

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Begründung zur **1. Änderung und** Teilaufhebung

des Bebauungsplanes Nr. 04/95
„Dorfanger Siebenhausen“

in der Gemarkung Bobbau

ENTWURF

Planungshoheit:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand:

27. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|---|---|---|
| A | Geltungsbereich | 3 |
| B | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| C | Anlass und Ziel der Teilaufhebung | 4 |
| D | Aufhebungsverfahren..... | 5 |
| E | Inhalt der 1. Änderung..... | 6 |
| F | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 6 |
| G | Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB..... | 7 |
| H | Gesetzesgrundlagen | 9 |

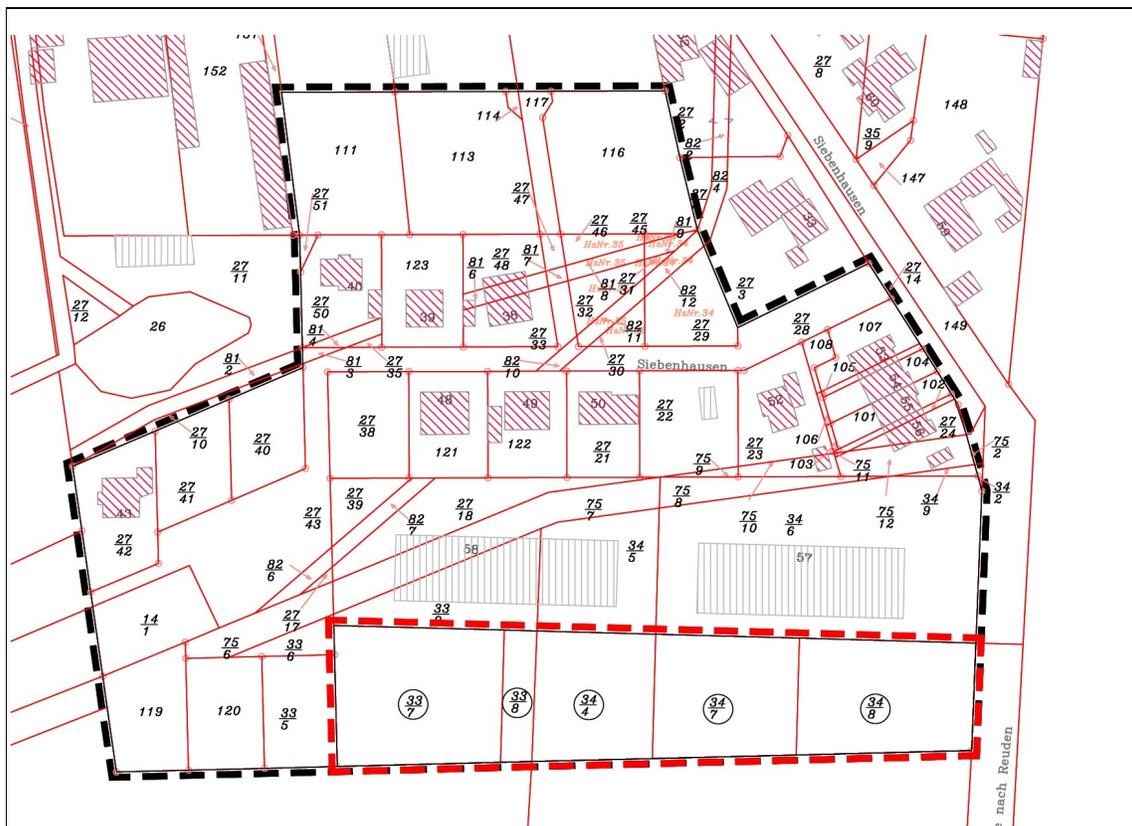
A Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 04/95 liegt am Südrand des Ortsteils Siebenhausen der Ortschaft Bobbau. Der Geltungsbereich wird im Süden, Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden schließt sich Wohn- und Mischbebauung an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bobbau und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha.

Die vorliegend geplante Teilaufhebung umfasst nicht die gesamte Planfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Liegenschaftsbestand mit Stand August 2020 umfasst die Flurstücke **33/7, 33/8, 34/4, 34/7 und 34/8** der Flur 5 für den Bereich der hier in Rede stehenden Teilaufhebung. Von der Teilaufhebung betroffen sind ca. **0,5 ha** des Geltungsbereiches.

GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2020/ A18-205-2010-7



-  Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Geltungsbereich der Teilaufhebung

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 04/95 „Dorfanger Siebenhausen“ wurde von der einst selbstständigen Gemeinde Bobbau am 18.04.1995 aufgestellt und in öffentlicher Sitzung am 15.05.1997 als Satzung beschlossenen. Der Bebauungsplan wurde von der damals zuständigen Genehmigungsbehörde mit Maßgabe am 08.07.1997 genehmigt. Der Beitritt der Maßgabe erfolgte mit Beschluss vom 15.07.1997 und der Bebauungsplan trat am 16.07.1997 in Kraft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Stand 2012 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche, geplant“ ausgewiesen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2017 wurde die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zwischenzeitlich liegt hierzu der Entwurf mit Stand Juni 2020 vor. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung ist folgender Änderungsinhalt dargestellt:

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Juni 2020 |
|-------------|--|--|
| 26 | Ortslage Siebhausen – Gemischte Baufläche, geplant | → Landwirtschaftliche Nutzfläche |

C Anlass und Ziel der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan wurde in öffentlicher Sitzung am 15.05.1997 als Satzung beschlossenen und trat am 16.07.1997 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung von Wohnhäusern sowie für die Ausdehnung bereits angesiedelter Gewerbebetriebe.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch etliche Baugrundstücke frei zur Bebauung. Hierfür besteht seit Jahren keine reale Nachfrage, auch wurde die Erweiterungsmöglichkeit der ansässigen Gewerbetreibenden bisher nicht in Anspruch genommen.

Insbesondere für die Entwicklung der ausgewiesenen Mischbauflächen südlich der vorhandenen Gewerbehallen ist bis zum heutigen Stand keinerlei Interesse für eine potenzielle Ansiedlung zu verzeichnen. Da im nördlichen Teil des Geltungsbereichs noch freie Bauflächen als Baulücken vorhanden sind, soll die Teilaufhebung für die Flächen im Süden erfolgen.

Während der Planaufstellung zur vorliegenden Teilaufhebung wurde vom Grundstückseigentümer der südwestlichen drei Flurstücke 119, 120 und 33/5 mitgeteilt, dass es hierfür aktuell Nachfragen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern gibt. Im Entwurf wurde die Fläche der Teilaufhebung deshalb auf ca. 0,48 ha reduziert.

Die Teilaufhebung umfasst somit nunmehr ausschließlich die Flächen südlich der vorhandenen Hallen. Mit der Entlassung der Teilfläche aus dem Bebauungsplan soll dieses Gelände wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden bzw. entsprechend der Örtlichkeit als Grünfläche beibehalten werden.

Die aufzuhebende Fläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha; das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes bemisst ca. 2,63 ha.

Im vom Stadtrat Bitterfeld-Wolfen beschlossenen Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die aufzuhebende Fläche bereits als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine redaktionelle Anpassung auf 0,5 ha erfolgt mit der Planfortschreibung.

D Aufhebungsverfahren

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung zur Teilaufhebung beschlossen.

Bei der Aufhebung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB anzuwenden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 31.08.2020 bis einschließlich 14.09.2020 statt. Die Planunterlagen lagen dazu in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1, Zimmer 201, in 06766 Bitterfeld-Wolfen sowie im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Bitterfeld, Markt 7, Zimmer 311/312 in 06749 Bitterfeld-Wolfen während der Sprechzeiten öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig u unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

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

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

Eine Verfahrensübersicht über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke zur Teilaufhebung werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

E Inhalt der 1. Änderung

Die 1. Änderung besteht in der Klarstellung von zwei zeichnerischen Darstellungen. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens sollen für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgende klarstellende Konkretisierungen in der Planzeichnung vorgenommen werden:

- zeichnerische Darstellung der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen als „öffentliche“ und „private“ Straßen
- der Pflanzradius der zeichnerisch festgesetzten „Baumanpflanzung“ kann bis maximal +/- 5m gegenüber den Standorten in der Planzeichnung variieren

F Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Stand Mai 1997 setzt in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3 grünordnerische Maßnahmen fest. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand Mai 1997 wird auf die positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verwiesen.

Die an der südlich Grenze in der Planzeichnung dargestellte und in den Textlichen Festsetzungen verankerte Strauch-Baum-Hecke **entfällt für den Teil** der Teilaufhebung.

Flächenbilanz Teilaufhebungsfläche

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Straßenfläche | 335 m ² |
| Strauch-Baumhecke | 230 m ² |
| Strauchanpflanzung | 52 m ² |
| Baufläche (GRZ 0,6) | 2.637 m ² |
| Sonstige Grünfläche | <u>1.758 m²</u> |
| | 5.012 m ² |

Bilanzierung rechtskräftiger Bebauungsplan:

| | | | | | |
|---------------------|----------------------|---|--------|---|-------------------|
| Straßenflächen | 335 m ² | x | 0 BWP | = | 0 BWP |
| Strauch-Baumhecke | 230 m ² | x | 16 BWP | = | 3.680 BWP |
| Strauchanpflanzung | 52 m ² | x | 14 BWP | = | 728 BWP |
| Baufläche (GRZ 0,6) | 2.637 m ² | x | 0 BWP | = | 0 BWP |
| Sonstige Grünfläche | 1.758 m ² | x | 7 BWP | = | <u>12.306 BWP</u> |
| | | | | | 16.714 BWP |

Bilanzierung nach Teilaufhebung:

| | | | | | |
|--------------------------------|----------------------|---|-------|---|------------------|
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | 4.677 m ² | x | 5 BWP | = | 23.385 BWP |
| Grünfläche, Bestand | 335 m ² | x | 7 BWP | = | <u>2.345 BWP</u> |
| | | | | | 25.730 BWP |

Mit der geplanten Teilaufhebung ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

G Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Altlasten

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand 15.05.1997 wird unter Punkt 1.16 „Altlasten“ auf vier Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Boden- veränderungen. Die untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Teilaufhebung folgende aktuelle Informationen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches zur Teilaufhebung liegen teilweise folgende Altlastverdachtsflächen:
 - 1325 - ehemalige Kiesgrube/Müllkippe
 - 1326 - Stallanlagen
 - 1324 - wilde Müllkippe (direkt an den Geltungsbereich angrenzend).

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die o.g. Flächen durch die „Wolfener Umweltanalytik GmbH“ mit wenigen Beprobungspunkten untersucht. Dabei konnten keine altlastenrelevanten Messwerte festgestellt werden. Die o.g. Altlastverdachts- flächen werden aktuell im Altlastenkataster geführt.

Kampfmittel

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige „Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr“ gibt im Rahmen der Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen Informationen und Hinweise zur Kampfmittelbelastung.

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt hierzu folgende Auskunft zum Vorentwurf der Teilaufhebung:

- Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Auch wenn mit der vorliegenden Teilaufhebung keine Eingriffe in den Boden vorbereitet werden, werden die Hinweise aus der Stellungnahme des Sachgebietes Katastrophenschutz nachrichtlich wie folgt aufgenommen:

- Der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i.V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur

Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampflvl-GAVO) vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

- Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:
 - kurze Maßnahmenbeschreibung,
 - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
 - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
 - Flurkarte (2fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind,
 - Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt,
 - Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt, (Bauzeitpunkt vor/nach 1945)
 - Kenntnisse über bereits zurückgebaute Altbebauung,
 - bei Leitungsauswechslung Zeitpunkt der Erstverlegung der Leitung,
 - Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort

H Gesetzesgrundlagen

- Die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)**.
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)