

**B e g r ü n d u n g**  
**(Teil C)**

**5. Änderung zum Bebauungsplan 1/99a**  
**"Bitterfelder Wasserfront**  
**Bereich Uferweg-landseitig",**  
**OT Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**- Entwurf -**

Oktober 2021

*Entwurfsverfasser:*

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus*

*OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10*

**06749 Bitterfeld-Wolfen**



## Zusammenfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 1/99a „Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg- landseitig

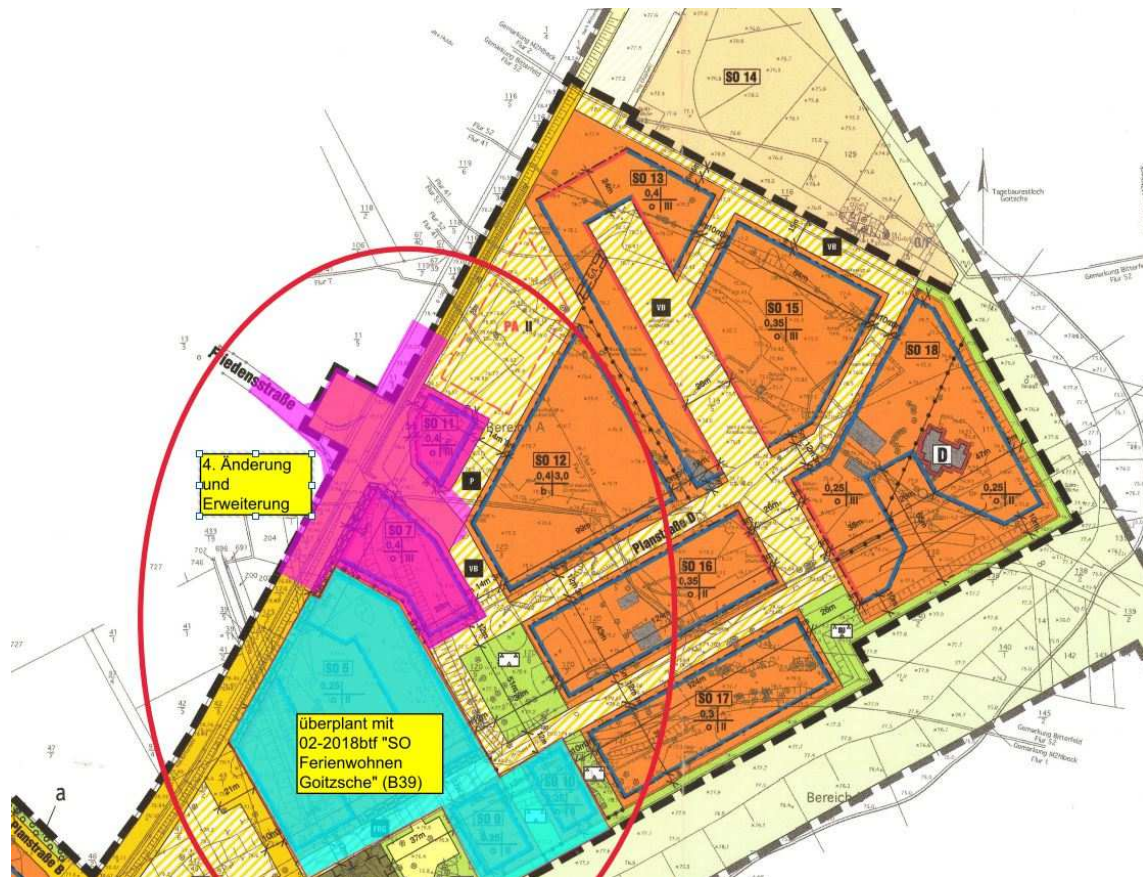


Bild ursprünglicher B-Plan aus dem Jahr 2004 (Satzungsexemplar)



Bild 5. Änderung zum B-Plan 1/99a

Übertragung der Feststellungen des schalltechnischen Gutachtens des Schallschutzbüros Ulrich Diete zum Bebauungsplan 03-2019btf vom 28.10.2021 (Anlage), u. a. Festsetzung der Höchstwerte von Schallemissionen für die Teilgebiete SO 7, 11, 12, 13, 15, 18 (anteilig; 1/99a) und SO 14 (anteilig; 1/99b).

## **Bestandteil der Bebauungsplansatzung**

### **1. Planzeichnung (Teil A)**

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

### **2. Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **3. Begründung (Teil C)**

- Begründung zum Entwurf

### **Anlagen**

- Schalltechnisches Gutachten vom 28.10.2021, erstellt durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete

## 2.0 Rechtsgrundlagen

### 2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

### 2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### 2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 2.0.4

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt am 25. Januar 2021 (BGBl. I S. 123) berichtigt worden ist

### 2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

### 2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)

### 2.0.7

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

### 2.0.8

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492), (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

### 2.0.9

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

### 2.0.10

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planungsinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

### 2.0.11

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011,160)

### 2.0.12

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2018 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)



## 2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:  
durch die Bundesstraße 100 (Berliner Straße)
- Westlich:  
durch die Flurstücke 300 und 305 (Flur 52)
- Südlich:  
durch die Friedersdorfer Straße (Flurstück 324 der Flur 52) und  
Seepromenade Flurstück 208
- Östlich:  
durch die Flurstücke 268, 270, 313, 314, 315 der Flur 52

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Aktzeichen: 2020 / A18-205-2010-7

## 2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - landseitig" (Satzungsexemplar vom 08.12.2004).

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt die Entwicklung des nördlichen Goitzscheufers mit den Nutzungsschwerpunkten Freizeit, Erholung und Tourismus voranzutreiben.

Fast 17 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die angestrebte Entwicklung nur in einigen Teilbereichen umgesetzt.

Um den Bebauungsplan 03-2019bt voranzubringen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes 1/99a notwendig.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung müssen auf die Sondergebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13, SO 15 und SO 18 übertragen werden.

### HINWEIS:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Mulde" und damit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es sind geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

## 2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

207	Flur 52
208	Flur 52
243	Flur 52
245	Flur 52

247	Flur 52
249	Flur 52
286	Flur 52
318	Flur 52
319	Flur 52
323	Flur 52
324	Flur 52
325	Flur 52
326	Flur 52

Die Gesamtfläche beträgt 60.573 m<sup>2</sup>.

Die bereits bestehenden und zukünftig geplanten gastronomischen Einrichtungen und der Hotelbetrieb sollen weiter betrieben werden können. Die schalltechnischen Festsetzungen sollen den Bestand nicht stören und zukünftige Entwicklungen nicht behindern.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sollen die Planungsziele weiterverfolgt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen die mit einem Leitungsrecht versehen wurden.

Die schalltechnischen Ergebnisse haben auf den Naturschutz keine Auswirkungen.



## 2.4 Textliche Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

a) Innerhalb der Sondergebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13 und SO 15

- Freizeit und Erholung -,

sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

b) Innerhalb des Sondergebietes SO 18

- Hotel, Seminar und Kongresse -,

sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes, der Schank- und Speisewirtschaften, der Fort- und Weiterbildung sowie des Kongresswesens zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13, SO 15 und SO 18 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

b) In dem Baugebiet SO 12 sind Baukörperlängen bis zu 70 m zulässig.

1.4 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes gem. §78b und §78c wird eine Höhenlage festgesetzt damit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.6 Festsetzungen gemäß § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,40m nicht übersteigen.

Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf eine Höhe von max. 1,00m Höhe zu begrenzen. Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Gegebenenfalls sind geringfügige Abweichungen zulässig. Als geringfügige Abweichungen sind bis zu 10cm zu betrachten.

1.7 Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz

In den Sondergebieten sind zum Schutz vor Aussenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aussenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Im schalltechnischen Gutachten vom Schallschutzbüro Diete wurden maßgebliche Aussenlärmpegel von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen ermittelt, die sich daraus ergebenden Abstufungen der Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan in einer Lärmrasterkarte tags und nachts dargestellt.

Anhand der maßgeblichen Aussenlärmpegel nach DIN 4109-1 /14/ und DIN 4109-2 /15/ von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen können nach den Abstufungen der Lärmpegelbereiche daraus im Vorfeld die schalltechnischen Bauweisen von zukünftigen Bauten abgeschätzt werden.

Für die Bebauung der Sondergebietsflächen ist jeweils der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Aussenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zu führen.

## 2.5 Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers der Baugebiete erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nichthäuslichem Abwasser haben auf die Einhaltung der in der Entwässerungssatzung festgesetzten Grenzwerte zu achten.

Eine Regenwasserentsorgung der Verkehrs- und Bauflächen über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde ist nicht möglich.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

## 2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der MIDEWA GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 7.6.2001 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Unterflurhydranten befinden sich u.a.:

Friedersdorfer Straße	- U7692, 7695
Mühlenboulevard	- U7696, 7697, U7698
Straße Am Pegelturm	- U7699, U7700

Lage	Tag der Messung	Ruhedruck	Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck
Friedersdorfer Straße	02.07.2018	4,5 bar	69,5 m³/h
Mühlenboulevard	13.06.2018	4,5 bar	60,2 m³/h
Straße am Pegelturm	25.01.2018	4,4 bar	64,5 m³/h

## **2.7 Gas und Elektrizität**

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen, Mitnetz Strom und Bitterfelder Fernwärme gesichert.

## **2.8 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Über die Friedersdorfer Straße hat man Anschluss an die Bundesstraße 100.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind nach den maßlichen Vorgaben der „Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und umzusetzen. Eine Sackgassenbildung ist auszuschließen

## **2.9 Immissionsschutz**

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das schalltechnische Gutachten hat die Auswirkungen der bestehenden Teilgebiete auf die zu überplanenden Teilgebiete und umgekehrt und den Verkehrslärm auf die geplanten Teilgebiete betrachtet.

Nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurden zutreffende Orientierungswerte für die Berechnungen abgestimmt.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die maßgeblichen Aussenlärmpegel für zukünftige Bebauungen nach DIN 4109-1/14 / flächenmäßig als Rasterlärmkarte für den Tag- und den Nachtzeitraum berechnet und die Lärmpegelbereiche I bis VI aufgeteilt (siehe auch Anlage 5 des Gutachtens).

Nach den Abstufungen der Lärmpegelbereiche kann daraus im Vorfeld die schalltechnische Bauweise von zukünftigen Bauten abgeschätzt werden.



## 5. Zusammenfassung

Für den **Bebauungsplan 03-2019btf - Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a**  
**„Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg landseitig“**

in Bitterfeld wurden für Tag und Nacht die flächenmäßigen Schallimmissionen der  
**Gewerbe- und der Verkehrsgeräusche** ermittelt und bewertet.

- **Gewerbegeräusche**
    - Die Gewerbegeräusche aus den bestehenden und genutzten Flächen auf die neu zu überplanenden Flächen liegen unterhalb der zugewiesenen Orientierungswerte **Lo(tags/nachts) = 60/45 dBA**
    - Die Gewerbegeräusche aus den zu überplanenden Flächen auf die bestehenden und genutzten Flächen liegen unterhalb der zugewiesenen Orientierungswerte **Lo(tags/nachts) = 60/45 dBA**
  - **Verkehrsgeräusche**
    - Die Verkehrsgeräusche mit dem geplante Kreisel B100/183 - Friedersdorfer Straße - Friedensstraße auf der Planfläche als **Prognose 2025** nach der RLS-90 /6/ und 16.BImSchV /7/ nach der **Abwägungsleitlinie** des OVG Münster /8/, die für Bebauungspläne angewandt werden soll, **überschreiten die zugewiesenen Grenzwerte LG der 16.BImSchV /7/**.
    - Mit einer berechneten **Lärmschutzwand (LSW) als aktive Maßnahme** können die Grenzwerte eingehalten werden.
- => Die **DIN 18005-1 /1/** lässt mit folgendem Wortlaut **passive Schallschutzmaßnahmen** an Gebäuden zu, wenn **aktive Maßnahmen** nicht durchführbar sind:
- Zitat: 5.6 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden**  
*Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.*  
*Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. verglaste Vorbauten („Wintergärten“) gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben.*
- => **Dies sollte hier angewendet werden, zumal es nur die ersten Häuser südlich der B100/183 betrifft, wenn nah an diese Straße herangebaut werden sollte. Weiterhin können auch Nichtwohngebäude schallabschirmend wirken.**
- **Maßgebliche Aussenlärmpegel**
    - An Hand der maßgeblichen Aussenlärmpegel (siehe **Abschnitt 4.4.**) nach DIN 4109-1 /14/ und DIN 4109-2 /15/ von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen (RLK siehe **Anlage 5**) können daraus nach den Abstufungen der Lärmpegelbereiche im Vorfeld die schalltechnischen Bauweisen von zukünftigen Bauten abgeschätzt werden.

## 2.10 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

## 2.11 Wasserrecht

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist Teil eines Hochwasserrisikogebietes gem. EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und § 78b Hochwasserschutzgesetz II. Es besteht eine Gefährdung durch Hochwasser. Aufgrund dieser Lage im Risikogebiet greifen Restriktionen gem. §§78b und 78c Hochwasserschutzgesetz II.

Das Plangebiet unterliegt durch die Nähe zum Tagebaugebiet Goitzsche dem Grundwasserwiederanstieg. Dieser ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich im natürlichen Grundwasserschwankungsbereich. Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurfemer Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Im Hochwasserfall sowie in Phasen hoher Grundwasserneubildung ist das

Auftreten flurnaher Grundwasserstände nicht auszuschließen. Für geplante Bauvorhaben werden objektkonkrete Baugrundgutachten zur Ermittlung der lokalen Grundwasserverhältnissen empfohlen.

Es handelt sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz. Daher gilt gemäß Absatz 1 Nr. 1 der genannten Rechtsnorm: „... bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; ...“

Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erweitern oder zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Aus diesem Grund wird eine Höhenlage von 78,0m üNN für die Entwicklung neuer Baugebiete festgesetzt.

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) ist bei der Planung mit einzubeziehen.

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen. Sollen auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§§8,9 und 12 WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Sollen anfallende Niederschlagswässer versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009

(BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gleiches gilt für die Versickerung des anfallenden und von der Anlage abfließenden Niederschlagswassers.

### **2.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutz**

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

Aus den vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen kann keine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereichs festgestellt werden. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden.

### **2.13 Grenzmarken**

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

### **2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht**

Bei einer Ausweisung der Flächen für Freizeit, Erholung und Tourismus sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 festgelegten Prüfwerte nach §8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Park- und Freizeitanlagen bzw. Kinderspielflächen zu beachten.

Nach §1 Abs 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 2.April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der Gebietshistorie sowie zum Aufbau der Uferzone/des anstehenden Bodens kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist das Umweltamt als untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).

Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) der technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20 vom 05.11.2004.

Eine Abstimmung zum spezifischen Untersuchungsumfang sollte mit der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld getroffen werden.

Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt vor der Aufbereitung bei unspezifischem Verdacht) der LAGA M 20 vom 06.11.1997.

Die Deklarationsanalysen gemäß LAGA M 20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Nach § 3 Abs. 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (§7 und §15 KrWG vom 24.02.2012, BGBl. I S.212).

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des



Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Bei Grundwasserkontakt sind Materialien einzusetzen, die maximal der Zuordnungsklasse Z 0 entsprechen. Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen) in Bereichen ohne Grundwasserkontakt vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten

Die Beförderung, auch die von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) unterliegt der Anzeigepflicht gemäß §53 KrWG.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

## **2.15 Denkmalschutz und Archäologie**

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

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die

untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

#### **2.16 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaubetriebes Köckern/ Goitzsche. Die Sanierung durch die LMBV wurde abgeschlossen und die Bergaufsicht am 30.06.2000 beendet. Der Grundwasserwiederanstieg ist nahezu abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Der Grundwasserstand hat sich auf >2m unter Geländeunterkante eingestellt. Das Grundwasser ist stark betonangreifend (Klasse XA3 nach DIN4030), sauer (pH 5,2) und sulfatreich. Der Wasserchemismus und der Fakt des Grundwasserwiederanstiegs ist bei der Bauausführung zu beachten.

Bei Neubebauungen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

#### **2.17 Naturschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die festgesetzte Stieleiche aus der Maßnahme M5 ist während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

## **2.18 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion stellt das zweikernige Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mittelzentrale Ausstattungsmerkmale auf und ist aufgrund der Einwohnerzahlen als tragfähiges Mittelzentrum im Z 37 LEP-ST 2010 festgelegt worden.

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054 sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befinden sich im Ortsteil Wolfen und Bitterfeld. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

Gemäß LEP 2010, G142 und REP A-B-W, G20 befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Goitzsche. Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

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, G142 Pkt.3 Begründung).

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP A-B-W 2018 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach LEP-ST 2010 Ziel 126 so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Gemäß G 11 des REP A-B-W 2018 hat eine hochwasserangepasste Nutzung zu erfolgen. Die Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten (siehe Punkt 2.11 Wasserrecht). Die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit ist laut Grundsatz 12 REP A-B-W zu unterlassen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung beachtet bzw. berücksichtigt.

## **2.19 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen**

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

### Abwasserzweckverband Westliche Mulde:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen sind von Bebauung oder Bepflanzung von Bäumen und Tiefwurzlern freizuhalten. Im Bereich der vorgefertigten Hausanschlüsse ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

### Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen TK-Anlagen ist zu gewährleisten. Bei einer weiterführenden Planung ist auf die Vermeidung von Beschädigungen, Veränderungen und Verlegungen zu achten.

### Mitnetz Strom:

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

MIDEWA:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifen sind von Bebauung oder Bepflanzung von Bäumen und Tiefwurzlern freizuhalten. Im Bereich der vorgefertigten Hausanschlüsse ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

Aufgestellt durch:

**Ingenieurbüro Ladde-Hobus**  
OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Oktober 2021