



Hinweise:

Hochwasserschutz:

- Teile des Bebauungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. §§ 78 b (1) WHG. Es besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Wasserbehörde (UWB) in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung gem. WG LSA. Es besteht das Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c (2) WHG).

Baugrund:

- Es wird empfohlen, vor der baulichen Inanspruchnahme der jeweiligen Baugrundstücke geotechnische Untersuchungen vorzunehmen.

LMBV GmbH:

- Die im Plangebiet vorhandenen Filterbrunnen sind mit kohäsvem Versatzmaterial verwehrt worden. In diesem Bereich liegen gestärkte Lagerungsverhältnisse vor und sind somit bei der Nutzung zu berücksichtigen. Bei Erarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhren wurden i. d. R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut.

Planzeichenerklärung (PlanV)

	Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO	
MI	Mischgebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO	
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO	
	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsberuhigter Bereich
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB	
	Leitungen, unterirdisch
	Leitungen, unterirdisch (außerhalb Plangeltungsbereich - informell)
	Elektro (Nieder-/Mittelspannung)
	Trinkwasser
	Abwasser
	Gas

Natur- und Artenschutz:

- Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) sollen zur Vermeidung von Störungsbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht im Zeitraum 01.03.-30.09.) stattfinden. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme sollte höchstens eine Woche betragen. Hiervon abweichende Bauzeiten bedürfen der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Um artenschutzfachlich bzw. rechtlich eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sicherstellen zu können sind im Vorfeld des Vollzugs des Bebauungsplanes 3 Begehungen des Plangebietes durchzuführen. Der resultierende artenschutzfachliche Bericht ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Grünflächen, öffentlich |

Parkanlage |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

- zu erhaltender Baum |

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB |

Informelle Darstellungen

- Filterbrunnen-Bohrloch verwehrt, wasserwirtschaftliche Anlage der LMBV in nachrichtlicher Übernahme |

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, tags; siehe textl. Festsetzung Quelle: Anlage 5, Blatt 1 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 00721 zum Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen |

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts; siehe textl. Festsetzung Quelle: Anlage 5, Blatt 2 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 00721 zum Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen |

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landsseitig"; informell |

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Es werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 6 (1) BauNVO in Bezug auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:
In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Gebäude und Räume i. S. d. § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, die geeignet und dazu bestimmt sind, vorwiegend im Personenzirkel zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind als Einzelhandelsbetriebe Läden für den täglichen touristischen Bedarf sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke und weitere sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus-, Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig.
 - 1.2 Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 1 (5), (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Vergnügungsfacitäten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.
 2. In den Mischgebieten **MI** sind in Garagen- und Kellergeschossen unterhalb des Bezugspunktes gem. textl. Festsetzung Ziff. 6, nur Stellplätze und Nebenräume, welche zur Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen schadlos geflutet werden können, zulässig.
 3. Die gem. § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. textl. Festsetzung Ziff. 1, 1., im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art, sind auf der Grundlage des § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO als Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
a) Ausnahmsweise Zulässigkeit von "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden": Einzelhandelsbetriebe für den täglichen touristischen Bedarf mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. textl. Festsetzung Ziff. 3, 1., ausgenommen der Verkauf und die Vermietung von Fahrrädern und Fahrradzubehör auf max. 250 m² Verkaufsfäche sowie Sportartikeln auf max. 300 m² Verkaufsfäche als allgemein zulässige Nutzungen, bis zu einer Verkaufsfäche von max. 150 m² ("Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden").
b) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Nahversorger / Convenience-Stores: Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, einschließlich Getränke gem. textl. Festsetzung Ziff. 2, 1 bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 400 m² (Kleinteilige Nahversorger, Convenience-Stores).
c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 3, 1 zu mindestens 90 % als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten NebenSortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfäche und je Einzelsortiment 150 m² nicht überschreiten.
d) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops und Werksverkauf: Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 2, 1 führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfäche haben.
- 3.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente" umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Bitterfeld-Wolfener-Liste" wie nachfolgend festgesetzt (Anm.: WZ-Nr. = Wirtschaftszweig-Nr.):
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Lebensmittel, Getränke
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11),
 - Fachhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
 - Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.5),
 - Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
 - Zehnhelfer und Zahntechnik
 - Zehnhelfer und Zahntechnik (WZ-Nr. 47.62.1)
 - Blumen
 - Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
 - Apotheken
 - Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
 - Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
 - Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
 - Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2),
 - Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
 - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
 - Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
 - Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
 - Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43),
 - Einzelhandel mit bespielen ton- und bildtönen (WZ-Nr. 47.63.0),
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41),
 - Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
 - Foto, Optik
 - Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
 - Einrichtungs- und Möbel (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
 - Haushaltsartikel, Kurwaren, Handarbeiten, Metallware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51),
 - Haushaltsgegenstände ohne Bedarfartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9),
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2),
 - Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)
 - Musikalienhandel
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
 - Uhren, Schmuck
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
 - Spielwaren, Bastelbedarf
 - Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
 - Sportartikel
 - Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
- * Quelle: "Bitterfeld-Wolfener Sortimentenliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratsbeschluss 039-2018 vom 08.08.2018
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**
4. Im Mischgebiet **MI 1** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (gem. § 17 (2) BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet **MI 2** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (gem. § 17 (2) BauNVO) zulässig.

5. Im Mischgebiet **MI 1** ist im Bereich eines dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäudehöhe von 11,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Stoffelgeschoss). Im Mischgebiet **MI 2** ist im Bereich eines zweiten und/oder dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäudehöhe von 9,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Stoffelgeschoss).
 6. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** mit 80,00 m NN, festgesetzt.
 7. Die in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen durch Gebäudeeile in Form von Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
8. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 1 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten/Rampen, unzulässig. Die Festsetzung Ziff. 15., Satz 4 bleibt von Vorstehendem unberührt.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
10. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** gilt: Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeweg von 60 % wasserdrüchtig zu gestalten, durch die Verwendung von Rosengitteinsteinen, breitflügig verlegtem Pflaster, OKpflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bituminösen gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig.
 11. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen von Haupt- und Nebenbauten zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

12. Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand $\geq 2,50$ m zu Gehwegen bzw. der hier vorgelagerten öffentlichen Grünflächen sowie $\geq 3,50$ m zur Fahrbahn der Sparskassenallee und $\geq 1,00$ m zum Uferunweg (Seepromenade) zulässig zu errichten. Die max. Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf max. 1,20 m Höhe zu begrenzen.
- Hinweise:**
- Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
13. Im gesamten Plangeltungsbereich ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
 14. Freilflächen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden. Innerhalb des Mischgebietes **MI 2** sind gärtnerisch anzulegende Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölze sind dabei anzurechnen.
 15. In dem Mischgebiet **MI 2** und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität* zu erhalten und in die Neugestaltung der Freilflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde oder Stieleiche zu verwenden. Eine Unterbauung der Kronentraufen der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig!

*gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotoptyp- und Nutzungstypen" - siehe Begründung des Bebauungsplanes

Artenliste

Einzelbäume, Baumreihen, Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur pur	Stieleiche
Quercus robur fastigata	Säuleiche	Tilia cordata	Winterlinde

Hecken, Gehölzgruppen, Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur pur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus monogyna	Weißdorn		

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Es sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 5 Trieben ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab SHU 14 - 16 cm durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab SHU 16 - 18 cm oder größer zu verwenden.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

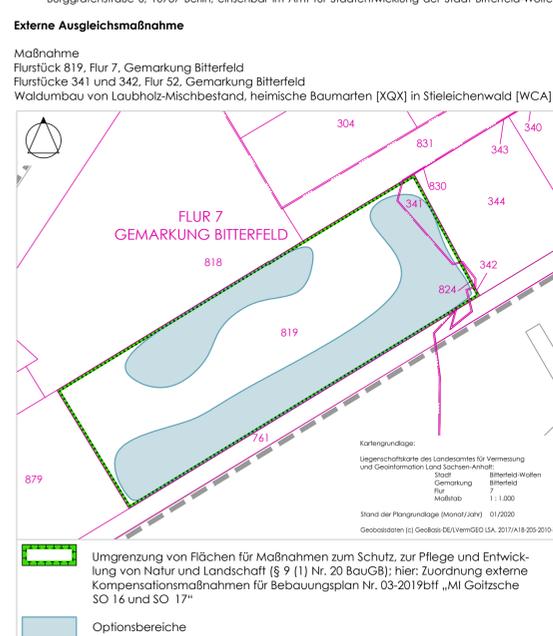
16. Für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** werden zum Schutz vor Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm der B 100 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für den Schutzanspruch der Mischgebiete **MI** nachfolgende Orientierungswerte als maßgebliche Immissionsrichtwerte festgesetzt:

tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	60 dB (A)
nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)	45 dB (A)

Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth Verlag GmbH Berlin

17. In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind die Grundrisse von Wohngebäuden und Ferienwohnungen so zu gestalten, dass sich die nach DIN 4109³ (Schallschutz im Hochbau, 2018) schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Seite befinden (südöstliche Gebäude-seite). Terrassen und Balkone sind nur nach Süden und Osten zu orientieren. Die Regelungsinhalte der textlichen Festsetzung Ziff. 18, bleiben unberührt. Sowie z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Peggelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719¹, 24. BImSchV²) zulässig.
 18. Für das Mischgebiet **MI 1** und Teile des Mischgebietes **MI 2** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109³ (Schallschutz im Hochbau, 2018) für die der Straßenverkehrsfläche (B 100) zugewandten, schutzbedürftigen Räume (Aufenthaltsräume) in Gebäuden für den Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zu beachten.
Der v. g. Straße zugewandt sind solche Gebäudesseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand weniger als 100° beträgt. Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719¹, 24. BImSchV²) nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Eigenabschirmung bzw. Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.
- Externe Ausgleichsmaßnahme**
- Maßnahme
Flurstück 819, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld
Flurstücke 341 und 342, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld
Waldumbau von Laubholz-Mischbestand, heimische Baumarten [XQX] in Stieleichenwald [WCA]



Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriffe werden auf 2.700 m² Waldumbau-maßnahmen innerhalb der Optionsbereiche zugeordnet: Flurstücke 819 in der Flur 7, Flurstücke 341 und 342 in der Flur 52, Gemarkung Bitterfeld. Die Flächen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 01/99a „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg landsseitig“.

Auf den Optionsflächen ist der vorhandene Mischbestand Laubholz in einem Stieleichenwald umzubauen. Die vorhandenen Bestände sind zunächst aufzulichten und dann mit geeigneten Forstpflanzen zu bestücken. Die konkreten Pflanzstandorte innerhalb der Optionsflächen werden im Zuge der Maßnahmendurchführung von der Stadt Bitterfeld-Wolfen bestimmt. Die zur Erreichung des Zielbiototyps Stieleichenwald WCA notwendigen Pflegemaßnahmen sind kontinuierlich und bedarfsgerecht durchzuführen, neben der Stieleiche sind Feldahorn, Schlehe, Hartriegel und Ribes-Arten als Ergänzung der Pflanzung und zur Anreicherung der Artenvielfalt auf den Flächen zu fördern. Bei Bedarf ist zur Vermeidung von Wildschäden ein Forstschutzzon (1,60 m Höhe) zu errichten, der nach dem Herauswachsen der Kultur aus dem Verbissbereich zurückzubauen ist.

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**
- Baugesetzgebung (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 19.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BnatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neuefassung) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
 - Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
 - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

Anlage 2_106-2021

