so dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Bebauung nicht umsetzbar ist.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz ist eine Bewertung der Auswirkungen unter Bezugnahme auf die DIN 18 005 Teil I vorgenommen worden.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Umsetzung des Vorhabens im Änderungsbereich wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen werden. Weitere Maßnahmen haben sich aus der Umweltprüfung nicht ergeben.

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die Behörden innerhalb der Stadtverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Bitterfeld-Wolfen gemeinsam durch den Sachbereiche Stadtentwicklung und den Fachbereich Bauen. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die planende Stelle bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Artenschutzkonzept

Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoring.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Planverfahren umfasst die Aufhebung und die 1. Änderung von Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02/90 „Markt“ im OT Stadt Wolfen.

Die Aufhebung für die rückwärtigen Flächen zwischen Leipziger Straße, Waldstraße und Karl-Liebknecht-Straße erfolgt, da es für die zulässige Wohnbebauung keinen Bedarf gibt. Mit der 1. Änderung für das Eckgrundstück Leipziger Straße /Waldstraße soll eine Anpassung der Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans an ein geplantes Vorhaben vorgenommen werden. Damit soll die bereits zurückgebaute Fläche nachgenutzt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind alle Schutzgüter im Hinblick auf Auswirkungen, die mit der Aufhebung oder 1. Änderung verbunden sein können, geprüft worden. Es haben sich keine Betroffenheiten ergeben, so dass keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

In Bezug auf die Eingriffsregelung ist festzustellen, dass sowohl die Aufhebung als auch die 1. Änderung von Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Verringerung der zulässigen Versiegelung verbunden sind. Daher sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln.

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren Ergebnisse der Anlage 2 zu entnehmen sind. Im Änderungsbereich kann aufgrund der vorhandenen Bäume eine Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Beide Artengruppen nutzen Bäume als Brut- und Fortpflanzungsstätte. Um ein Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen. Im Vorfeld ist jeweils eine Kontrolle auf geeignete Fledermaushabitate durchzuführen. Diese Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf Schallbelastungen zu gewährleisten. Diese umfassen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Anordnung der Aufenthaltsräume auf der zur Straße abgewandten Seite bzw. den Nachweis zur Einhaltung durch bautechnische Maßnahmen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Stadt Bitterfeld-Wolfen (2020): Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Gloria Sparfeld, Architekten und Ingenieure, Februar 2020
- Landkreis Bitterfeld (1995): Landschaftsrahmenplan LPR; REICHHOFF 1995
- Verwaltungsgemeinschaft Wolfen (2006): Landschaftsplan der Stadt Wolfen sowie der Gemeinden Thalheim und Greppin, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, 24.11.2006
- Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Quellen- und Literaturangaben

[1] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Hyder Consulting GmbH Deutschland in Zusammenarbeit mit StadtLandGrün GbR, 14.05.2012

[2] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2020): Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Gloria Sparfeld, Architekten und Ingenieure, Februar 2020

[3] Landkreis Bitterfeld (1995): Landschaftsrahmenplan LPR; REICHHOFF 1995

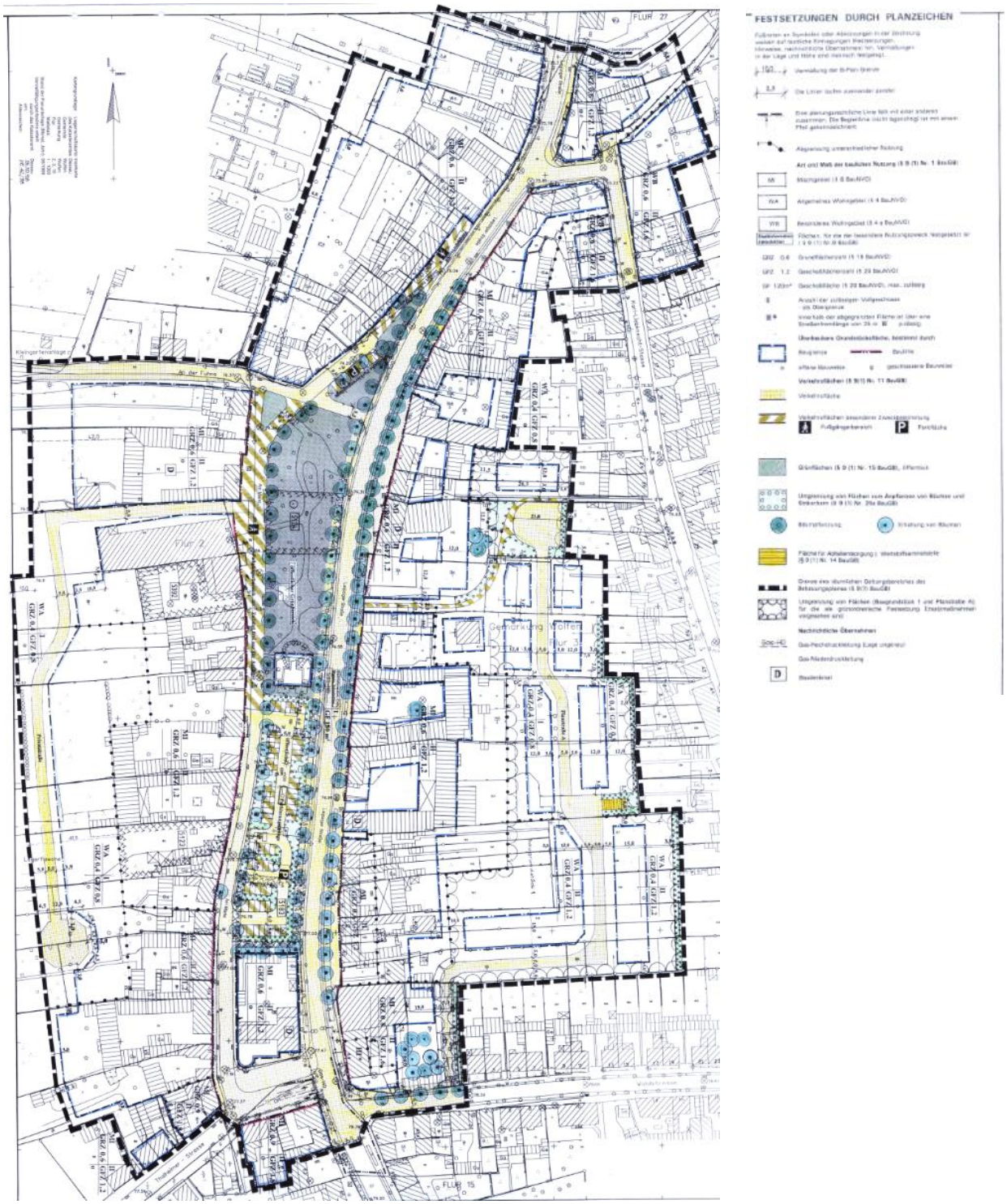
[4] Verwaltungsgemeinschaft Wolfen (2006): Landschaftsplan der Stadt Wolfen sowie der Gemeinden Thalheim und Greppin, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, 24.11.2006

[5] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2015): Stadtentwicklungskonzept 2015 -2025 (STEK 2015-2015) der Stadt Bitterfeld Wolfen, Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Dezember 2015

[6] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009

[7 Stadt Bitterfeld-Wolfen (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 27. Juli 2018

[8] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
FLUR 27
FLUR 15
Gemarkung Wolfen

TEIL B

§ 1 Art der baulichen Nutzung

MI- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größenanordnung von 700 m² Verkaufsraumfläche zulässig.

WA- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die in § 4 (3) Satz 1-5 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.
Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf auch durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

WB- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung nach § 4a BauNVO.
Die nach § 4a (2) Satz 3. allgemein zulässigen Gewerbebetriebe sind nur in Verbindung mit Einzelhandelsfunktion zulässig.
Die in § 4a (3) Satz 1-3 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

§ 2 Nebenanlagen

In Bereichen, in denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, sind Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen (§14 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Stellplätze und Garagen

Garagen und Überdachungen für Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen, soweit sie im Bereich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze oder Baulinie liegen, zulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

(2) Die Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, dürfen nur zum Zwecke der Anordnung von Fußwegen unterbrochen werden.

(3) Vorgärten sind zu begrünen. Die Verwendung von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Eibe ist unzulässig.

(4) Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten.

(5) Vorhandene Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

(6) Die im Plan gekennzeichneten neu anzupflanzenden Gehölze können mit einer Abweichung von ± 1,5 m gepflanzt werden.

(7) In den Vorgartenbereichen der neu zu bebauenden Grundstücke entlang der Planstraße A sind mindestens 30 Obstbäume (bevorzugt Malus-und Prunusarten sowie Walnußbäume) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Einzelbäume untereinander hat mindestens 6 m zu betragen.

(8) Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt ist auf der Fläche I des Bebauungsplanes „Neuer Friedhof Wolfen“ Gemarkung Wolfen, Flur 12 Flurstück 13/8 und Flurstück 92/7 eine flächendeckende Pflanzung einheimischer, standortgerechter Gehölze gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§9 (1a) Satz 2 i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB):

1. Entsprechend des Umfangs des geplanten Eingriffs wird dem Baugrundstück und der Planstraße A folgender Flächenanteil zur Realisierung der Ersatzmaßnahme zugewiesen.

   Baugrundstück 1: 461 m²
   Planstraße A: 183 m²

2. Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Die fachgerechte Ausführung durch eine Gartenbaufirma ist zu gewährleisten.

Pflanzliste

Für die Pflanzung sind entsprechend der Himmelsrichtung Pflanzschemen zu entwickeln. Folgende bodenständige Pflanzarten sind zu verwenden:

- Bäume - Heister 1. Ordnung	Pflanzqualität 2 x v.o.B. 200-250
Ahorn - Arten	Acer plantanoidis
	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Wildkirsche	Prunus avidum
Eiche	Quercus robur.
- Bäume - Heister II. Ordnung	Pflanzqualität 2 x v.o.B. 200-250
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
- Sträucher	Pflanzqualität 2 x v.o.B. 100-150
Wildkirschenarten	Prunus mahaleb
	Prunus padus
Schlehen	Prunus spinosa
Haseln	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europ.
Wildrosen	Pflanzqualität 2 x v.o.B. 60-100
	Rosa canina
	Rosa rugosa
	Rosa rubiginosa
Woll. Schneeball	Viburnum Lantana

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Rechtsgrundlage

§ 87 (1) und (4) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994

§ 1 Dächer

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36°-48°, gemessen zur waagerechten Deckenfläche, zulässig.

(2) Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(3) Auf Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer mit einer geringeren als der unter (1) festgesetzten Dachneigung zulässig.

(4) Als Dachdeckung sind zulässig:
Nichtglänzende Dachziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis braun sowie Schiefer.

§ 2 Fassaden

(1) Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind als Putzfassaden, als Klinkerfassaden oder Verblendmauerwerk in den Farben ziegelrot oder gelb herzustellen.

(2) Nicht zulässig ist das Verkleiden der Fassaden:
-mit Immitationen (z. Bsp. Ziegel-, Naturstein- oder Metallimmitationen)
-mit spiegelnden Fliesen oder Platten
-mit Metall oder Kunststoff.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in Holz, Metall oder als Hecke auszubilden.
Betonformsteine sind unzulässig.

(2) Die Höhe der Einfriedungen darf im WA-Gebiet 1,20 m und im MI-Gebiet 1,80 m nicht überschreiten.

§ 4 Verkehrswege und Stellflächen

(1) Die Pkw-Stellflächen auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten sind mit Natur-oder Betonsteinpflaster oder mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden. Ausgenommen hiervon sind die Stellflächen und Zufahrten von Tiefgaragen.

(2) Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) ausgewiesene Straße Am Markt ist mit Naturstein-oder Betonpflaster auszubilden.