

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ im OT Stadt Wolfen

- Begründung -

Anlage 1 : Städtebaulicher Begleitplan

Anlage 2 : Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

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

Planungsstand: März 2021

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	5
	1. Gesetzliche Grundlage	5
	2. Landes- und Regionalplanung	6
B.	Erfordernisse und Ziele der Raumordnung	6
	1. Grundsätze der Raumordnung	6
	2. Erfordernisse der Raumordnung.....	7
	3. Ziele der Raumordnung	8
C.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
	1. Planungsanlass	9
	2. Planziel	9
	3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	10
	4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
	5. Flächennutzungsplanung	12
	6. Verfahrensablauf	12
	7. Umweltprüfung	13
D.	Stadtentwicklung	14
	1. Stadtumbau	14
	2. Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025)	14
	3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
E	Beschreibung des Baugebietes	16
	1. Lage und Größe	16
	2. Umgebung und bisherige Nutzung	17
	3. Kataster und Eigentum	17
	4. Schutzgebiete	17
F	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	18
	1. Altlasten und Bodenschutz	18
	2. Abfallrecht	19
	3. Brandschutz – Aufstellflächen für die Feuerwehr	20
	4. Katastrophenschutz / Kampfmittelprüfung	20
	5. Bauordnungsrecht	21
	6. Denkmalschutz	21
	7. Kataster- und Vermessungswesen	23
G	Geplante bauliche Nutzung	23
	1. Art der baulichen Nutzung	23
	2. Maß der baulichen Nutzung	24
	3. Überbaubare Grundstücksflächen	24
H	Verkehrerschließung	25

I	Ver- und Entsorgung	25
	1. Leitungsauskunft	25
	2. Trinkwasser	25
	3. Elektroenergieversorgung	26
	4. Hinweise zum Anlagenbestand Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH	26
	5. Schmutzwasser	26
	6. Niederschlagswasser	27
	7. Löschwasser	28
	8. Telekommunikation	29
J	Naturhaushalt	30
	1. Eingriffsregelung	30
	2. Baumschutzsatzung	31
	3. Grünplanung	31
	4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	31
	5. Schutzgüter	31
K	Artenschutz	34
L	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	34
M	Immissionsschutz	37
	1. Lärmimmission	37
	2. Emissionen aus bestehenden Nutzungen	38
	3. Luftimmission	38
N	Gewässerschutz	39
O	Bodenschutz	39
P	Zusammenfassung	39

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)zuletzt geändert am 30.10.2017 (GVBl. LSA 203)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.02.2001 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017(BGBl. I S.2808)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

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

Entsprechend § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Grundsätze der Raumordnung

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten.

Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird den Grundsätzen entsprochen.

2. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

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

In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

- Räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV).

Entsprechend der Darstellung in der Beikarte A 1 des STP DV befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Gemäß Ziel 28 LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Gemäß dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen, Brachflächen und leerstehende Gebäude, u.a.) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

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

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2006 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/2006 „Wohngebiet zwischen Humboldtstraße / Fritz-Weineck-Straße“ erstellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung trat dieser am 17.08.2012 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan war die Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung geplant. Innerhalb des Geltungsbereiches war zudem der Bau einer neuen Erschließungsstraße als Stichstraße vorgesehen.

Bisher kam es jedoch nur zu einer geringen Umsetzung der Planung. Ein Grund kann hier in dem strengen und mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Reglement der Textlichen Festsetzungen gesehen werden. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung sowie die bisher angedachte innere Verkehrsführung stellen sich für eine Vermarktung der Grundstücke nicht so optimal dar wie ursprünglich gedacht.

Die mögliche Bebauung soll deshalb neu strukturiert werden. Zielsetzung ist die Entwicklung von vermarktbareren Strukturen, die die gegenwärtige Nachfrage- und Bedarfssituation nach bezahlbarem Wohnraum widerspiegeln. Es sollen bestmögliche Voraussetzungen für eine ansprechende mehrgeschossige Wohnbebauung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan 05-2020wo „Humboldtcarré“ überdeckt vollständig den o.g. vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan 04/2006 aus dem Jahr 2012. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan 05-2020wo löst mit Erlangung der Rechtskraft das „darunterliegende“, alte Planungsrecht vollständig ab.

2. Planziel

Planziel des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 05-2020wo sollen die Grundlagen für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung am Wohnstandort „Humboldtcarré“ hergestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.230 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

- 18.7** Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.1	100.000 m ² oder mehr	= ist UVP-pflichtig
18.7.2	20.000 m ² bis < als 100.000 m ²	= allgemeine Vorprüfung

→ der Bebauungsplan 05-2020wo „Humboldtcarré“ befindet sich nicht im Außenbereich

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird = allgemeine Vorprüfung

Für den Bebauungsplan 05-2020wo „Humboldtcarré“ ergibt sich bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 6.400m².

→ Die maximal zulässige Grundfläche liegt damit unter dem Prüfwert für die Vorprüfung.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ wird kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Natur-schutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ im Ortsteil Stadt Wolfen kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

5. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Grundsatz geht die Stufenfolge der Planung vom größeren Raum hin zur konkreten Nutzungsregelung für das einzelne Baugrundstück aus.

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

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird gegenwärtig in der Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes überprüft und ggf. auch korrigiert.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 05-2020wo ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen dargestellt als

- Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil
WN Wolfen-Nord.

Diese Ausweisung erfährt in der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand Entwurf Juni 2020 keine Veränderung.

6. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Planunterlagen lagen dazu vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Parallel dazu **wurden** die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

7. Umweltprüfung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

D. Stadtentwicklung

1. Stadtumbau

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

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

Aufgrund des bisher erfolgten und weiter geplanten Rückbaus im Stadtgebiet wurden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. So wurden allein im Ortsteil Stadt Wolfen mit der Siedlung Wolfen-Nord durch den Abriss von Wohnblöcken in den Jahren 2000-2003 ca. 5.955 WE rückgebaut. Im Plangebiet selbst wurden bis zum Jahr 2005 große Wohnbaublöcke mit ca. 100 WE zurückgebaut.

2. Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025)

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Das Wohngebiet Wolfen-Nord ist geprägt durch typische Wohnblockbebauung. Lediglich ca. 1 % des Wohneigentums befindet sich im privaten Eigentum.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt. Die Fortschreibung 2017 wurde am 08.08.2018 durch den Stadtrat beschlossen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen werden folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Im Allgemeinen dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein umsetzungsorientiertes Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bitterfeld- Wolfen.

Der für den Bebauungsplan Nr. 05-2020wo „Humboldtcarré“ festgelegte Geltungsbereich liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass sich hier im Plangebiet zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind und nur strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind, zulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen werden Nutzungen aufgeführt, die ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren.

E Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Wolfen-Nord, westlich der Dessauer Allee. Begrenzt wird das Plangebiet von der Humboldtstraße im Westen, der Dr.- Otto-Nuschke-Straße im Norden und der Fritz-Weineck-Straße im Süden und Osten. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 16.230 m².

Auszug Stadtplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Lage in der Ortschaft

2. Umgebung und bisherige Nutzung

In den vergangenen Jahren wurden im Stadtgebiet Wolfen-Nord mehrerer Wohnblocks abgerissen. Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil“ sollen die entstandenen Freiflächen zum großen Teil als Grünflächen umgestaltet werden und so zur Aufwertung der Wohngegend beitragen.

Das Plangebiet wird von mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie der KITA „Spatzennest“ im Norden und der Sekundarschule 1 im Süden umgeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten sowie ein eingeschossiger Flachbau, welcher dem „Frauen helfen Frauen e.V.“ als Domizil dient. Ein kleiner Spielplatz befindet sich derzeit im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Mit der Planrealisierung ist die Verlagerung nach Norden geplant.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 27 der Gemarkung Wolfen und umfasst die Flurstücke 1617, 1618, 1619, 1620, 898/4, 898/5, 898/6, 898/7, 909/1, 909/2, 968/1, 968/2, 667/168, 667/169, 667/170 und 916/1.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke 1617, 1618 und 1619 befinden sich in Privateigentum. Die Flurstücke 1620, 898/4, 898/5, 667/168, 667/169, 968/1, 909/1 und 916/1 gehören zum Eigentum der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen. Die verbleibenden Flurstücke 898/6, 667/170, 898/7, 968/2 und 909/2 befinden sich in städtischem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

F Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Altlasten und Bodenschutz

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

Im Altlastenkataster des Landkreises sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Das Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz gibt folgende Hinweise zur grundsätzlichen Beachtung:

- 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 BodSchAG LSA).
- 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.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ zu erfolgen.
- 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 Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind. Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.
- Entsprechend § 1 Abs.1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG).

2. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG]. 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 Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.
- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei dem Vorhaben 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 (fehlender Platz o.ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o.a.) 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 Wiederwendung 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 werden, 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, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Weiterhin wird bzgl. der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

3. Brandschutz – Aufstellflächen für die Feuerwehr

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

Das Sachgebiet Brandschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise für die nachgelagerten Planungen zur Beachtung:

- Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird zur Beachtung bei der weiteren Planung hingewiesen.
- Der Bebauungsplan weist zwischen Baufeld 2 und öffentlicher Straße einen einzuhaltenden Abstand von 10 m aus. Ist die Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, wird darauf hingewiesen, dass ab einer anzuleitenden Höhe von mehr als 8,00 m über OK Gelände der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen verbunden mit den in der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ausgewiesenen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich wird.

Im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung sind die notwendigen Aufstellflächen nachzuweisen. Ein Anleiten mit Hubrettungsgeräten ist entsprechend zu ermöglichen und nachzuweisen.

4. Katastrophenschutz / Kampfmittelprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Information und Hinweise für die nachgelagerten Planungen zur Beachtung:

- Die Prüfung auf Kampfmittel nach § 13 BauO-LSA i.V.m Kampfm-GAVO ergab: **Belastet**
- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i.V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-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 OrtDie Bearbeitungsdauer eines derartigen Antrages beträgt ca. 16 Wochen. Bei fehlenden Unterlagen ist die Bearbeitung eingeschränkt oder nicht möglich.

5. Bauordnungsrecht

Von seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde ergeht folgender Hinweis:

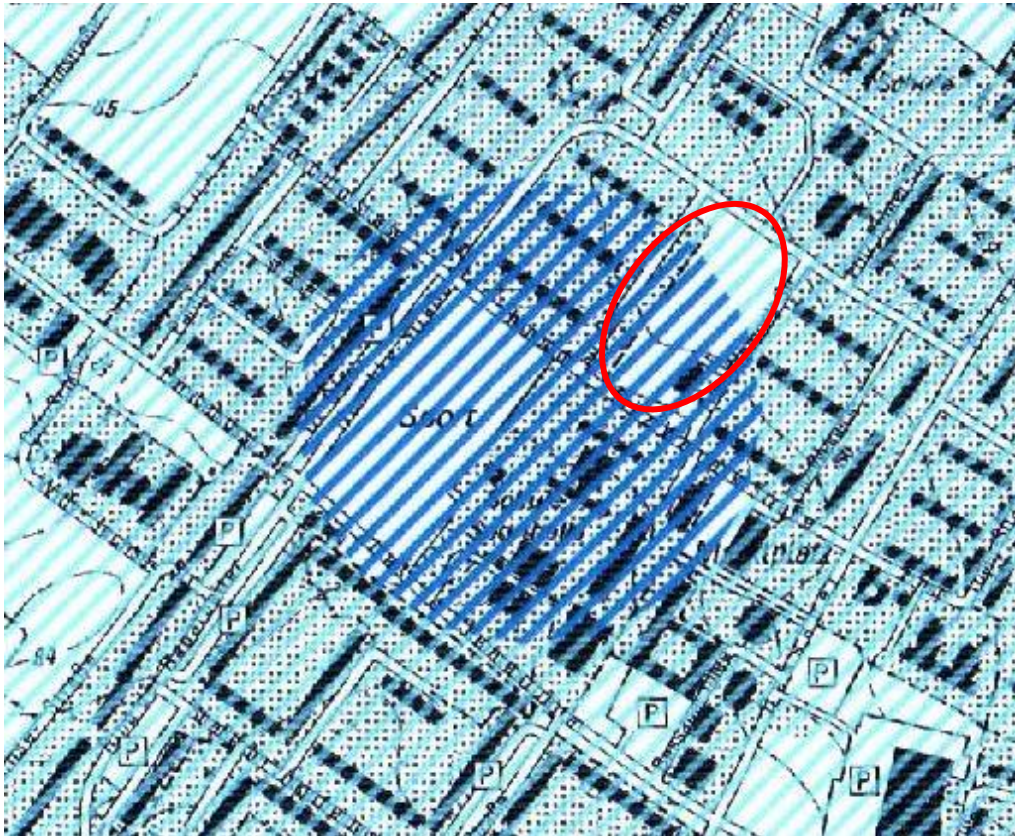
- Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen (§ 4 Abs. 2 BauO LSA).

6. Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt folgende Information und Hinweise zur Beachtung:

- Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (*ein alt-/mittelsteinzeitlicher Lagerplatz*); weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens (*ein weiterer alt-/mittelsteinzeitlicher Lagerplatz; ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Siedlungen; Fundstellen der vorrömischen Eisenzeit*).



— Archäologische Fundstelle
— Begründete Anhaltspunkte

- Die Fundstellen im Vorhabensbereich besitzen, wie unten stehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).
- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenquaiität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.
- Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Als Ansprechpartnerin steht Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-496; Fax: 0345/5247-460

7. Kataster- und Vermessungswesen

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

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
- Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

G Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Fortentwicklung im Stadtgebiet Wolfen-Nord erlangt werden. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planvorhaben entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan in welchem das Gebiet als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil ausgewiesen ist. Demgemäß erfolgt die Ausweisung des Plangebietes nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll als Standort für Wohnnutzung geschaffen werden. Die Zulässigkeiten regeln sich nach § 4 BauNVO. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und das Fernhalten vor Störfaktoren in einem Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

In der Umgebungsbebauung befinden sich vorrangig Mehrfamilienhäuser mit teilweise bis zu fünf Vollgeschossen.

Für **das Baufeld 1** wird die Zahl der Vollgeschosse aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 04/2006 mit II bis III übernommen.

Für die angestrebte offene Bauweise **im Baufeld 2** wird die Zahl der Vollgeschosse mit III **bis V als Mindest- und Höchstmaß festgelegt**.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung der Überbauung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit der Realisierung der geplanten Bebauung werden notwendige Stellplätze erforderlich, die jedoch auf öffentlichen Flächen nicht ausweisbar sind.

Um dem entstehenden Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung zu tragen sind die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze vollumfänglich auf dem Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erreicht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

H Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung kann über die direkt angrenzenden Straßen „Humboldtstraße“ und Fritz-Weineck-Straße“ erfolgen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf eine Stichstraße im Geltungsbereich verzichtet. Die innere Erschließung orientiert sich an der zukünftigen Bebauung sowie Anordnung und Stellung der Gebäude.

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

Die notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO LSA sind vollumfänglich auf den Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen.

I Ver- und Entsorgung

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

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsauskunft und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH und der MIDEWA GmbH sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

3. Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

4. Hinweise zum Anlagenbestand Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH

Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Fernwärme ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich. Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen erbracht werden, z.B. Bereitstellung Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom- und Kälteerzeugung.

Eine Versorgung mit allen Medien der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH ist gesichert.

Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen der Stadtwerke sind der „Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der SWBW-Gruppe“ zu entnehmen.

Da die Lage der Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Ausführung jederzeit Änderungen unterworfen sein kann, ist Baubeginn aktuell Auskunft über die Leitungsnetze der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert u.a. die Abwasser- und Schmutzwasserentsorgung im Stadtgebiet.

Zum vorliegenden Bebauungsplan hat der AZV folgende Informationen und Hinweise gegeben:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist über die bestehenden Anlagen grundsätzlich möglich.
- Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich abwassertechnische Anlagen, die vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind. Für diese Anlagen ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3m auszuweisen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf.
- Abwasseranlagen sind im Zuge der Baufeldfreimachung so umzuverlegen, dass die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Wohnhauses Humboldtstr. 16/17 weiterhin sichergestellt ist. Die Umverlegung muss Gegenstand der Bauplanung sein und ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Mit der Umverlegung darf erst begonnen werden, wenn ein entsprechender Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt.
- Die Planung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist nach einer technischen Abnahme unentgeltlich dem AZV zu übertragen. Der neue Kanalbestand ist einem Bestandsplan zu dokumentieren. Die Übertragung erfolgt mittels Vertrag. Für die auf privatem Grundstück befindlichen Anlagen ist, soweit noch nicht vorhanden, eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht. Für die Flurstücke 1618, 1619 und 667/170 wurde der Kanalbaubeitrag bereits veranlagt.

Die vorhandenen dinglich gesicherten Abwasseranlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich innerhalb des Plangebietes versickern. Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser weitgehend versickern kann. Damit werden natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate wird erhöht. Die Versickerung bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 i.V.m. §§ 9 und 12 WHG.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind im Plangebiet gemäß Geologischer Karte (GK25) überwiegend bindige Schichten (Geschiebelehm, Geschiebemergel) verbreitet. Bedingt durch die geringe Durchlässigkeit ist eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit zu erwarten.

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

7. Löschwasser

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

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beträgt der Grundsatz für das Plangebiet wie folgt:

- **Baufeld 1 (Zahl der Vollgeschosse ≤ 3) 48m³/ h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.**
- **Baufeld 2 (Zahl der Vollgeschosse > 3) 96m³/ h für einen Zeitraum von zwei 2 Stunden.**

Ist eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung möglich sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich sind.

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

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

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

8. Telekommunikation

Die bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Informationen und Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind drei Hausanschlüsse.
- Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.
- Die vorh. unterirdischen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Eine Versorgung der Wohnanlage mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen 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 ist. Bitte um rechtzeitige Einbeziehung (möglichst 6 Monate vor Baubeginn) in die Ausführungsplanungen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können.

Der vorhandene Anlagenbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

J Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt nach Kenntnisstand weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Eingriffsregelung

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

3. Grünplanung

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, ist die im Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche grünordnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Anpflanzungen (Einzelbäume) sind diese fachgerecht in passender Pflanzdichte neu anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch genutzt und/oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Boden arbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

5. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

K Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt worden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

L Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Für die im Geltungsbereich geplante Bebauung und deren planerische Absicht werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen erwartet. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastigungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Der Planbereich ist im Bestand teilbebaut mit Gehölzstrukturen. Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die Rasenflächen, Gehölze und Sträucher zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen auf den Freiflächen können hier Brutvögel in den Gehölzen und Bodenbrüter erwartet werden. Eine konkrete Bestandsaufnahme von Brutvögeln und Gebäudebrütern liegt nicht vor.

Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Tieren) kann weitestgehend ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie der krautigen Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September, entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

M Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 08.04.2019 (BGBl. I S. 432), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

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

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

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen.

2. Emissionen aus bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich im Bestand ein eingeschossiger Flachbau, welcher dem „Frauen helfen Frauen e.V.“ als Domizil dient.

Der Verein unterbreitet seit mehr als 20 Jahren im Frauenzentrum öffentliche, sportliche, kulturelle und kreative Angebote. Es werden regelmäßig u.a. Beratungen, Bildungs- und Selbsthilfeangebote, Ausstellungen sowie frauenpolitische Veranstaltungen durchgeführt. Neben der Möglichkeit, sich für private, öffentliche oder Vereinsfeiern im Frauenzentrum einzumieten werden auch Musik- und Kulturevents durchgeführt. Dazu werden im Sommer auch die Freiflächen hinter dem Haus genutzt.

Mit diesen vielfältigen Angeboten werden Geräuschemissionen hervorgerufen. Dies betrifft sowohl Geräusche aus dem Inneren des Gebäudes als auch Geräusche außerhalb des Gebäudes durch an- und abfahrenden Besucherverkehr bzw. die Aktivitäten und Tätigkeiten im Freien.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll in keiner Weise den Aktivitäten des Frauenzentrums entgegenstehen. Das Engagement des Frauenzentrums wird auch weiterhin positiv von Seiten der Stadt unterstützt.

Die gewerbliche Nutzung sowie die Nutzung der Freiflächen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie für private Feiern haben sich jedoch der Örtlichkeit anzupassen und in ein allgemeines Wohngebiet einzufügen. Sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die Fläche des Frauenzentrums sind im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es sind deshalb sowohl durch das Frauenzentrum als auch durch die geplante Wohnnutzung die nach TA Lärm zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm schreibt für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Höchstwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Zulässig sind demnach nur Nutzungen, die diese Grenzwerte tags und nachts nicht überschreiten. Dieser Status bleibt dem Frauenzentrum auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten.

Im Rahmen der Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan wurden weder von der oberen Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes noch von der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld Einwände zur geplanten Wohnbebauung vorgebracht.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben der Wohnflächenentwicklung – auch in Verbindung mit dem bestehenden Frauenkulturzentrum.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

N Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutz zonen im Planungsgebiet. Oberflächen gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

O Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehr baren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbar-machung bereits vorgenu tzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

P Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines städtischen Raumes von Flächen im Ortsteil von Wolfen zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.