

Zwischenabwägung  
zum Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17", Stadt  
Bitterfeld-Wolfen

---

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2019btf "MI GOITZSCHE SO 16 UND SO 17"**

Zwischenabwägung im Ergebnis der  
frühzeitigen Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange und Nachbargemeinden  
gem. § 1 Abs. 7 BauGB

---

**AUGUST 2021**

**Bebauungsplan Nr. 03-2019bf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**  
 Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

**Zusammenstellung der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Lfd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme wurde:		
			keine Einwände	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA	12.10.2020		X	
2	Landesverwaltungsamt Halle, Referat 402				
	Ref. 402 - Immissionsschutz	05.08.2020	X	X	
	Ref. 404 - Wasser	14.08.2020	X		
	Ref. 405 - Abwasser	25.08.2020	X		
3	Ref. 407 – Naturschutz. Landschaftspflege, Umweltbildung	05.08.2020	X		
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie	17.08.2020	X		
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	keine			
4	Landesamt für Geologie und Bergwesen	13.08.2020	X		
5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	23.07.2020	X	X	
6	Landesamt für Verbraucherschutz	20.07.2020	X		
7	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	05.08.2020	X	X	
8	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt	13.08.2020	X	X	
9	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	18.08.2020	X	X	X
	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt	keine			
10	Biosphärenreservat Mittelelbe	20.07.2020	X		
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine			
	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost	Zwischeninfo 06.08.2020			
11	LMBV mbH	21.08.2020			
12	BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungsges. mbH	27.08.2020	X		
	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	keine			
13	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	27.07.2020	X		
14	Polizeidirektion Ost, Polizeirevier Bitterfeld	17.08.2020	X		

**Bebauungsplan Nr. 03-2019bf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**  
 Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme wurde:		
			keine Einwände	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine			
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	06.08.2020	X		
16	MITNETZ Strom mbH	12.08.2020	x	nur Hinweise den Vollzug betreffend	
17	MITNETZ Gas mbH	24.07.2020	X		
18	GDMcom Ges. für Dokumentation und Telekommunikation	21.07.2020	X		
19	50Hertz Transmission GmbH	20.07.2020	X		
20	GASCADE Gastransport GmbH	04.08.2020	X		
21	MIDEWA mbH	21.08.2020	X	nur Hinweise den Vollzug betreffend	
22	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	21.07.2020	X		
	BFG Bitterfelder Fernwärme GmbH	keine			
23	Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH, OT Greppin	22.07.2020	X	nur Hinweise den Vollzug betreffend	
24	Stadtwerke Bitterfeld Wolfen GmbH	31.08.2020	X	nur Hinweise den Vollzug betreffend	
	Gemeinschaftskläwerk Bitterfeld-Wolfen	keine			
25	MDSE GmbH	23.07.2020	X		
26	Unterhaltungsverband "Mulde"	22.07.2020	X		
27	Abwasserzweckverband Westliche Mulde	21.08.2020	X	nur Hinweise den Vollzug betreffend	
	Stadt Raguhn-Jeßnitz	keine			
	Stadt Sandersdorf-Brehna	keine			
	Stadt Zörbig	keine			
	Stadtverwaltung Delitzsch	keine			
28	Gemeinde Muldestausee	19.08.2020	X		X
29	Gemeindeverwaltung Löbnitz	17.08.2020	X		

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Stellungnahme 1**

**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA, Magdeburg vom 12.10.2020**

#### **Hier: landesplanerische Hinweise**

Mit Schreiben vom 16.07.2020 (Posteingang MLV, R 24 am 17.07.2020) übergaben Sie die o. g. Unterlage zur landesplanerischen Prüfung.

Am 14.09.2020 fand mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine Beratung statt. Dabei ging es u. a. um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, welcher im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht nachgewiesen werden konnte. Somit ging es auch um die Fläche des o. g. Bebauungsplanes. Im Ergebnis der Beratung wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein neuer Entwurf erarbeitet.

Zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes erhalten Sie landesplanerische Hinweise.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Erkenntnis der Stadt Bitterfeld-Wolfen, dass sich das im rechtskräftigen Bebauungsplan 01/99a "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig" geplante Areal mit den Festsetzungen für die Sondergebiete SO 16 und SO 17 als Sondergebiete für Ferienwohnungen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht entwickeln lassen konnten. Dagegen existiert in der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine große Nachfrage sowohl nach modernem Wohnraum, wie auch Dienstleistungen, insbesondere auch im Hinblick auf touristische Angebote im Randbereich des Großen Goitzschesees. In der gutachterlichen Stellungnahme zur städtebaulich verträglichen Einbindung von Fahrrad- und Sporteinzelhandel als zulässige Nutzung im o. g.

### **Ergebnis der Abwägung 1**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr LSA, Magdeburg vom 12.10.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr LSA, Magdeburg wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wurde parallel zum erneuten Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erstellt.

Die landesplanerischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie geben im Grundsatz die städtebauliche Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Verbindung mit dem Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes wieder.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

Bebauungsplan wird neben dem vorgenannten Fachhandel auch ausgewiesen, dass etwa 50 Wohneinheiten mit Betreuungs- und Serviceangeboten sowie eine Ferienwohnanlage mit 30 bis 40 Ferienwohnungen geplant sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,45 ha.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010). Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) mit den Planungszielen "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" sowie der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Gem. LEP 2010, G 142, befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche". Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G 142 Pkt. 3 Begründung).

Im REP A-B-W 2018, G 20, wurden die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung konkretisiert. Unter Pkt. 1 ist das "Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche" ausgewiesen. Außerdem befindet sich geplante Baufläche gem. REP A-B-W 2018, G 9, im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde". Im Bereich der Goitz-

Die Erfordernisse der Raumordnung auf landes- und regionalplanerischer Ebene werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanentwurf auch weiterhin beachtet.

Der Grundsatz G 142 wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beachtet.

Die genannten Vorbehaltsgebiete wurden ebenfalls in der Begründung genannt. Die Vorbehaltssituation im Hinblick auf den Hochwasserschutz wird in der Begründung konkretisiert und durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes verdeutlicht.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

sche gibt es eine Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz und deshalb ist das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung nicht kartografisch dargestellt.

Das ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu konkretisieren.

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen konnte nicht nachvollziehbar begründet werden, dass zusätzliche Wohnbau- bzw. Mischbauflächen erforderlich sind. Der Entwurf wird überarbeitet.

Aus diesem Grund ist zum vorgelegten Bebauungsplan keine abschließende landesplanerische Stellungnahme möglich.

### ➤ Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912 801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).

Nach Vorlage der konkretisierten Unterlagen wird über die Art der landesplanerischen Abstimmung entschieden.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erst nach einem entsprechend ausargumentierten Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen möglich ist.

Die Hinweise aus dem Raumordnungskataster werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes beachtet. Gleiches vollzieht sich für die Entwurfserarbeitung.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Stellungnahme 2**

**Landesverwaltungsamt, Halle**

#### **Referat 402 – Immissionsschutz vom 05.08.2020**

Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf gewisse Verkehrslärmbeeinträchtigungen ausgehend von der Berliner Straße (B100) hingewiesen. Aus der in 8.7. der Planbegründung enthaltenen Lärmkarte aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 01/99a der Stadt Bitterfeld-Wolfen, "Bitterfelder Wasserfront Uferweg - landseitig", 4. Änderung und Ergänzung, Ing.büro für Bauakustik Schürer, Halle/Saale, Bericht-Nr. 2016-BLP-331 vom 06.07.2016 sowie aus den Lärmrasterkarten der Schallimmissionsprognose zum westlich angrenzenden Bebauungsplan 02-2018btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche" (Schallschutzbüro DIETE, Bitterfeld, 2.6.2019) ist ablesbar, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 für die Neuplanung von Mischgebieten in Höhe von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts tagsüber deutlich unterschritten und nachts ebenfalls - wenn auch im nordwestlichen Teil nur knapp – eingehalten werden.

### **Ergebnis der Abwägung 2**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesverwaltungsamtes Halle, Ref. 402 - Immissionsschutz vom 05.08.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht des Ref. 402 - Immissionsschutz wie folgt beachten:

Die in der Stellungnahme genannten Verkehrslärmbeeinträchtigungen sind der Stadt Bitterfeld-Wolfen bewusst und wurden im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sie wurden zwischenzeitlich durch ein weiteres Gutachten zu den Immissionswirkungen der das hiesige Plangebiet umgebenden Sondergebiete des Bebauungsplanes 01/99a ergänzt, sodass im Ergebnis die hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum städtebaulichen Immissionsschutz herangezogen werden können.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Stellungnahme 5**

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, vom 23.07.2020**

... die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.

Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet befindlichen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) wird in der Begründung auf der Seite 8 im Punkt "Hinweise" verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die Auflagen und Vorgaben bezüglich der Grenzmarken beachtet werden.

Zu den eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise. Im Punkt 8.6 "Bergbau" auf der Seite 53 der Begründung ist eine Höhenangabe aufgeführt, die sich auf Normalorthometrische Höhen (NN) bezieht. Ich möchte darauf hinweisen, dass dieses Höhen-system nicht identisch ist mit dem amtlichen Bezugssystem der Höhe des Landes Sachsen-Anhalt, dem Normalhöhen-system des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) mit Normalhöhen (NHN). Bei der Umrechnung zwischen den beiden Systemen sind Höhendifferenzen (Korrekturfaktoren) zu berücksichtigen.

### **Ergebnis der Abwägung 5**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 23.07.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wie folgt beachten:

Der in der Stellungnahme gegebene Hinweis auf die Ausführungen im Kapitel 8.6 "Bergbau" wird zur Kenntnis genommen. Es wird über eine entsprechende Fußnote in der Begründung darauf hingewiesen, dass es sich bei der Höhenangabe nicht um das amtliche Bezugssystem des Landes Sachsen-Anhalt handelt, um etwaigen Missverständnissen beim Vollzug des Bebauungsplanes vorzubeugen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Stellungnahme 7**

#### **Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 05.05.2020**

... Sie baten um Stellungnahme, ob die o. g. Planung den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung entspricht.

Mit dem 1,45 ha umfassenden Bebauungsplan soll das bisherige Bau-recht des rechtskräftigen Bebauungsplans 01/99a "Bitterfelder Wasser-front/Bereich Uferweg landseitig", welcher zwei Sondergebiete für Ferienwohnungen vorsah, durch zwei Mischgebietsfestlegungen ersetzt werden. Damit soll der Nachfrage nach modernem Wohnraum als auch nach touristischen Dienstleistungen und Angeboten entsprochen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Land-kreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Auf-gabe der Regionalplanung wahr.

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Verein-barkeit der o. g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).

### **Ergebnis der Abwägung 7**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 05.08.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht der Regiona-len Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wie folgt be-achten:

Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Sie finden sich in dieser Form bereits in der Begründung zum hiesigen Bebauungsplan intendiert.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

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.

Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

### Hinweise

Die im Kapitel 3.1 der Begründung auf S. 10 f. aufgeführten Erfordernisse der Raumordnung des REP A-B-W 2018

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Teilräume der Goitzsche" gem. Ziel 14 Nr. XIII und
  - Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Teilräume der Goitzsche" gem. Grundsatz 6 Nr. 6
- treffen für den Planbereich nicht unmittelbar zu.

Dagegen wurde das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gem. Grundsatz 9 Nr. 2 REP A-B-W 2018 nicht aufgeführt. Ich bitte, die diesbezüglichen Hinweise der Unteren Landesentwicklungsbehörde zu beachten.

Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Planstand Entwurf einer Berichtigung zugeführt.

Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Die diesbezüglichen Hinweise der unteren Landesentwicklungsbehörde werden dahingehend beachtet, dass bauliche Vorkehrungen in angemessener Art, der Hochwasserrisikosituation im Bebauungsplanentwurf entsprechend, Beachtung finden.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Stellungnahme 8**

**Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 13.08.2020**

Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich.

Fachliche Stellungnahme:

Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen nimmt das ALFF Anhalt wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden.

Bereits bei der Planung der externen Kompensationsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Dazu wird auf § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 15 des LwG LSA verwiesen. Gleichzeitig ist § 7 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA zu beachten, wobei bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen solche vorrangig zu wählen sind, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen.

Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vor Ort sondern können im betroffenen Naturraum erfolgen, jedoch muss auch hier darauf geachtet werden, dass diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Es wird angeregt zu prüfen, ob gemeindeeigene, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung stehen, um hier gegebenenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

### **Ergebnis der Abwägung 8**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 13.08.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt wie folgt beachten:

Bei der Planung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde darauf geachtet, dass diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen, wie in der Stellungnahme gefordert, erfolgen. Insofern geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon aus, dass die Interessen aus öffentlicher landwirtschaftlicher Sicht gewahrt bleiben, da keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Es wird in der angeregten Form zum Bebauungsplanentwurf verfahren.

Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind gegenwärtig nicht betroffen.

Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.

Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU (RELE 2014 - 2020) keine Einwände.

### **Stellungnahme ?**

#### **Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 18.08.2020**

... im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz und/oder Flurbereinigungsgesetz sowie Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV gegenwärtig nicht betroffen sind; ferner, dass es auch Sicht der RELE keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf gibt.

### **Ergebnis der Abwägung ?**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 13.04.2017.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wie folgt beachten:

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen entscheidet zu den Inhalten der Stellungnahme wie nachfolgend aufgeführt.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **1. Planungsrecht**

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander.

Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Mischgebiet entspricht nicht dem § 6 BauNVO. Aus der Begründung und aus der Planzeichnung ist eindeutig zu erkennen, dass hier ein allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit Ferienwohnungen zu integrieren entwickelt werden soll. Eine Mischung wie es der § 6 BauNVO vorsieht ist hier nicht gewährt. Das wird auch ganz deutlich an der Festsetzung Nummer 16, wo die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Diese Festsetzung ist unzulässig und entspricht auch nicht dem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Im MI 1 ist eine Baulinie festgesetzt, die angeführte Begründung ist nicht ausreichend. Hier muss eine Aussage über die besonderen städtebaulichen Gründe erfolgen die eine Baulinie rechtfertigen, da das Gebiet hierzu keine Vorgaben macht.

In den textlichen Festsetzungen wird der Bezugspunkt mit 80,00 festgesetzt, er ist in der Planzeichnung darzustellen.

Zu 1.)

Der Eindruck der Behörde in diesem Teil der Stellungnahme täuscht. Es wird vorliegend ein Mischgebiet geplant, welches lediglich aufgrund der siedlungsräumlich sensiblen Lage in Bezug zu angrenzenden Erholungsnutzungen, aber auch der Aufenthaltsqualität im Gebiet selbst, eine entsprechende Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungsgegenstand werden lässt. Das hierbei im Ergebnis festgesetzte Immissionsrichtwerte zum Tragen kommen, welche vergleichbar denen Allgemeiner Wohngebiete sind (mit Ausnahme des erhöht festgesetzten Nachtwertes), wird in der Begründung entsprechend aus der Grundintention des bisher und auch fernerhin in der Umgebung festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 1/99a argumentiert. Der Festsetzungsumfang zur Art der baulichen Nutzung kommt dabei eindeutig in Mischgebietstypischer Form daher und soll auch in dieser Hinsicht nutzungsbezogen ausgestaltet werden. Hierbei besteht, wie in der Stellungnahme ausgeführt, auch die Möglichkeit, Ferienwohnungen zu integrieren.

Die Begründung wird in Bezug auf die festgesetzte Baulinie ergänzt, im Grunde genommen aber argumentativ insofern beibehalten, als dass es sich hierbei um die Planrechtfertigung des für die östliche Umgebung geplanten "Zentrums" des neu zu entwickelnden Quartiers "Große Mühle" mit entsprechender Ausgestaltung der öffentlichen Räume mit Blick auf perspektivische Gebäudeanordnungen handeln soll.

Die Höhenangaben in der Planzeichnung werden zur Planfassung für den Entwurf sichtbar erscheinen. Sie wurden versehentlich von der Baugebietsdarstellung überdeckt.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In der textlichen Festsetzung Nummer 12 wird auf Sichtdreiecke verwiesen. In der Planzeichnung sind jedoch keine dargestellt, dies ist zu ergänzen.

In der Planzeichenerklärung stimmt die Signatur für zu erhaltender Baum nicht mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäume überein, dies ist zu berichtigen.

### **2. Umweltamt**

#### Immissionsschutz

Aus dem bestehenden Bebauungsplan 1/99a Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg-landseitig [überwiegende Art der baulichen Nutzung sind Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Freizeit und Erholung, Ferienwohnungen, Hotel, Seminar, Kongress, Fortbildung Wasserzentrum sowie im westlichen Bereich WA- und MI-Nutzung], sollen die beiden Sondergebietsflächen SO 16 und SO 17 herausgelöst und als eigenständiger verbindlicher Bauleitplan festgesetzt werden.

Laut Planzeichnung und textlicher Festsetzung des neuen B-Plans soll die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung der beiden umzuwidmenden Flächen SO 16 und SO 17 mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dieser Flächen gewährleisten zu können, sollen Schutzansprüche im B-Plan so festgesetzt werden, dass die Schutzansprüche für Mischgebiete durch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete als maßgebende Immissionsrichtwerte gelten. Orientiert wurde sich dabei auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2016 zum anstehenden Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße B100.

Der Passus im Hinblick auf die Sichtdreiecke wird zum Bebauungsplanentwurf entfallen gelassen.

Die Signatur stimmt überein. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Zu 2.)

Die Ausführungen der Stellungnahme zum städtebaulichen Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Sie geben die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanvorentwurfes wieder. Im Bebauungsplanentwurf werden für die Schutzansprüche der Mischgebiete durch die Orientierungswerte für Mischgebiete als maßgebende Immissionsrichtwerte festgesetzt.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In der Begründung zum B-Plan bezüglich der Verschärfung der Schutzansprüche (vgl. B-Plan textlichen Festsetzung Nr. 16) wird zum einen ausgeführt, dass der jetzige B-Plan den Zielstellungen zum städtebaulichen Immissionsschutz des Ursprungs-B-Plan folgt und die Festsetzungen weiter ausgestaltet werden. Zum anderen erfolgt durch die bewusste Relativierung der Orientierungswerte für Mischgebiete mit den strenger anzusetzenden WA-Orientierungswerten eine Anhebung des Schutzanspruchs der zukünftigen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich.

Im Gutachten zur Untersuchung des Verkehrslärms von 2016, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer, Berichts-Nr. 2016-BLP-331 wurde das Gebäude in der Sparkassenallee 8 als Mischgebiet (vorausschauend hinsichtlich der nun vorliegenden beabsichtigten Umnutzung der Flächen von SO -> MI) eingestuft. Da leichte Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum zu verzeichnen waren, sind die jetzt beabsichtigten textlichen Festsetzungen Nr. 17, Nr. 19 und Nr. 20 zum passivem Schallschutz nachvollziehbar und geeignet, um den Schutzansprüchen der DIN 18005-1 i. V. m. DIN 4109-1 hinsichtlich des Verkehrslärms gerecht zu werden.

Außenspiel- bzw. Außenbereiche sind immissionsschutzrechtlich keine schutzbedürftigen Räume. Daher kann im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung nicht verlangt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 18 ist somit nicht den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zuzuordnen und sollte daher gestrichen oder so umformuliert werden, dass diese nicht unter Bezugnahme "*Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*" stehen.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird wie vorstehend dem geänderten Festsetzungsrahmen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit angepasst.

Das Gutachten bleibt auch Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplanes, handelt es sich doch entwicklungsbezogen um nach wie vor gültige gutachterliche Aussagen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Festsetzungen geeignet sind, den Schutzansprüchen hinsichtlich des Verkehrslärms gerecht zu werden.

Im Ergebnis der Prüfung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen kann der Festsetzungskontext zu den Außenspiel- bzw. Außenbereichen zur Planfassung für den Entwurf entfallen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der herabzusetzende Richtwert für den Nachtzeitraum gem. Festsetzung Nr. 16 bezieht sich nur auf den einwirkenden Verkehrslärm. Da jedoch gastronomische Nutzungen auf den im Umfeld befindlichen Sondergebietsflächen z. T. im Nachtzeitraum schon stattfinden, müsste hier konsequenterweise der niedrigere Wert von 40 dB(A) nachts angesetzt werden.

Zum Thema nachbarschaftliche Nutzungen auf den noch unbebauten Sondergebietsflächen im B-Plan wird in der Begründung ausgeführt, dass zwischen den beabsichtigten festzusetzenden Mischgebieten und den sonstigen Sondergebieten des B-Plans 1/99a keine beeinträchtigende Störwirkung geschaffen wird, da die bestehenden Nachbarschaften ebenfalls immissionsschutzrechtlich eine Neubewertung erfahren werden, welche sich im Sinne von Mischgebieten einordnen. Verwiesen wird hierbei in der Begründung auf Kapitel 3.1 Flächennutzungsplan.

Zunächst einmal wurden im Zuge des TöB-Beteiligungsverfahrens zur Änderung des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen laut den vorliegenden Unterlagen nur die Flächen der SO 16 und 17 und die nördlich unmittelbar angrenzende Fläche SO 12 als Mischbaufläche dargestellt. Alle anderen Sondergebietsflächen gem. B-Plan Nr. 1-99a werden auch weiterhin als Sonderbauflächen im FNP dargestellt. Von einer Einordnung im Mischgebieten hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann also nur bedingt die Rede sein. Zumal auch in Mischgebieten Nutzungen möglich

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat sich für den einwirkenden Verkehrslärm als Festsetzungsmaxime entschieden, da sie bislang davon ausgegangen ist, dass die pegelbestimmende Lärmart der Verkehrslärm für den in Rede stehenden Bebauungsplan ist. Nach zwischenzeitlicher Erarbeitung eines ergänzenden schalltechnischen Gutachtens, welches dem Bebauungsplanentwurf beigegeben wird, zeigt sich auch im Hinblick auf die bereits in Nutzung befindlichen Sondergebietsareale und die Annahmen zu den noch nicht bebauten Bereichen kein anderes Bild. Insofern werden die durch die aktuelle gutachterliche Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes. In den entsprechenden textlichen Festsetzungen wird hierauf Bezug genommen. Einen noch stärkeren Schutzanspruch, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen als nicht erforderlich festzusetzen an.

Zur Klärung der in diesem und den folgenden Absätzen angesprochenen Thematik wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, welches für den hiesigen Bebauungsplan die Absicherung der Erreichbarkeit der städtebaulichen Zielstellungen im Hinblick auf den Immissionsschutz bedeutet und gleichzeitig die Vorgabe darstellt, den in der Stellungnahme angesprochenen Bebauungsplan Nr. 1/99a mit einem schalltechnischen Gliederungsmodell zu versehen. Sodann kann zukünftig unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten von verträglichen Nachbarschaften, wie von Anbeginn im hiesigen Bebauungsplan intendiert, auch tatsächlich ausgegangen werden, da es sodann hierfür eine entsprechend städtebaurechtlich festgesetzte Basis geben wird.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

sein könnten, die in den sensibleren Nachtzeitraum hineinwirken. Gerade gastronomische Einrichtungen sind hierfür prädestiniert. Zum anderen gilt für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der momentane Ist-Zustand. Dieser besagt, dass in den benachbarten Sondergebietsflächen unterschiedliche Nutzungen, u. a. gastronomischer Art, Freizeit- und Sportaktivitäten, möglich sind. Demnach kann nach aktueller Rechtslage (rechtskräftiger B-Plan) von einer präjudizierenden Störwirkung, entgegen der Auffassung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, ausgegangen werden. Schon allein die textlichen Festsetzungen der Sondergebietsflächen implizieren mögliche Nutzungen, die zu Konflikten mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden B-Plans führen könnten. Sowohl unzulässige Nutzungseinschränkungen der Sondergebietsflächen als auch unzulässige Überschreitungen der festgesetzten Immissionsrichtwerte in den MI-Gebieten wären nach Erlangen der Rechtskraft des neuen B-Plans möglich.

Zu beachten ist ferner, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Zweifel darin bestehen, ob die geplanten festzusetzenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete [hier vor allem der Nachtwert von 40 dB(A)] durch die bestehende, schon quantifizierbare Vorbelastung der gastronomischen Einrichtungen im Umkreis des B-Plans überhaupt einhaltbar wären.

### Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o. g. Vorentwurf keine Einwände. Im Begründungstext Punkt 8.5 sollten zu Altlasten/Altablagerungen nachfolgend genannte Hinweise aufgenommen werden:

In dem aktuellen, dem Bauungsplan beigegebenen Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass die bestehenden, schon quantifizierbaren Vorbelastungen durch die gastronomischen Einrichtungen im Umkreis des Bauungsplanes den festgesetzten Nachtwert einhalten lassen. Den Nachtwert von 40 dB (A) als maßgeblichen Immissionsrichtwert festzusetzen, war allerdings auch bislang nicht das Ziel der städtebaulichen Planung. Somit wird zum Entwurf des Bauungsplanes nunmehr der Tagwert für Mischgebiete mit 60 dB (A) festgesetzt, der Nachtwert wird mit 45 dB (A) beibehalten.

Die gegebenen Hinweise werden im Begründungstext unter Kapitel 8.5 wie angeregt zum Bauungsplanentwurf aufgenommen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

1. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für den unmittelbaren Geltungsbereich des o. g. Vorentwurfes sind im Altlastenkataster des Landkreises aktuell keine Altlastverdachtsflächen registriert.
2. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).
3. Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
4. Entsprechend § 1(1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 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.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

5. 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.
6. Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)".
7. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

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.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Wasserrecht

1. Das geplante Gebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (§ 78b WHG).

Aufgrund der §§ 78 ff WHG sind die geplanten baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Die Entstehung von erheblichen Sachschäden darf nicht befürchtet werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

2. Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wird auf S. 24 der Begründung angeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse versickert oder abgeleitet werden kann. Auf S. 40 steht, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll. Wenn das nicht möglich ist, soll es in einen Kanal abgeleitet werden.

Ein Baugrundgutachten gibt es aber bisher nicht. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen (siehe auch S. 48/49), dass die Niederschlagswasserentsorgung gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig ist. Ob eine Versickerung möglich ist, hängt von den geologischen Bedingungen und des vorherrschenden Grundwasserstandes ab.

### Abfallrecht

In Ergänzung des Punktes 8.4 (Abfallentsorgung) bitte ich als 8. Hinweis folgende Formulierung aufzunehmen:

In Sachsen-Anhalt ist im Jahr 2019 der Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul

Der gegebene Hinweis, dass das Bebauungsplangebiet sich in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes befindet, wird sowohl auf der Planzeichnung vermerkt als auch im Rahmen der Begründung Gegenstand der textlichen Ausführungen.

Die Aussagen der Begründung werden zueinander harmonisiert. Zur Planfassung Entwurf des Bebauungsplanes wird damit in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen und dem Grad der Überbauung sowohl die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers als auch bei Bedarf eine Ableitung über die Regenwasserkanalisation Gegenstand sein.

Auf die Sinnfälligkeit der Erstellung eines Baugrundgutachtens im Zuge der jeweiligen Grundstücksbebauung wird in der Begründung bereits hingewiesen. Im Ergebnis der Stellungnahme der LMBV mbH wird dies zusätzlich bekräftigt in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt.

Die Anregungen zur Ergänzung des Punktes 8.4 werden zur Planfassung für den Bebauungsplanentwurf von der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgegriffen und entsprechend textlich in die Begründung eingearbeitet.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

"Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" in den abfallrechtlichen Vollzug aufgenommen worden.

Dieser beinhaltet auch die unter den Hinweisen 6. und 7. genannten Technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20.

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/>.

### Naturschutz

Mit dem vorliegenden Vorentwurf wurde neben der Begründung auch ein vorläufiger Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung (Kapitel 7) und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Die Abgrenzung der zwei Baugebiete aus dem Ursprungsplan SO 16 und SO 17 bleibt unverändert, die bisher dort zulässigen Grundflächen von 0,3 und 0,35 zuzüglich Überschreitung bis 50 % werden durch den neuen Bebauungsplan nun für MI 1 auf 0,6 und MI 2 auf 0,4 erhöht. Einschließlich der zulässigen Überschreitung des GRZ im MI 1 auf bis zu 0,8 und im MI 2 auf bis zu 0,6 können maximal 8.950 m<sup>2</sup> Boden durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Damit kommt im Vergleich zum Urplan zusätzlich rd. 2.655 m<sup>2</sup> Bodeninanspruchnahme zustande. Der Anteil der Verkehrsfläche bleibt unverändert. Der Erhalt der Altbäume auf den entsprechenden Grundflächen kann erreicht werden. Für diese Bäume wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Plangebiet selbst sind laut Umweltbericht Punkt 7.2.5 "Bilanzierung" zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung von rd. 2.655 m<sup>2</sup> keine

Die gegebenen Anregungen werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurden naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen entwickelt, welche Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes werden. Hierdurch ist es möglich, das gegenwärtige Defizit, wie in der Stellungnahme genannt, vollständig auszugleichen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Kompensationsmöglichkeiten gegeben. Bei Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt ergibt sich ein Defizit von 26.177 Wertpunkten, das nur durch Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes abgegolten werden kann. Hierzu enthält der Vorentwurf keine weiteren Ausführungen. Die Ergänzung soll im Verfahren erfolgen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zum Bebauungsplan **Überarbeitungsbedarf**.

Im Umweltbericht wurde mehrfach der Bebauungsplan mit der falschen Plannummer angegeben. Es muss richtig lauten - Bebauungsplan Nr. 03-2019btf"MI Goitzsche SO 16 und SO 17".

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 26.177 Wertpunkten, das innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Folglich sind externe Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und Maßnahmenflächen festzusetzen. Hierzu bedarf es der rechtlichen Sicherung mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Es wurden bisher keine vertiefenden faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Die bisherigen Ausführungen beruhen auf mehrfache Inaugenscheinnahmen im Herbst und Winter 2019-2020. Hier bedarf es noch einer vertiefenden artenschutzfachlichen Beurteilung.

**Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der vorliegende Planentwurf nicht abschließend prüffähig.**

Die angesprochene Berichtigung in der Bebauungsplanbezeichnung wird zur Planfassung für den Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Es wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf gibt eine sog. Angebotsplanung wieder. Insofern stellt es sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen als sachgerecht dar, die abschließende artenschutzfachliche Beurteilung auf die Vollzugsebene des Bebauungsplanes zu verlagern. Es wird hierzu ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgebracht in Verbindung mit entsprechenden Ausführungen in der Begründung/ Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf. Diese Vorgehensweise stellt sich auch insofern als sachgerecht dar, da die

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

#### Brandschutz

Je nach Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der überwiegenderen Bauart (Umfassungswände, Bedachung) in den Bebauungsgebieten ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

#### Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### **4. Raumordnung**

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen den in Rede stehenden Bebauungsplan keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des in Grundsatz 9 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur,

Feststellung der artenschutzfachlichen Verhältnisse immer nur eine Momentaufnahme darstellt und in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen erst eine verhältnismäßige Festlegung von Maßnahmen artenschutzfachlicher Art regelmäßig möglich ist.

Zu 3.)

Das entsprechende Kapitel 8.12. der Begründung wird mit den mitgeteilten Inhalten der Stellungnahme abgeglichen und zum Bebauungsplanentwurf harmonisiert.

Es erfolgt die redaktionelle Überarbeitung des Kapitels Kampfmittel im Hinblick auf die in der Stellungnahme mitgeteilten Informationen.

Zu 4.)

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde gegen den vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken bestehen. Der Hinweis auf das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgegriffen und in der Begründung zum Bebauungsplan thematisiert. In Reaktion auf die Lage des Bebauungsplangebietes in einem Risikogebiet

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W) festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "2. Mulde" befindet.

Entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können z.B. eine hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein. (Begründung zu Grundsatz 11 REP A-B-W)

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. (Grundsatz 12 REP A-B-W) In den großräumigen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll auf Maßnahmen zur Wasserrückhaltung hingewirkt werden. Günstigen Einfluss auf das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit hat unter anderem die Reduzierung oder Vermeidung der Bodenversiegelung. Im Falle der unvermeidlichen Umsetzung von Maßnahmen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. (Begründung zu Grundsatz 12 REP A-B-W)

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

In Risikobereichen, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, sind zur

ergeht für Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche eine entsprechende textliche Festsetzung zur Wahrung der Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes. Darüber hinaus wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ein entsprechender Hinweis auf die Lage in einem "Risikogebiet Hochwasser" aufgebracht. Dieser greift die mitgeteilten Inhalte der Stellungnahme auf und stellt in Verbindung mit den Inhalten der Begründung die entsprechende Anstoßwirkung für zukünftige Bauherren im Plangebiet sicher.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

Vermeidung von Schaden an Leben und Gesundheit von Menschen sowie von bedeutenden Sachwerten keine Infrastruktureinrichtungen zu errichten, in denen sich überwiegend hilfebedürftige Personen aufhalten.

Außerdem sollen regionale und überregionale Verteileinrichtungen der Energie-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung und des Katastrophenschutzes nicht in diesen Risikogebieten errichtet werden, um im Katastrophenfall zur Verfügung zu stehen und nicht selbst zur Vergrößerung des Schadensfalles beizutragen. Im Falle der Unvermeidlichkeit des Standortes innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. (Begründung zu Grundsatz 13 REP A-B-W)

Diese Festlegungen sollten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Entsprechend Nr. 3.1 i. V. m Nr. 3.2.1 RdErl. des MLV vom 1.11.2018 - 24-20002-01 "Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt" sind die Stellungnahmen der unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren zu raumbedeutsamen Planungen für Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen oder Personen des Privatrechts mit folgendem Hinweis abzuschließen:

"Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Erfordernissen

Es erfolgt die Kenntnisnahme der mitgeteilten Informationen zur raumordnerischen Begleitung öffentlich-rechtlicher Verfahren wie dem vorliegenden.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Seitens der Bereiche Verkehr, Tourismus und ländliche Entwicklung bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken oder Hinweise.

### **5. Gesundheitsamt**

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes ergeben sich nachstehende Hinweise zum o. g. Bebauungsplan:

Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 BGBl. I S. 459, die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019, BGBl. I S. 2934 geändert worden ist) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.

Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume so zu wählen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet ist. In der Fachliteratur beschriebene Untersuchungsergebnisse belegen, dass Sonnenstrahlung den Luftaustausch fördert und günstige physiologische und psychologische Wirkungen auf den Menschen hat. Es wird deshalb für Wohn- und Kinderzimmer ein Tageslichtquotient von 2-3% empfohlen. Eine gegenseitige Verschattung von Wohngebäude ist zu vermeiden. Auch eine ausreichende Belüftung zwischen den geplanten Bau-

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der genannten Bereiche keine Bedenken oder Hinweise zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehen.

Zu 5.)

Im Rahmen der Bebauungsplanbegründung wird ein ergänzendes Kapitel 11. eingefügt, welches benannt wird mit "Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange". Unter diesem Punkt werden die gegebenen Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf aufgeführt. Sie betreffen im Wesentlichen den Vollzug des Bebauungsplanes und werden auf diese Weise etwaigen Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

körpern muss gewährleistet sein, denn speziell in warmen, luftaustausch-  
armen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefin-  
dens durch eine geringe Abkühlung kommen. Die Gebäude und die  
versiegelten Flächen, heizen sich tagsüber stark auf und strahlen in den  
Abend- und Nachtstunden die Wärme wieder ab.

Weiterhin möchte ich auf die DIN 18040 -Barrierefreies Bauen- Barriere-  
freies Planen, Bauen und Wohnen verweisen.

Ziel der Norm DIN 18040-1 ist es, durch die barrierefreie Gestaltung des  
gebauten Lebensraums weitgehend allen Menschen seine Nutzung in  
der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grund-  
sätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen.

Zu berücksichtigen sind die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutz-  
gesetzes und die "Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm" sowie die  
Richtlinien der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

### **Stellungnahme 11**

#### **LMBV mbH, Leipzig vom 21.08.2020**

... nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen  
Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zum o. g. Be-  
bauungsplan:

- Es ist kein Grundeigentum der LMBV im Bereich des Plangebietes vor-  
handen.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinfluss-  
ten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goit-  
sche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme

### **Ergebnis der Abwägung 11**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung  
Stellung zu den Anregungen der LMBV mbH, Leipzig vom 21.08.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht der LMBV  
mbH, Leipzig wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Der mitgeteilte Sachverhalt ist bereits Gegenstand der Begründung zum  
Vorentwurf des Bebauungsplanes. Änderungen oder Ergänzungen zei-  
gen sich nicht erforderlich.

## Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwideranstieg. Der Grundwasserwideranstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

- Es wird sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells, für den mittleren stationären Strömungszustand im Hauptgrundwasserleiter ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Für zukünftig geplante Bauungen werden zur Ermittlung der aktuellen hydrogeologischen Verhältnisse einschließlich Wasserchemismus im Betrachtungsbereich objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
- Die nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet vorhandenen Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. In diesem Bereich liegen gestörte Lagerungsverhältnisse vor und sind somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurden i. d. R. bis 1,5 m unter GOK zurückgebaut.
- Im Bereich des Vorhabens befindet sich kein Anlagen- und Leitungsbestand in Zuständigkeit der LMBV.
- Zwecks jährlicher Aktualisierung der Bestandsunterlagen der Gewässer- bzw. Uferzonen des Tageausees bitten wir die Dokumentationen eventueller Baumaßnahmen in digitaler und analoger Form der LMBV kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Es erfolgt eine Übernahme dieses Teils der Stellungnahme in die Planfassung für den Bauungsplanentwurf.

Es erfolgt eine Übernahme dieses Teils der Stellungnahme in die Planfassung für den Bauungsplanentwurf.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht selbst Bauherr etwaiger Vorhaben im Plangeltungsbereich sein wird, hat sie auf die gewünschte Übergabe von Dokumentationen eventueller Baumaßnahmen nur einen sehr begrenzten Einfluss. Insofern ist hierzu gegebenenfalls eine Regelung außerhalb des Bauungsplanverfahrens herbeizuführen.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In der beigefügten thematischen Karte sind die bekannten bergbaulichen Gegebenheiten und technischen Anlagen dargestellt. Die Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht garantiert werden.

### **Stellungnahme 13**

#### **Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.07.2020**

... der im Betreff genannte Vorentwurf wurde durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.

Um dem Tourismus an der Goitzsche in Bitterfeld-Wolfen ein Zukunftspotential einzuräumen und ihm eine stetige positive Entwicklung zu ermöglichen, ist es zwingend notwendig, die Zuwegbarkeit für Touristen an der Goitzsche weiterhin zu gewähren. Die Ausrichtungen für künftige Ansiedlungen an der Goitzsche sollten immer dem Tourismus dienen!

Ausgehend vom derzeitigen Informationsstand der IHK werden keine weiteren Bedenken angezeigt.

### **Stellungnahme 28**

#### **Gemeinde Muldestausee vom 19.08.2020**

... mit Schreiben vom 16.07.2020 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Planungsverfahrens der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die in der Kartendarstellung erkennbaren Filterbrunnen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden informativ in diesen zur Planfassung für den Bebauungsplanentwurf übernommen. Damit gibt die Stadt Bitterfeld-Wolfen in Verbindung mit den Ausführungen der Begründung eine entsprechende Anstoßwirkung für zukünftige Bauherren zur Beachtung der örtlichen Gegebenheiten.

### **Ergebnis der Abwägung 13**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.07.2020.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme mit der Herausstellung der touristischen Erschließungsnotwendigkeiten. Hierzu besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die gleiche Sichtweise, sodass Änderungen oder Ergänzungen für den Bebauungsplanentwurf nicht resultieren.

### **Ergebnis der Abwägung 28**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Gemeinde Muldestausee vom 19.08.2020.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Mit der Einsicht in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf mit Stand 14.07.2020 stellten wir fest, dass die vorliegende Bauleitplanung eine Änderung der Nutzung von Teilflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01/99a "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig" darstellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden mit den SO-Gebieten 16 und 17 Sondergebiete für Ferienwohnungen ausgewiesen.

Als Grund für die nunmehr vorgenommene Ausweisung als Mischgebiet wird angegeben, dass sich die Sondergebiete nicht entsprechend entwickeln lassen.

Hierzu erlauben wir uns folgende Anmerkungen und Hinweise:

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Goitzschesees und ist somit prädestiniert für die Entwicklung von Ferienwohnungen. Warum sich dieser Bereich nicht entsprechend der vorgesehenen Planung als Sondergebiet entwickeln lassen soll, erschließt sich uns nicht und wird von Ihnen auch nicht weiter begründet. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 1,45 ha. Ein Zusammenhang mit der

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Anregungen aus Sicht der Gemeinde Muldestausee wie folgt beachten:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den Anmerkungen und Hinweisen entscheidet die Stadt Bitterfeld-Wolfen wie nachfolgend aufgeführt.

Die Intention der Stellungnahme, den bestehenden Bebauungsplan mit den festgesetzten Sondergebieten weiter zu entwickeln, ist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht durchführbar, da das im Bebauungsplankontext gewünschte Wohnen bislang im Rahmen der Sondergebiete kein Festsetzungsgegenstand war und am Standort beabsichtigte gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnen somit keine planungsrechtliche Basis besaßen. Aus der gewünschten neuen Konstellation mit entsprechenden Wohnanteilen resultiert, dass eine Rechtfertigung zur Festsetzung von Sondergebieten entfällt, da diese nur in zulässiger Weise festgesetzt werden können, wenn andere unter §§ 2 bis 9 festgesetzte Baugebietstypologien durch den gewollten Nutzungskontext ausgeschlossen sind. Das ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, sodass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen für Mischgebiete in horizontaler und vertikaler Gliederung entscheidet, wenngleich das Anliegen der Aufwertung touristischer Nutzungen im Plangebiet, bspw. mit Blick auf die Steuerung zur Einzelhandelsentwicklung, nicht verloren geht.

## **Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ortslage Bitterfeld ist nicht gegeben, vielmehr besteht die Gefahr der Entwicklung und Festigung einer Splittersiedlung.

Die von Ihnen avisierten Gewerbeansiedlungen, welche dem Tourismus dienen, sind nach unserer Bewertung auch auf den bisher ausgewiesenen SO-Flächen möglich, wenn entsprechende Zweckbindungen angepasst werden.

Es wird ausgeführt, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit diesem Bauleitplan die Stärkung der mittelzentralen Funktion bewirken kann. Welche konkrete mittelzentrale Funktion gestärkt werden soll, die in positivem Sinne auf die umliegenden Kommunen ausstrahlen soll, wird nicht erläutert.

Ob der Bebauungsplan geeignet ist, künftig diese Effekte zu erzielen, kann daher nicht abschließend bewertet werden. Wie die Stadt Bitterfeld-Wolfen in eigenen Stellungnahmen regelmäßig anführt, hat die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor Entwicklungsabsichten in Randlagen. Diese grundsätzliche Vorgabe gilt auch für das Mittelzentrum.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auf Grundlage vieler Bürgerhinweise sowie auch nach unserer Einschätzung, diverse städtebauliche Herausforderungen und Missstände im Innenstadtbereich sowie im Zuge der Ortsdurchfahrt entlang der B100 unverändert bestehen.

Die Sanierung, Ertüchtigung und Wiedernutzbarmachung einer Vielzahl dem Verfall preisgebender Gebäude (alternativ: Entsiegelung und Schaffen von Grünbereichen), das Schaffen von dem Bedarf entsprechender Parkplatzmöglichkeiten und die Steigerung der Attraktivität

Neben der Planungshoheit besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch die Gestaltungshoheit in ihrem Stadtgebiet. In dieser Hinsicht ist sie davon überzeugt, dass der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes eine Stärkung der mittelzentralen Funktion bewirken kann, in dem eine weitere Belebung der Ufersituation des großen Goitzschesees stattfindet, nur eben in etwas geänderter Form gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. In diesem Zusammenhang ist es für die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch unerheblich, ob die Gemeinde Muldestausee dieses für das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen bestehende siedlungsentwicklungsbezogene Leitbild nachvollziehen kann. Schlussendlich handelt es sich bei der Plangebietsentwicklung um eine Teilfläche einer landesbedeutsamen siedlungsstrukturellen Entwicklungsachse entlang des großen Goitzschesees, deren Ausgestaltung in raumordnerischer Abstimmung der Stadt Bitterfeld-Wolfen obliegt.

Die weiteren Ausführungen der Stellungnahme stehen jenseits abwägungserheblicher gemeindenachbarlicher Belange des hiesigen Bebauungsplanes, sodass eine Abwägungsentscheidung hierzu unterbleiben kann. Es erfolgt die Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

der Innenstadt, flankiert durch die Ertüchtigung der Verkehrsanlagen und einer intelligenten -lenkung würde dem abstrakten Ziel, die "mittelzentrale Funktion zu stärken" eher dienen.

Seitens der Gemeinde Muldestausee wird empfohlen, die knappen Ressourcen vorrangig auf die bekannten städtebaulichen Herausforderungen zu konzentrieren, die oftmals privaten Eigentümer mit in die Pflicht zu nehmen und sich einem Konzept der "lean city" oder "grünen Stadt" zu öffnen.

Dies würde zudem hervorragend zur angestrebten Bewerbung um den Zuschlag für die Ausrichtung der Landesgartenschau passen.

