

Stadt Bitterfeld-Wolfen



11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Begründung

Stand Januar 2022

Planungshoheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Architekten H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Stand	Januar 2022

NEUBEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung neu bekanntzumachen, die sich aus der Urfassung - Stand 14. Mai 2012 (wirksam geworden am 20.07.2012) und der vorliegenden 11. Änderungen (Stand Januar 2022) ergibt.

HINWEIS:

Die Neubekanntmachung nach § 6 Abs. 6 BauGB hat allein deklaratorische Wirkung.

Die 11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet sowie die Urfassung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB während der allgemeinen Dienstzeiten bzw. nach Vereinbarung bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1 in 06766 Bitterfeld-Wolfen, Zimmer 201 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt des Planes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Zudem kann die 11. Änderung sowie die Urfassung des Flächennutzungsplanes auch auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden.

Anmerkung:

Die Ausführungen in der Begründung der Genehmigungsfassung vom 14. Mai 2012 behalten ihre Gültigkeit sofern im Rahmen der vorliegenden 11. Planänderung keine Änderungen, Ergänzungen und / oder Aktualisierungen erfolgen.

1	Vorbemerkung	6
2	Anlass der Änderung	6
3	Planerische Ausgangssituation	7
	3.1 Landes- und Regionalplanung	7
	3.2 Landesplanerische Feststellung	13
	3.3 Informelle Planungen	13
4	Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen	14
	4.1 Ortsteil Stadt Bitterfeld	14
	4.2 Ortsteil Bobbau	24
	4.3 Ortsteil Greppin	25
	4.4 Ortsteil Holzweißig	27
	4.5 Ortsteil Rödgen mit Zschepkau	30
	4.6 Ortsteil Reuden	31
	4.7 Ortsteil Thalheim	31
	4.8 Ortsteil Stadt Wolfen	34
	4.9 Vollzogene Teiländerungsverfahren	39
	4.10 Übersicht der erfolgten Berichtigungen	42
	4.11 Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen	44
	4.12 Sonstiges Ausweisungen	44
5	Übersicht der neu geplanten Wohnbauflächen	45
6	Übersicht der neu geplanten Mischbaubauflächen	46
7	Übersicht der neu geplanten Gewerbebauflächen	46
8	Übersicht der neu geplanten Sonderbauflächen	47
9	Auseinandersetzung mit den Bauflächenausweisungen	48
	9.1 lfd. Nr. B5 - Gemischte Baufläche	48
	9.2 lfd. Nr. B12- Wohnbaufläche	51
	9.3 lfd. Nr. B19 - Wohnbaufläche	52
	9.4 lfd. Nr. B25 - Gemischte Baufläche	54
	9.5 lfd. Nr. W107 – Experimentelles Wohnen	56
10	Neuausweisung Grünflächen	59
11	Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	61
12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Wald, geplant	62
	12.1 Geplante Maßnahmeflächen	62
	12.2 Übersicht Maßnahmeflächen	63
	12.3 Geplante Waldflächen	65
	12.4 Potentielle Erstaufforstungsflächen	65
13	Landwirtschaftliche Flächen / Grünland	66
14	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019-2035	68

15	Bevölkerungsentwicklung	69
	15.1 Bevölkerungsentwicklung	69
	15.2 Altersstruktur	76
	15.3 Bevölkerungsbewegung	79
16	Wohnraumentwicklung	80
	16.1 Entwicklung der Wohnungsstruktur	80
	16.2 Entwicklung der Haushaltsgrößen	83
	16.3 Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen	84
17	Wohnbedarfsbetrachtung	86
	17.1 Stadt-Umbau	86
	17.2 Bedarfsanalyse	87
	17.4 Wohnraumnachfrage	91
18	Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012	93
19	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	97
	19.1 Altlasten	97
	19.2 Überschwemmungsgebiete	100
	19.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	100
	19.4 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz	101
	19.5 Hochwasserschutzdeiche	102
	19.6 Hochwasserrisikokarten	102
	19.7 Gewässer II. Ordnung	103
	19.8 Katastrophenschutz	103
	19.9 Bergbau / Geologie	104
	19.10 Tagebau / Grundwasser	104
	19.11 Denkmalschutz	107
	19.12 Gewässerschutz	108
	19.13 Abfallrecht	108
	19.14 Richtfunktrassen	110
	19.15 Telekommunikationslinien	111
	19.16 Schadstoffbelastungen des Grundwassers	111
	19.17 Planungsabsicht Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH	112
20	Überörtlicher Leitungsbestand	112
	20.1. Leitungsauskunft	112
	20.2 Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH	112
	20.3 Flüssiggasleitung GUGAS GmbH	114
	20.4 Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH	115
	20.5 Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH	117
	20.6 MITNETZ Gas mbH	117
	20.7 MITNETZ Strom mbH	118
	20.8 380 kV-Freileitung	119
	20.9 110 kV-Bahnstromleitung	119
	20.10 Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser	120
21	Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes	122
22	Verfahren	123
23	Quellen und Rechtsgrundlagen	124

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die „1. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen.

Im weiteren Planverfahren erfolgte zum Vorentwurf die Bezeichnung „Fortschreibung Flächennutzungsplan“ und zum Entwurf „Änderung Flächennutzungsplan“.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt. Um die Eindeutigkeit, Anstoßwirkung in der Öffentlichkeit und bei den Trägern öffentlicher Belange zu wahren, sollte die Begrifflichkeit des Baugesetzbuches (BauGB) genutzt werden.

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bisher 6 Berichtigungen und 10 Änderungen in den einzelnen Ortsteilen vorgenommen.

Da es sich vorliegend nicht um die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelt, sondern um Änderungen im gesamten Stadtgebiet des geltenden Flächennutzungsplans, erfolgt die Titelbezeichnung nunmehr „11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet“

2 Anlass der Änderung

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

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll mit der geplanten 11. Änderung im gesamten Stadtgebiet überprüft und ggf. auch korrigiert werden. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 10.05.2017 mit Beschluss Nr. 075-2017 die Aufstellung beschlossen.

Im Rahmen der geplanten Änderung und umfassenden Aktualisierung sollen auch die empfehlenden Orientierungen aus dem Stadtentwicklungskonzept Einklang in der Überarbeitung finden. Zugleich soll ebenso eine Überprüfung der ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgen. Unter Berücksichtigung der „Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive“ sollen insbesondere bisher nicht realisierte Bauflächen überprüft werden.

Es werden somit Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung angestrebt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

Der Landesentwicklungsplan legt ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes vor, er zeigt Perspektiven und Standortvorteile vor dem Hintergrund tief greifender Veränderungen auf. Der LEP-ST 2010 stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozialausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 21 des Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) in fünf Planungsregionen gegliedert. Zu der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gehören der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, der Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Innerhalb und zwischen den Planungsregionen mit ihren unterschiedlichen Strukturen sind ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen zu entwickeln (Ziel 4). Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilträumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen (Ziel 5).

In der Begründung des LEP-ST 2010 heißt es: *„Die Planungsregionen weisen sozio-ökonomische und räumliche Verflechtungen auf und wurden weitgehend unter Wahrung der Zuordnung ganzer Landkreise gebildet. Ziel der Regionalplanung muss es sein, für die jeweilige Region eine strategische Planung zu entwickeln. Dazu sind Stärken und Schwächen der Region zu analysieren, Handlungskonzepte und die Kooperation unterschiedlicher Verantwortungs- und Handlungsträger anzustoßen.“*

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet (Ziel 37 Nr. 2). Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28).

Mittelzentrum ist gem. Ziel 37 LEP-ST 2010 jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

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.

In Mittelzentren ist gem. Z 46 LEP-ST 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen kommt weiterhin eine besondere Bedeutung für die Entwicklung am Großen Goitzschensee zu.

Weiterhin wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Als Ziele und Grundsätze werden im LEP Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

- Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
- In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden sollen, die auf die besondere Verkehrsgunst angewiesen sind. (Grundsatz 48).

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP-ST 2010).

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP-ST 2010).

In der zugehörigen Begründung wird hierzu ausgeführt, dass an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden muss.

- Bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59).
- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W 2018)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft.

Für den Planbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt worden:

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 1)
→ Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)

Der landesbedeutsame Standort besteht aus den zwei Teilflächen: Chemiepark Areale A-E (Stadt Bitterfeld-Wolfen) und TechnologiePark Mitteldeutschland (Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stadt Sandersdorf-Brehna).

Im landesbedeutsamen Standort „Chemiepark Areale A-E“ ist der regional bedeutsame Ballonaufstiegsplatz (Ballon- und Fesselfluganlage) etabliert.

- Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe (Z 2)
 - Bitterfeld "Gewerbepark IKR" und
 - Bitterfeld "An den Dükertürmen"

Gemäß Ziele 1 und 2 sind die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bzw. regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

- In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist (Z 3).
- Regional bedeutsame Standorte für Wissenschaft und Forschung (Z 4)
- Verkehr, Logistik
 - Regionale Schienenverbindung Bitterfeld-Zörbig (G 3)
 - Straßenverkehr B 183 OU Bitterfeld (Z 5)
 - Strecken für den Großraum- und Schwertransport B 183 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9 (G 4)
 - Entsprechend Grundsatz 4 soll auch die B 184 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9 als Strecke für den Großraum- und Schwertransport erhalten und nicht eingeschränkt werden.
- Standorte die überwiegend für Logistikansiedlungen vorgehalten werden (G5)
 - TechnologiePark Mitteldeutschland
- Überregional bedeutsamer Radwanderweg (Z 13)
 - Mulderadweg
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 14)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 6)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 15)
 - Mulde
 - Leine
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9)
 - Mulde

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden (G10).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll 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 (G 11).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G12).

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

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Z 23)
 - Thalheim
 - Reuden
- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung (G 20)
 - Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

Die zentralen Orte sollen Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein (G 19).

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „4. Fuhne“ (G 6)

Sachlicher Teilplan (STP Wind)

Im Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) ist im Norden des Plangebiets als Ziel 1 festgelegt

- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten „XVI Thurland“.

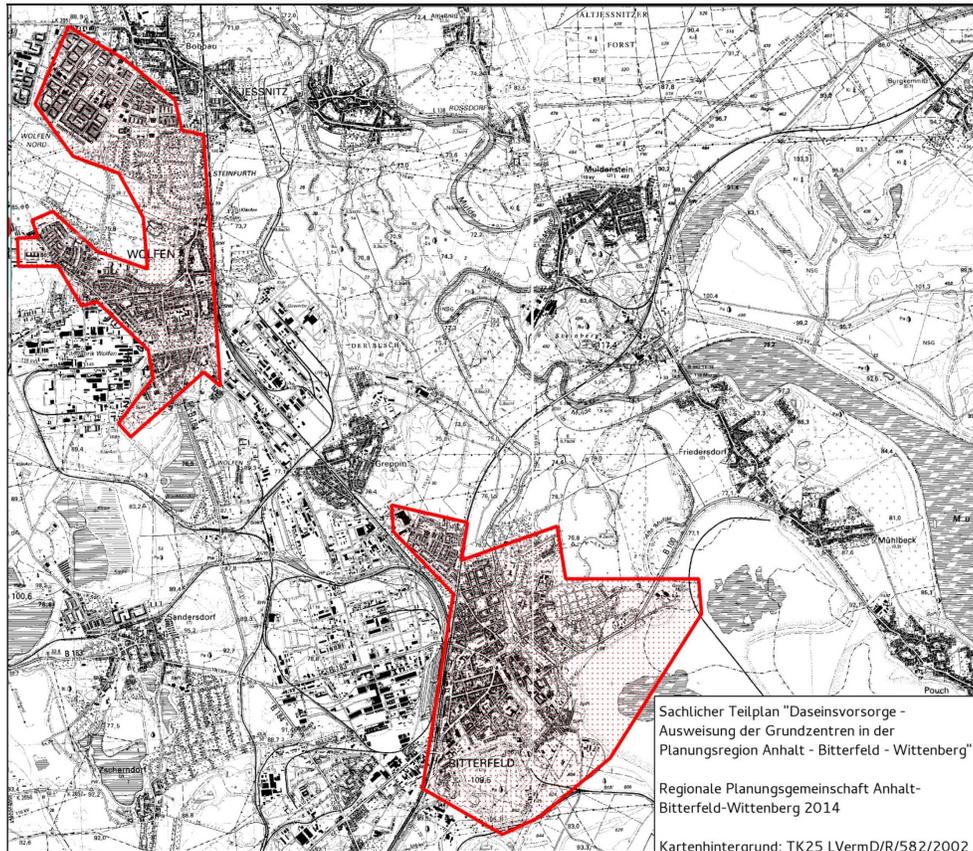
Sachlicher Teilplan (STP DV)

Alle für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg relevanten Ziele und Grundsätze des LEP 2010 gelten für den Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“.

Gem. Ziele 37 LEP 2010 soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten der Zentrale Ort der Mittelzentren und Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums abgegrenzt werden.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wird die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wie folgt festgelegt:

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld-Wittenberg", Abbildung A 1: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen Räumliche Abgrenzung

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge gelten für den Flächennutzungsplan folgende Ziele des STP DV:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.
- Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen. (Ziel 4)
- Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln. (Ziel 5)

3.2 Landesplanerische Feststellung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt) hat zum Stand 2. Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt, dass das raumbedeutsame Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für das Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde zwischen 2013 bis 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) erarbeitet.

Das Stadtentwicklungskonzept mit den definierten Zielen und Maßnahmen ist als Leitfaden bis 2025 zu verstehen, welches aber auch immer auf Grund aktueller Entwicklungen in einzelnen Teilbereichen fortgeschrieben und ergänzt werden soll.

Das Stadtentwicklungskonzept ist ein Arbeitsinstrument, welches an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 anknüpft.

„Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter der Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für die Maßnahmen abgeleitet wurden, welche die Entwicklung in vorrangig zu entwickelnden Stadtteilen befördern soll.“

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes stellen sich als Vorgaben für die Änderung der Flächennutzungsplanung dar.

4 Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen

Der nachfolgend aufgeführte Änderungsinhalt ist in den Planzeichnungen unter der aufgeführten Lfd. Nummerierung zeichnerisch dargestellt. Zur besseren Übersicht wird zum 2. Entwurf ein Ortsteilkürzel vor die Lfd.Nr. eingefügt.

- z.B. **B9** für Lfd. Nr. 9 im OT Bitterfeld
- z.B. **Bo26** für Lfd. Nr. 26 im OT Bobbau
- z.B. **G33** für Lfd. Nr. 33 im OT Greppin
- z.B. **H37** für Lfd. Nr. 37 im OT Holzweißig
- z.B. **Reu55** für Lfd. Nr. 55 im OT Reuden
- z.B. **Rö47** für Lfd. Nr. 47 im OT Rödgen mit Zschepkau
- z.B. **T48** für Lfd. Nr. 48 im OT Thalheim
- z.B. **W56** für Lfd. Nr. 56 im OT Wolfen

4.1 Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächen nutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
B1	- Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof 	→ Grünflächen ohne Zweckbestimmung
Die Teilfläche des Flurstückes 688 der Flur 41 der Gemarkung Bitterfeld mit einer Größe von ca. 1.050m ² wurde auf der Grundlage des Beschlusses 132-2015 vom 02.2015 geschlossen und entwidmet und steht damit nicht mehr als Friedhofsfläche zur Verfügung.		
B2	- Wohnbaufläche, geplant (nördlich Friedensstraße)	→ Wohnbaufläche, Bestand
Bebauungsplan 06-2015btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ Bebauung fast vollständig erfolgt		
B3	- Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)	→ Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerbare Energien
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-2017btf „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 6,5 ha). In Kraft getreten am 01.09.2018		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Die vormalige Nutzung der Fläche ist dem östlich angrenzenden Industriekraftwerk (Gas- und-Dampf-Kombikraftwerk) zuzuordnen. Bereits in der Vergangenheit fand am Standort stets Energiegewinnung statt. Deshalb wurde auch die weitere städtebauliche Entwicklung mit der Ausweisung als „Versorgungsfläche für Fernwärme und Elektrizität“ im FNP festgelegt.

Die nunmehr beabsichtigte Konkretisierung der Energienutzung (Errichtung einer Photovoltaikanlage) steht nicht im Widerspruch zum Grundsatz G 48 des LEP 2010 wonach Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen sollen. Die städtebauliche Entwicklung und die Ziele der Raumordnung stehen hier in Übereinstimmung.

Zwischenzeitlich vollständig realisiert.

B4	– Fläche für Wald (Hallesche Straße)	→ Gewerbliche Baufläche, geplant
-----------	---	----------------------------------

Vorhaltefläche für Erweiterung (ca. 3 ha)

Die vorhandene gewerbliche Baufläche entlang der Halleschen Straße (B100) soll weitergeführt/geschlossen werden. Im darauf aufbauenden Verfahren (z.B. Bebauungsplan) ist zu prüfen, inwieweit der vorhandene Gehölzbestand im Rahmen der Entwicklung als Baugebiet auszugleichen ist. Dazu sind die entsprechenden Fachbehörden einzubinden, ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich.

Im Rahmen einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand kann hier z.B. auch als „Erhalt“ festgesetzt werden.

Die Fläche liegt im regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe „Gewerbepark IKR“ und „An den Dükertürmen“.

B5	– Sonderbaufläche – Sport, Freizeit und Erholung	→ gemischte Baufläche, geplant
-----------	---	--------------------------------

Insbesondere an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen.

Für einen Teilbereich der Änderung hat die Stadt zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ beschlossen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes für eine Wohnanlage mit Betreuungs- und Serviceangeboten geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In den zukünftigen Bebauungsplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung hierzu zu beachten.

Reduzierung der Fläche im 2. Entwurf auf ca. 1,45 ha.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

B6	---	---
B7	- Wohnbaufläche, Bestand	→ Gemischte Baufläche, Bestand
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)		
B8	- Wohnbaufläche (Garagenanlage Anhaltsiedlung)	→ Grünfläche • Garagenanlage, vorhanden
Da die Flächen der vorhandenen Garagensiedlung nicht für eine mögliche Wohnbebauung vorgesehen sind erfolgt die Änderung der Ausweisung.		
B9	- Gemischte Baufläche mit Symbol Spielplatz (Mittelstraße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung - Spielplatz
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
B10	- Gemischte Baufläche (Hallesche Straße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung → Gewerbliche Baufläche, geplant
<p>Aufgabe der gemischten Baufläche (ca. 1,9 ha) zugunsten von gewerblichen Bauflächen (Erweiterungsflächen ca. 1 ha) und Grünflächen (0,9 ha). Als Puffer zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbe erfolgt die Ausweisung eines ca. 25 m breiten Grünstreifens.</p> <p>Für die bestehende Grün-/Waldfläche ist ggf. ein Antrag auf Waldumwandlung erforderlich. Im Rahmen einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand kann hier z.B. als „Erhalt“ festgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche liegt im regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe „Gewerbepark IKR“ und „An den Dükertürmen“.</p>		
B11	- Wohnbaufläche (Nordwestlich Bitz)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Die bestehende Grünstruktur zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem vorhandenen Sondergebiet soll als Puffer erhalten bleiben.</p> <p>Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

B12	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Im Stadtgebiet, insbesondere auch an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden die Grün- / Waldfläche an der Straße „Am Stadion“ als Wohnbaufläche auszuweisen.</p> <p>Die Realisierung des Baugebietes stellt einen unvermeidbaren Eingriff in die Natur dar. Im Rahmen nachgelagerter verbindlicher Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand kann hier z.B. als „Erhalt“ festgesetzt werden. Ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>Zu dieser Fläche lag schon vor ein paar Jahren eine Bauvoranfrage der Stadt vor, welche auf Grund des damals ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes „Mulde“ nicht beschieden werden konnte und vom Einreicher zurückgezogen wurde.</p> <p>Mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde (in Kraft seit 16.03.2018) befindet sich die Wohnbaufläche nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde.</p> <p>Durch die geplante Wohnbaufläche verläuft ein Hochwasserschutzdeich. Es handelt sich rein rechtlich um einen Deich, bei dem die gesetzlichen Vorschriften der §§ 96 und 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs dürfen in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern (§ 97 Abs. 2 des Wassergesetzes LSA).</p> <p>Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit Schreiben vom 26.02.2018 einen Antrag auf Änderung des Deichregisters gestellt. Konkret wurde die Löschung des Altdeichs im Bereich der Straße "Am Stadion" aus dem Register beantragt. Zu dem Antrag auf Änderung des Deichregisters liegt derzeit noch keine verbindliche Entscheidung vor.</p> <p>Nach Aussage des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bestehen von Seiten des LHW keine fachlichen Probleme zur Herausnahme des Deiches aus dem Deichregister.</p> <p>Die Gründe zum Antrag werden von Seiten des LHW grundsätzlich geteilt. Nach Inbetriebnahme des Leineabsperrbauwerks gibt es eine veränderte wasserwirtschaftliche Situation und es liegen keine zwingenden Gründe für den Verbleib des Teilabschnittes im Deichregister vor (Schreiben LHW vom 18.11.2019).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In den zukünftigen Bebauungsplänen sind hierzu die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten.</p> <p>Zum 2. Entwurf wurde die ausgewiesene Wohnbaufläche nochmals gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Eine Bebauung ist nunmehr nur entlang der Straße „Am Stadion“ auf einer Fläche von ca. 4.000 m² vorgesehen.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

B13	- Gemischte Baufläche (Lindenstraße/Mittelstraße)	→ Parkplatz, vorhanden
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung		
B14	- Wohnbaufläche (Friesenstraße / F-L-Jahn-Straße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung - Parkanlage
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung		
B15	- Wohnbaufläche (Fläminger Ufer 5)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
B16	- Wohnbaufläche (Fläminger Ufer)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
B17	---	---
B18	- Wohnbaufläche (Hahnstückenweg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
B19	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant - Sport, Freizeit und Erholung	→ Wohnbaufläche als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil, geplant

<p>Entwicklung Wohngebiet gemäß EUROPAN-Wettbewerb (Gesamtgröße 10 ha)</p> <p>Änderung Flächenzuschnitt zum 2. Entwurf auf Grund der Anpassung des Verlaufs der Leopoldstraße (Ifd. Nr. B81).</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (zentraler Ort) und befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In den zukünftigen Bebauungsplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung hierzu zu beachten.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich teilweise Gehölz-/Waldbestand und einzelne Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bau der Straße. Im Rahmen einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand sowie realisierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können hier z. B. als „Erhalt“ festgesetzt werden (Ersatzmaßnahmen siehe Punkt 12.4). Ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich</p>		
B20	- Gemischte Baufläche (Mittelstraße)	→ Fläche für Gemeinbedarf, Bestand
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
B21	- Wohnbaufläche, Anhaltsiedlung (Sammelweisstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Reduzierung der Baufläche, keine weitere Bebauung vorgesehen</p>		
B22	- Gemischte Baufläche (Marler Platz)	→ Urbanes Gebiet
<p>Das urbane Gebiet nach § 6a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Das Gebiet am Marler Platz ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die höhere bauliche Dichte und die vorhandene Nutzungsmischung ermöglichen an dieser Stelle die Ausweisung als urbanes Gebiet.</p>		
B23	- Landwirtschaftliche Nutzfläche	→ Wohnbaufläche
<p>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 2,1 ha), In Kraft getreten am 22.11.2019,</p> <p>8. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 01.11.2019</p>		

Erschließung vorhanden und komplett vermarktet (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).		
B24	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche (Verkehrsdreieck) → Verkehrsfläche
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
B25	- Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant - Sport, Freizeit und Erholung	→ Mischbaufläche, geplant
<p>Mit einer Realisierung der angrenzend geplanten Wohnbaufläche (siehe Nr. 19) gemäß EUROPAN-Wettbewerb ist anstelle einer Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung die Entwicklung einer Mischbaufläche als Puffer zum vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ geplant. (ca. 4,6 ha)</p> <p>Änderung Flächenzuschnitt zum 2. Entwurf auf Grund der Anpassung des Verlaufs der Leopoldstraße (Ifd. Nr. B81)</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (zentraler Ort) und befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In den zukünftigen Bebauungsplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung hierzu zu beachten.</p> <p>Auf der Fläche befindet sich teilweise Gehölz-/Waldbestand und einzelne Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Bau der Straße. Im Rahmen einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand sowie realisierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können hier z. B. als „Erhalt“ festgesetzt werden (Ersatzmaßnahmen siehe Punkt 12.4). Ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich.</p>		
B94	- Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Antonie)	→ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage
<p>Die Deponie Grube Antonie ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge. Gemäß der Stellungnahme der MDSE vom 18.02.20 ist diese nicht mehr für den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen vorgesehen.</p> <p><u>Die MDSE teilt dazu mit:</u> Die Deponie befindet sich in der Stilllegungsphase. Im Rahmen dessen wurden in 2019 Maßnahmen zur Herstellung einer Oberflächenabdeckung in Form einer Rekultivierungsschicht (Bodenschutzfläche) durchgeführt. Seit Herbst 2020 laufen Arbeiten zur Herstellung einer Wasserhaushaltsschicht auf den Deponieflächen und einer entsprechenden Oberflächenentwässerung (Entwässerungsgräben und mehrere Verdunstungsbecken).</p>		

Nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Feststellung der endgültigen Stilllegung der Deponie und Entlassung in die abfallrechtliche Nachsorgephase vorgesehen.

Die Nachsorgeaufgaben werden dann im Nachsorgekonzept festgelegt. Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Behördliche Deponieüberwachungen durch das LVWA erfolgen derzeit und dann auch in der Nachsorgephase.

Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.

B95	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Am Bad Bitterfeld)	→ Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen; geplant zulässig sollen hier nur nicht störende Betriebe (z.B. Gartenbaubetriebe) und Lagerflächen sein, geplant → Wegfall Piktogramm „Kirche“
------------	--	--

Auf der Teilfläche befindet sich ein abrissbedürftiges Gebäude (ehemaliger Kindergarten) inkl. Reste des Spielplatzes. Es gibt dort einen Interessenten, welcher die Fläche gewerblich als Lagerfläche für sein Unternehmen nutzen möchte und somit diesen Bereich herrichten würde. (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele)

Die Bitterfelder Bauermeister-Gedächtniskirche wurde entweiht.

B96	---	---
------------	-----	-----

B97	– Fläche für Landwirtschaft	→ Sonstiges Sondergebiet – Wohnmobilstellplatz, geplant; → Ergänzung Piktogramm Schützenverein
------------	-----------------------------	---

Konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele). Der Flächennutzungsplan stellt mit der Ausweisung des Sondergebietes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort dar. Der hier ansässige Schützenverein möchte die Fläche für Wohnmobile nutzen. Der Wohnmobilstandort soll ausschließlich für Vereinsmitglieder und Gäste des Schützenvereins zur Verfügung stehen.

Das geplante Sondergebiet befindet sich innerhalb des im REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“. Bezüglich der hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen wird auf die Festlegungen des REP A-B-W (Grundsätze 10 bis 13 REP A-B-W) verwiesen.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

B111	Gemarkungsgebiet Mühlbeck	<ul style="list-style-type: none"> → Sonderbaufläche, geplant <ul style="list-style-type: none"> – Sport, Freizeit und Erholung → Anpassung Wegführung Rundweg
<p>Der in der Örtlichkeit bestehende Trailerstellplatz (Flur 52, Flurstück 349) war zum Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt, da er damals noch auf Mühlbecker Flur lag. Heute liegt er in der Gemarkung Bitterfeld.</p> <p>Die Fläche wird als Sonderbaufläche dargestellt. Zielsetzung ist Stellplatzfläche für Bootstrailer und Segler-PKW sowie Schaffung von touristischen mobilen Angeboten (z.B. Räderverleih, Ladestation, Infopunkt, ggf. Toiletten).</p>		
B112	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbliche Baufläche – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> → Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft → Gewerbliche Baufläche
<p><u>Flächentausch</u> Das Flurstück 243 der Flur 46 ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche mit einer problematischen Morphologie (Höhenlage oberhalb Straßenraum). Die Fläche ist teilweise aufgeschüttet und ist als Altlastfläche 3580 ausgewiesen.</p> <p>Das Flurstück 243 wird nunmehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet und dafür die beiden Flurstücke 455 und 414 (bisher Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im Gegenzug als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Letztere Flurstücke weisen keinen Altlastverdacht auf und es handelt sich um „gewachsenen“ Boden. Auf die Flächenbilanz hätte das keine negativen Auswirkungen, denn das Flurstück 243 hat eine Fläche von 5.877 m² und die beiden Flurstücke 414 und 455 weisen zusammen 5.859 m² auf.</p> <p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/99 Gewerbepark Bitterfeld in Aufstellung. Ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich.</p>		
B113	– Gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> – erneuerbare Energien – hier: Grüner Wasserstoff“, geplant
<p>Der Bereich südlich des Nova-Parks - zwischen Vierzoner Straße und Zscherndorfer Weg ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Gutachten ergab, dass der Baugrund für eine Bebauung wegen des unqualifizierten Aufschüttens eines Tagebaues denkbar ungeeignet ist.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Da hier inzwischen eine auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien tätige Firma Eigentümerin ist erfolgt nunmehr die Ausweisung als Sondergebiet für erneuerbare Energien - mit experimentellen oder neuartigen Technologien (z.B. Sonne zu Wasserstoff entsprechend Bundesinitiative „Grüner Wasserstoff“).

Die Fläche befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des in Ziel 2 REP A-B-W festgelegten regional bedeutsamen Standorts für Industrie und Gewerbe „Bitterfeld Gewerbepark IKR“ und „An den Dükertürmen“.

Entsprechend Ziel 3 REP A-B-W ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe unzulässig.

Die vorgesehene Photovoltaikanlage soll vorrangig als Anlage zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff als nachhaltiger Energieträger dienen. Diese Nutzung entspricht in Form einer Nebenanlage dem Nutzungsziel eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe. Dementsprechend ist eine Ausweisung bzw. Festsetzung des Standortes im Sinne einer Nebenanlage auch als Sondergebiet „Wasserstoff“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/99 Gewerbepark Bitterfeld in Aufstellung.

B116	– Wohnbaufläche	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
-------------	-----------------	-----------------------------------

Keine Nachfrage an diesem Standort, Reduzierung positiv auf Wohnbauflächenbilanzierung

B117	– Landwirtschaftliche Fläche	→ Grünland
-------------	------------------------------	------------

Die rezente Aue zwischen Mulde und dem Deich ist dem Grünland vorbehalten.

B118 B119	– Ruhender Verkehr (Parkfläche)	→ Wohnbaufläche, geplant → gemischte Baufläche, geplant → Anpassung Grünfläche
----------------------------	---------------------------------	--

Als Abrundung zur Wohnbebauung (ca. 4.500 m²) an der Friedensstraße. Die Mischbaufläche (ca. 2.000 m²) ist für den Neubau eines kleinen Hotels (Motel) vorgesehen. Die Fläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (zentraler Ort).

Das Plangebiet befindet sich gemäß REP A-B-W 2018 im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In den zukünftigen Bebauungsplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung hierzu zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Planverfahren Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind.

Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.

4.2 Ortsteil Bobbau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
Bo26	Ortslage Siebhausen - Gemischte Baufläche, geplant	→ Landwirtschaftliche Nutzfläche
<p>Für die Entwicklung der ausgewiesenen Mischbaufläche am südlichen Rand von Siebhausen ist bis zum heutigen Stand keinerlei Interesse zu verzeichnen.</p> <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p> <p>Änderung / Teilaufhebung Bplan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“ erforderlich. (Aufstellungsbeschluss dazu wurde am 03.06.2020 gefasst, Verfahren läuft)</p>		
Bo27	- Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Sportplatz 	→ Wegfall Zweckbestimmung Sportplatz (nach Beiplan 7 : SP 6) → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Sportplatz am Wasserturm Bobbau als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Innerhalb der Maßnahmefläche ist die Anlage eines Trimm-Dich-Pfades mit verschiedenen Übungsstationen geplant.</p>		
Bo28	- Sondergebiet „Biogasanlage“	→ Fläche für Landwirtschaft
<p>Die Absicht zur Errichtung einer Biogasanlage an diesem Standort wird nicht weiter verfolgt. Wegfall der Bauflächenausweisung, Anpassung entsprechend der bestehenden Nutzung.</p>		
Bo29	- Grünfläche	→ Ergänzung Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsort / Kultur
<p>Ergänzung der Zweckbestimmung, da hier die Feste des OT Bobbau stattfinden.</p>		
Bo30	- Wohnbaufläche (südliche Nordstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
Bo31	- Wohnbaufläche (Kirschweg)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten
Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
Bo32	- Gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung	→ Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • kulturellen Zwecken dienende Gebäude (nach Beiplan 7: KU 12)
Keine derartige Nutzung mehr.		
Bo109	- Grünfläche	→ Wohnbaufläche, geplant (Am Windberg)
Lückenschluss durch straßenbegleitende Bebauung		

4.3 Ortsteil Greppin

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
G33	- Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	→ Gewerbliche Baufläche
<p>Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage ist zum großen Teil bereits realisiert. Die Fläche befindet sich im Chemie Park Bitterfeld-Wolfen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde zu einem anderen Vorhaben ein Beschluss mit dem AZ 2 B 217/19 HAL der 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Halle gefasst, welches Auswirkungen auf die Beurteilung des Gebiets im Bereich des Bebauungsplanes 1/98 „Gleisdreiecks“ hat.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan weist die im rechtswirksamen FNP als „Sondergebiet Photovoltaik, geplant“ ausgewiesenen Flächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

In Gebieten nach 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Die Zulässigkeit einer Photovoltaikanlage in einem Gebiet nach § 9 BauNVO ist nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich als allgemein zulässige Nutzung in einem Sondergebiet in § 11 BauNVO aufgeführt werden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sehen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1/98 keine Einschränkungen vor. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Photovoltaikanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar.

Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO sieht der Bebauungsplan nicht vor. Demgemäß sind PV-Freiflächenanlagen im B-Plan Areal C Gleisdreieck zulässig.

Somit wird die Ausweisung der Fläche im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der des rechtskräftigen Bebauungsplans 1/98 angepasst (gewerbliche Baufläche).

G34	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Gemischte Baufläche 	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
------------	--	--

Wegfall der Bauflächenausweisung. Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen ElektronSPORTplatz als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.

G35	---	---
------------	-----	-----

G36	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche (Bahnhofstraße) 	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
------------	---	-----------------------------------

Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung

G98	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Greppin) 	→ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage
------------	--	--

Die Deponie Grube Greppin ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge. Gemäß der Stellungnahme der MDSE vom 18.02.20 ist diese nicht mehr für den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen vorgesehen.

Die MDSE mbH teilt dazu mit:

Die Sanierung der Deponie wurde 2019 abgeschlossen. Mit Bescheid vom 25.09.2019 stellte das LVWA die endgültige Stilllegung der Deponie fest und entließ diese in die abfallrechtliche Nachsorgephase.

In Verbindung mit der Sanierung wurde eine Oberflächenabdichtung in Form einer Wasserhaushaltsschicht hergestellt, mit einer Rasenansaat sowie Pflanzinseln versehen. Des Weiteren wurden zwei Verdunstungsbecken und eine unterirdisch verlegte Drainageleitung als Oberflächenentwässerung errichtet.

Im Rahmen der Nachsorgephase wurde durch das LVWA ein Nachsorgekonzept bestätigt, das alle relevanten Kontrollmaßnahmen, die in der Nachsorgephase durchzuführen und zu dokumentieren sind, zusammenfasst. Dies bezieht sich sowohl auf die Kontroll-Überwachungs- und Pflegemaßnahmen als auch bedarfsweiser Instandhaltungs-/Nachbesserungsarbeiten, Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Behördliche Deponieüberwachungen durch das LVWA erfolgen auch in der Nachsorgephase.

Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.

G99	– Fläche für Versorgungsanlagen (Grube Johannes)	→ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage
------------	--	--

Die Deponie Grube Johannes ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge.

Die MDSE mbH teilt dazu mit:

Diese Deponie befindet sich in der Stilllegungsphase. Seit 2016 werden Maßnahmen zur Verfüllung des Nordschlauches auf der Grundlage vorliegender Bescheide des LVWA's durchgeführt. Hier werden HVM-Schlacken als Deponieersatzbaustoffe unter Einhaltung der Anforderungen aus der Deponieverordnung zur Verfüllung eingesetzt. Nach Abschluss der Nordschlauchverfüllung werden die Verfüllarbeiten an der sich südlich fortsetzenden Westböschung der Wasserfläche unter vorliegender Zustimmung durch das LVWA fortgeführt. Aus heutiger Sicht wird dieser Maßnahmeteil voraussichtlich bis ca. 2024 dauern.

Im Weiteren ist vorgesehen, dann auch im Anschluss die verbliebene Restwasserfläche zu verfüllen. Eine entsprechend Planung ist hierzu dann noch erforderlich. Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Die Deponie unterliegt behördlichen Deponieüberwachungen durch das LVWA.

Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.

4.4 Ortsteil Holzweißig

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
H37	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche

<p>Geltungsbereich Einbeziehungssatzung 01-2012ho „Zscherndorfer Straße“, beschlossen am 17.07.2013, Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.10.2013; Wohnbebauung tlw. realisiert</p>		
H38	<p>– Wohnbaufläche Einbeziehungssatzung „Roitzscher Straße“</p>	<p>→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung</p>
<p>In dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird das Baufeld durch eine Baugrenze festgesetzt, welche die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung festlegt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bebauungstiefe der vorhandenen Bebauung im Straßenverlauf.</p> <p>Wohnbaufläche nur entlang der Straße. 1/2 Verzicht zu Gunsten Wohnbaufläche Pomselberg (Ifd. Nr. H46).</p>		
H39	<p>– Wohnbaufläche, geplant (Gartenstraße)</p>	<p>→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung</p>
<p>Keine Entwicklung mehr vorgesehen, da keine Nachfrage an diesem Standort.</p>		
H40	<p>– Sonstiges Sondergebiet, geplant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	<p>→ Sonstiges Sondergebiet, Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik <p>→ Teilweise Ausweisung Deponie</p>
<p>Reduzierung der Gebietsausweisung auf die Fläche, welche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-2010ho „Photovoltaikanlage Deponie“ realisiert wurde.</p> <p>Die Deponie Brifa I ist nur temporär abgedeckt. Sie befindet sich in der Stilllegungsphase und soll in den nächsten Jahren eine endgültige Abdeckung erhalten.</p>		
H41	<p>– Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten 	<p>→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG</p>
<p>Die Gartenanlage „Sonnenrose“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG)</p>		
H42	<p>– Grünfläche ohne Zweckbestimmung (An der alten Ziegelei)</p>	<p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche der alten Ziegelei als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. (Auf eine mögliche Wohnflächenentwicklung - siehe H 46 - wird hingewiesen.)</p>		

<p>Aus Sicht der unteren Forstbehörde ist die Maßnahmenfläche H 42 gut für Erstaufforstungen geeignet.</p>	
<p>H43</p>	<p>– Wohnbaufläche (Garagen Siedlung-Süd)</p> <p>→ Grünfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagenanlage, vorhanden
<p>Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Garagenanlage.</p>	
<p>H44</p>	<p>– tlw. Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten <p>– tlw. Wohnbaufläche</p> <p>→ Wohnbaufläche</p>
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 10-2017ho „Wohnen Lange Straße“ am 13.12.2017 gefasst. In Kraft seit 31.01.2020.</p> <p>Die Planung stellt eine Weiterführung der Wohnbebauung in der Friedrich-Ebert-Straße dar. Die vorhandene Örtlichkeit lässt hier die Errichtung von maximal 2 Wohngebäuden zu. Privatfläche, Erschließung/Bebauung hat begonnen.</p>	
<p>H45</p>	<p>– Gemischte Baufläche (Glück-auf-Straße)</p> <p>– Grünfläche ohne Zweckbestimmung</p> <p>→ Wohnbaufläche, geplant</p> <p>→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung</p>
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ am 16.08.2017 gefasst. In Kraft seit 07.06.2019.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen geplant. Neben den Pflegeplätzen sind maximal 3 Wohnungen zulässig.</p>	
<p>H46</p>	<p>– Grünfläche (Pomselberg / An der alten Ziegelei)</p> <p>→ Wohnbaufläche</p>
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ am 16.08.2017 gefasst. Zwischenzeitlich in Kraft getreten am 19.07.2019.</p> <p>9. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 19.07.2019</p> <p>In der Planfortschreibung zum Entwurf wurde die ausgewiesene Wohnbaufläche an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. Das Gebiet wird als Ersatz für die nunmehr gestrichene Wohnbaufläche an der Gartenstraße (Ifd. Nr. H39) entwickelt.</p> <p>Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).</p>	

Aufgrund der perspektivisch erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen ist eine Erweiterung des Wohngebiets entlang der Roitzscher Straße denkbar. Dies hätte u. a. den positiven Effekt, dass die Wohnhäuser Roitzscher Straße 24 bis 27 in die Planung einbezogen werden können und den Status einer Splittersiedlung verlieren würden. Da sich der Ortsteil Holzweißig nicht im zentralen Ort befindet, wäre diese städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung des Ortsteils auszurichten und entsprechend nachzuweisen. Eigenentwicklung ist hierbei der Bedarf, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

H100	– Gewerbliche Baufläche, geplant	→ Gewerbe- und Grünflächen nach Bebauungsplan 01- 2018ho „Gewerbepark an der B 100“, → Beibehaltung Gewerbefläche zur vorhandenen Bebauung → Restfläche als „Abbauflächen“ mit Option auf Nachnutzung „Gewerbliche Baufläche“
-------------	----------------------------------	---

Die im OT Holzweißig südöstlich der B 100 bisher ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist derzeit nicht umsetzbar. Für diese Fläche besteht eine Genehmigung für den Abbau von Kiessanden bis 31.12.2023 (Bescheid ergangen am 25.03.2021). Bis zu dieser Zeit und eventuell auch darüber hinaus ist eine Planung als Gewerbegebiet nicht möglich, da es sich hierbei um konkurrierende Planungen handelt, wobei die Abbaugenehmigung in diesem Fall das höherrangige Recht ist. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Überplanung als gewerbliche Baufläche nicht möglich.

H101	– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	→ Wohnbaufläche, geplant
-------------	--	--------------------------

Für die Fläche an der Alten Ziegelei wurde eine Anfrage zum Bau eines Einfamilien-/Doppelhaus gestellt. Nach Prüfung der Örtlichkeit steht einer Änderung der Ausweisung als geplante Wohnbaufläche für die Flurstücke 38/29 und 38/30 nichts entgegen. Die Neuausweisung umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m² entgegen.

4.5 Ortsteil Rödgen mit Zschepkau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
Rö47	– Gemischte Baufläche	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Reduzierung der Bauflächenausweisung im rückwärtigen Bereich der Hausgärten. Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

4.6 Ortsteil Reuden

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
Reu55	- Bestand Baugebietsausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiet (MD) 	→ Bestand Bauflächenausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Bauflächen (M)
Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.		
Reu62	- Fläche für Landwirtschaft	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche des Wasserwerkes in Reuden als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die Abgrenzung zur Ackerfläche erfolgte bereits mit einer heckenartigen Gehölzstruktur.		
Reu63	- Wohnbaufläche, geplant (Löberitzer Weg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Bauflächenausweisung; Ausweisung erfolgt entsprechend der Nutzung.		
Reu108	Gemarkung Reuden <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz • Parkanlage 	→ Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage → Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsort • Verschiebung Symbol Spielplatz
Anpassung Örtlichkeit und tatsächliche Nutzung		

4.7 Ortsteil Thalheim

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
T48	- Dorfgebiet, geplant	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Keine Nachfrage, vollständiger Wegfall der geplanten Bauflächenentwicklung eines Dorfgebietes		
T49	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Gemischte Baufläche, geplant
Lückenschluss, 1-2 Bebauungen möglich. Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich.		
T50	- Bestand Baugebietsausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiet (MD) 	→ Bestand Bauflächenausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Bauflächen (M)
Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.		
T51	- tlw. Wohnbaufläche, geplant (ehem. Bebauungsplan 03/94 „Am Brödelgraben“	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zu Maßnahme- fläche TH 1 (Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)
T52	- tlw. Sonstige Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahme- fläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)	→ Wohnbaufläche
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark am Brödelgraben“ und Beschluss zur Änderung und Neubenennung in 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ gefasst. In Kraft getreten am 22.11.2019.</p> <p>Mit dem Änderungsbeschluss vom 04.03.2015 wurde die geplante Wohnbaufläche erheblich reduziert (teilweise Flächentausch untereinander lfd. Nr. T51 / T52).</p> <p>10. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 22.11.2019</p> <p>Erschließung in Planung, Vermarktung fast abgeschlossen (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).</p>		
T53	- Gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahme- fläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)	→ Landwirtschaftliche Nutzfläche

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

<p>Teilaufhebungsbeschluss für Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ am 14.06.2017 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit 10.05.1994 in Kraft. Seitdem kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ist der Bereich nicht mehr Inhalt des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.</p>		
T54	– Wohnbaufläche	<p>→ Grünfläche → Lückenschluss Wohnbaufläche entlang der Straße</p>
<p>Für die Fläche besteht seit 1994 (Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zum Feldrain“) verbindliches Baurecht. Mit der Reduzierung der Wohnbaufläche soll hier ein Grüngürtel entstehen, der als Abschirmung zur Wohnbebauung hinsichtlich möglicher Konflikte bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen (Staub-Lärm-Geruch) dienen soll.</p> <p>Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Ausweisung entsprechend der am 09.04.2021 rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes 01-92 „Zum Feldrain“ als Grünfläche. Keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung.</p> <p>Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich.</p>		
T102	– Landwirtschaftliche Nutzfläche	→ Alternativfläche für Wald, geplant
<p>Für die geplante großflächige Industrieansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ (östlich der vorhandenen Gasleitung) sind grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Ausweisung wird gleichzeitig die Ortschaft Thalheim vor der heranrückenden Ansiedlung lärmseitig geschützt.</p> <p>Nach der kartographischen Darstellung in der Unterlage „Prüfung der Vorrangstandorte für Industrie, Gewerbe und Logistik Stand 19.06.2017“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wolfen liegt die Fläche außerhalb des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“. Die Ausweisung steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt erst mit der tatsächlichen Realisierung der Industrieansiedlung. Im Rahmen nachgelagerter konkreter Planungen für eine Ansiedlung muss eine Alternativenprüfung erfolgen (begründeter Ausnahmefalls nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA).</p>		
T103	– Landwirtschaftliche Nutzfläche	→ Fläche für Wald, geplant
<p>Für die geplante großflächige Industrieansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ (westlich der vorhandenen Gasleitung) sind grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Ausweisung wird gleichzeitig die Ortschaft Thalheim vor der heranrückenden Ansiedlung lärmseitig geschützt.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt erst mit der tatsächlichen Realisierung der Industrieansiedlung. Im Rahmen nachgelagerter konkreter Planungen für eine Ansiedlung muss eine Alternativenprüfung erfolgen (begründeter Ausnahmefalls nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA).

T120

Nach der kartographischen Darstellung in der Unterlage „Prüfung der Vorrangstandorte für Industrie, Gewerbe und Logistik Stand 19.06.2017“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wolfen liegt die Fläche innerhalb des Vorrangstandortes für landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen „Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“.

Die Änderung zum 2. Entwurf in landwirtschaftliche Nutzfläche steht den Zielen der Raumordnung entgegen. Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche wie im rechtswirksamen FNP ist beizubehalten.

4.8 Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Änderungen zum Stand Januar 2022
W56	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche für nachwachsende Rohstoffe <p>Änderung der Ausweisung im Jahr 2015 (<u>3. Änderung FNP</u>):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	<p>→ Fläche für nachwachsende Rohstoffe, geplant</p>
<p>Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für nachwachsende Rohstoffe ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich „Ehemalige Kaserne“ die 3. Änderung des FNP und damit die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ beschlossen.</p> <p>Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur wiederholten Änderung der Ausweisung eröffnet. Für den vorliegenden Teilbereich wurde die Änderung in eine Fläche für nachwachsende Rohstoffe beschlossen. Die Ausweisung als Fläche für nachwachsende Rohstoffe entspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes 02-2014wo „Photovoltaik Ehemalige Kaserne“ im OT Wolfen.</p> <p>Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich.</p>		
W57	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage 	<p>→ Erweiterung Sonderbaufläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung, geplant

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur Erweiterung des Sondergebietes beschlossen.

Mit der nunmehr geplanten Erweiterung des Sondergebietes um ca. 4,7 ha soll die Möglichkeit geschaffen werden an dieser Stelle temporäre Veranstaltungen zu ermöglichen. Unter anderem soll auch die Zulässigkeit zur Errichtung einer Gaststätte in der Fuhneau Wolfen erreicht werden. Das Vorhaben soll an der gleichen Stelle entstehen, an der es bereits bis Mitte der 90-er Jahre solch ein Ausflugslokal gab.

W58	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche - gemischte Baufläche 	→ Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel
------------	---	--

Die Ausweisung wird konkretisiert durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt. Die Sonderbaufläche am Krondorfer Kreisel ist jedoch nur mit der Verlagerung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes ohne negative Auswirkungen machbar.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der aufzugebende Verlagerungsort noch nicht abschließend feststehend. Im wiederaufzunehmenden Planverfahren zum bereits aufgestellten Bebauungsplan kann hinsichtlich der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden. Der Bebauungsplan versteht sich dadurch als zukunftsorientierte Angebotsplanung.

Für die notwendige Flächenreduzierung, welche im Entwurf der vorliegenden Änderung des FNP noch nicht berücksichtigt ist, ist dann ein nochmaliges Änderungsverfahren durchzuführen.

W59	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche ohne Zweckbestimmung 	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
------------	---	--

Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Garagenkomplex Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.

W60	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche 	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
------------	--	--

Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.

W61	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten 	→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG
------------	--	---

Gartenanlage „Am Meilenstein“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG).

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

W64	- Wohnbaufläche	→ Grünfläche
<p>Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung, Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. (Festplatz Steinfurth)</p>		
W65	---	---
W66	---	---
W67	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche
<p>Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen der Bernhard-Göring-Straße und der Bahnhofstraße soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Teiländerung B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“ erforderlich.</p>		
W68	- Gemischte Baufläche - Wohnbaufläche	→ Grünfläche
<p>Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen Leipziger Straße und Waldstraße soll nicht mehr für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Änderung Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ erforderlich.</p>		
W90	- Wohnbaufläche	→ Sonderbaufläche, geplant • Freizeit und Erholung
<p>Die Fläche um das ehemalige Kino von Wolfen an der Freiherr-vom-Stein-Straße soll für eine Nachnutzung als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden.</p>		
W91	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Garagenstandort zwischen Martha-Brautzsch-Straße und Straße der Chemiarbeiter)	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Nachnutzung , Erschließung vorhanden</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Garagenstandort zwar nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist, aber durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nicht auszuschließen.</p>		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

W92	---	---
W93	---	---
W103	– Grünfläche	→ Sonderbaufläche, geplant
<p>Im 2. Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte für die Gemarkung Wolfen, Flur 23 in der Planzeichnung die Ausweisung einer Sonderbaufläche/ Sondergebiet (Ifd. Nr. W 103 und W 115). Die Fläche wurde entsprechend der Anforderung – für einen FNP eher unüblich – mittels Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ in die Zweckbestimmung Photovoltaik und Freizeit/Erholung gegliedert.</p> <p>Hierzu erfolgt eine redaktionelle Anpassung. Auf die Darstellung einer Zweckbestimmung wird nunmehr verzichtet und lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung „Sonderbaufläche“ gemäß § 1 Abst. 1 Nr. 4 BauNVO als Zukunftsvision ausgewiesen.</p> <p>Dies entspricht den allgemeinen Anforderungen an einen FNP. Eine nähere Spezifik ist nicht zwingend notwendig und vom Gesetzgeber nicht gefordert.</p> <p>Damit wird der daraus zu entwickelnden Baugebietsform über das verbindliche Baurecht, d.h. bspw. durch einen Bebauungsplan hinreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit gegeben.</p> <p>Die Realisierung stellt einen unvermeidbaren Eingriff dar. Im Rahmen nachgelagerter verbindlicher Bauleitplanung ist der flurstücksbezogene Geltungsbereich festzulegen. Wertvoller Baumbestand kann hier z.B. als „Erhalt“ festgesetzt werden. Ggf. Antrag auf Waldumwandlung erforderlich.</p>		
W104	– Fläche für Gemeinbedarf	→ Wohnbaufläche, geplant
Anfrage Baulandentwicklung liegt vor.		
W105	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung – Waldfläche	→ Gemischte Baufläche
Anpassung an Örtlichkeit und damit Legitimierung der bestehenden Betriebe (Ausweisung erfolgt nur für den Bestand, keine Neuausweisung)		
W106	– Wohnbaufläche	→ Waldfläche
Anpassung an Örtlichkeit		

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

W107	– Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) • Sportanlage (nach Beiplan 7: SH 6) 	→ Experimentelles Wohnen, geplant → Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7)
<p>konkrete Anfrage durch Wolfen-Nord e.V. Geplant: alternatives Wohnen mit wenig Versiegelung, Selbstanbau, ggf. Tierhaltung und einer Nachnutzung der vorhandene Gebäude (Jugendclub, Sporthalle)</p> <p>Mit dem aktiven Auftreten der <i>Herzengemeinschaft e. V.</i> begannen sich ab 2017 Ansätze für neue experimentelle Wohnformen zu etablieren. Die Zielsetzung, z. B. die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen als ein sogenanntes Ökodorf mit Gartenbau und vorzugsweise Viehzucht in der Gemeinschaft der Bewohnenden zu nutzen, besteht fort. Bei der weiteren Planung sind Faktoren wie die Art der Wohnform (<i>Tiny Houses</i>, Strohballenhäuser, Bau-/Wohnwagen), die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Immissionsschutz für die naheliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. (aus Leitbild 2030 Wolfen-Nord und Krondorf).</p> <p>In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auf der derzeit überwiegend brachliegenden Fläche im westlichen Teil des Fuhnetalviertels in Wolfen-Nord die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines experimentellen Wohnquartiers (ökologische Siedlung) geschaffen werden. Dies steht im Einklang mit den Interessen der Stadt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 08-2020wo „Experimentelles Wohnen“, Ortsteil Stadt Wolfen am 14.10.2020 hat die Stadt dies untermauert.</p> <p>Für die angedachte Art des experimentellen Wohnens ist eine große Fläche erforderlich, die innerhalb des Zentralen Ortes nicht mehr zur Verfügung stehen.</p>		
W110	---	---
W114	– Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Solarthermie, geplant
<p>Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH beabsichtigt die Fernwärmeversorgung in Wolfen-Nord regenerativ und CO2-arm aufzustellen.</p> <p>Dazu soll zukünftig ein Teil der benötigten Wärmemenge CO2-neutral durch eine Großflächen-Solarthermieanlage erzeugt werden. Auf Grund der leitungsgebundenen Versorgung, muss die Einbindung der Anlage in der Nähe des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen.</p>		
W115	---	--- siehe lfd. Nr. W 103

4.9 Vollzogene Teiländerungsverfahren

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
B69	– Von der Genehmigung ausgenommene Fläche (Weißfläche)	<p><u>1. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der Wohnbebauung</p>
Feststellungsbeschluss am 03.03.2015 gefasst.		

8. Änderung des FNP im OT Stadt Bitterfeld: siehe lfd. Nr. B 23

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
W70	<ul style="list-style-type: none"> – Grünfläche – Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof <p>→ Fläche für nachwachsende Rohstoffe</p>	<p><u>3. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik <p>(Bestand und Planung)</p>
In Kraft getreten am 08.08.2015.		
W71	→ Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 05/98 „Wohnanlage Am Jahnstation“, tlw. Grundschule Süd)	<p><u>6. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Mit der 6. Änderung wurde die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen.</p> <p>Unter Bezug auf den Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016 (Beschluss Nr. 240-2016) soll mit der Aufhebung / Änderung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. 68) der Teilbereich wieder als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p>

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

<p>W72</p>	<p>→ Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“)</p>	<p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zuschlag zur Maß- nahmefläche Wo 11 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP</p> <p>(Bebauungsplan wurde aufgehoben)</p> <p>Bei der Änderungsfläche Nr. W 72 handelt es sich um Flächen des aufgehobenen Auf- stellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“. Die westlich daran angrenzende Maßnahmefläche WO 11 war diesem B-Plan zugeordnet. Mit der Aufhebung des Beschlusses ist eine Um- wandlung der genutzten landwirtschaftlichen Fläche nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die förderrechtlich gebundenen Flächen werden deshalb im weiteren Planverfahren entsprechend ihrer Nutzung als landwirt- schaftliche Flächen ausgewiesen.</p> <p>Die Ausweisung erfolgt zum Stand 01/2021: → Maßnahmefläche → Landwirtschaftsfläche → Gemischte Baufläche, Bestand</p>
<p>W73</p>	<p>→ Gemischte Baufläche → Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof 	<p>→ Wohnbaufläche</p> <p>(Bebauungsplan Nr. 04-2016wo „Wohnge- biet Krondorfer Wiesen“)</p>

Zur Entwicklung des „Wohngebietes Krondorfer Wiesen“ (40.000 m² Wohnbaufläche) war es notwendig im Zuge der beabsichtigten Änderung des FNP Wohnbauflächen umzuverteilen. Die nicht weitergeführten Bebauungspläne „Wohnanlage Am Jahnstadion“ (21.766 m² WBF) und „Markt/Westseite“ (18.383 m² WBF) galt es dazu aufzuheben umso die freiwerdenden Potentiale an andere Stelle zu verwenden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung vom 07.12.2016 (Beschluss-Nr. 240-2016) hat der Stadtrat beschlossen, dass bei einer Änderung /Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. W68) die frei werdenden 17.000 m² Wohnbaufläche wieder für eine Ausweisung im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Am Jahnstadion“ zur

Verfügung stehen sollen. Die 6. Änderung des FNP ist am 03.02.2018 in Kraft getreten. Entgegen der 6. Änderung wird vorliegend der Bereich der „Wohnanlage Am Jahnstadion“ als Wohnbaufläche entsprechend dem Stand des noch rechtswirksamen FNP (Stand 2012) ausgewiesen.

Mit der Erschließung und Vermarktung wurde begonnen. Der südliche Teil ist zwischenzeitlich erschlossen und vermarktet. Für die Wohnflächenbilanzierung stehen noch ca. 7.600 m² freie Bauflächen im Norden als Potenzial zur Verfügung.

Ortsteil Rödgen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
Rö74	- Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	<u>5. Änderung des FNP</u> → Gewerbliche Baufläche
Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst. In Kraft getreten am 10.09.2016		

Ortsteil Thalheim

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
T88	- Gewerbliche Baufläche	<u>7. Änderung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“
Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst. In Kraft getreten am 03.11.2018. Vorhaben realisiert		

10. Änderung des FNP im OT Thalheim: siehe lfd. Nr. T 51 und T 52

Ortsteil Holzweißig

9. Änderung des FNP im OT Holzweißig: siehe lfd. Nr. H 46

4.10 Übersicht der erfolgten Berichtigungen

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	
B75	→ Gewerbliche Baufläche (Am Kraftwerk)	<p style="text-align: center;"><u>1. Berichtigung des FNP</u></p> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ ; in Kraft getreten am 24.08.2012</p>		
B76	→ Gemischte Baufläche → Gemischte Baufläche → Parkfläche	<p style="text-align: center;"><u>2. Berichtigung des FNP</u></p> → Gewerbliche Baufläche → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2009 „Am Brehnaer Überbau /Ostseite“ ; in Kraft getreten am 17.10.2014</p>		
B77	- Kerngebiet	<p style="text-align: center;"><u>3. Berichtigung des FNP</u></p> → Fläche für Gemeinbedarf, Bestand <ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Parken • Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“ ; in Kraft getreten am 13.02.2015</p>		
B78	- Gemischte Baufläche	<p style="text-align: center;"><u>6. Berichtigung des FNP</u></p> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren:
Bebauungsplan 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“; in Kraft getreten am 23.12.2016

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächen-nutzungsplan (Stand Mai 2012)	
W79	– Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz 	<p style="text-align: center;"><u>4. Berichtigung des FNP</u></p> <p>→ Wohnbaufläche</p>
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“; in Kraft getreten am 10.07.2015</p>		
W80	→ Gemischte Baufläche im Bestand mit Zweckbestimmung	<p style="text-align: center;"><u>5. Berichtigung des FNP</u></p> <p>→ Wohnbaufläche im Bestand mit Zweckbestimmung</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2015wo „Am alten Schulhof“ ; in Kraft getreten am 05.03.2016</p>		

4.11 Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Geplante Anpassung zum Stand Entwurf Februar 2020
B81	Nachrichtliche Übernahme und Eintrag „Leopoldstraße“ und „Leopoldweg“ (gemäß Stadtrat-Beschluss 135-2012 vom 05.12.2012) (Korrektur Verlauf zum 2. Entwurf)
B82	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 Ausweisung gemäß: Bestand und Nutzung
B83	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 2. Änderung Bebauungsplan 01/99b „Bitterfelder Wasserfront / Uferweg wasserseitig“ wurde nicht rechtskräftig → Ausweisung Sondergebiet Freizeit und entfällt zum Entwurf
T84	Streichung Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 (Bewilligung aufgehoben) Mit Bekanntmachung der Aufhebung im amtlichen Veröffentlichungsblatt ist die Bewilligung erloschen. Näheres ist der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.05.2017
B85	Wegfall „Parkfläche“ am Mischgebiet südlich Annahof

4.12 Sonstiges Ausweisungen

Lfd. Nr.	Bebauungsplan
B86	--- (Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben)
G87	--- (Bebauungsplan in Kraft)
W89	--- (Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben)

5 Übersicht der neu geplanten Wohnbauflächen

	geplante Neubaufäche	Standort, unter Ifd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	Wohnbaufläche, (ca. 0,4 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B12)	Grünfläche	Grün- /Waldfläche
	Wohnbaufläche, (ca. 10 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B19)	Grün- /Waldfläche Sonderbaufläche	Grün- /Waldfläche
	Wohnbaufläche, betreutes Wohnen mit max. 3 Woh- nungen, (ca. 770 m ²); Grünfläche	Holzweißig (Ifd. Nr. H45)	Gemischte Bau- Fläche, Grünfläche	Grünfläche
	Wohnbaufläche, (ca. 4 ha Gesamtgröße, ca. 7.600m ² noch frei)	Wolfen (Ifd. Nr. W73)	Grünfläche, Mischbaufläche	Brachfläche, tlw. Grün
	Wohnbaufläche, (ca. 5.400 m ²)	Wolfen (Ifd. Nr. W91)	Grünfläche	Garagenstandort
	Wohnbaufläche, (ca. 2.500m ²)	Holzweißig (Ifd. Nr. H101)	Maßnahmefläche	Brachfläche
	Wohnbaufläche, (ca. 3.500m ²)	Wolfen (Ifd. Nr. W104)	Fläche für Gemeinbedarf	ungenutzt, Grün- fläche
	Experimentelles Wohnen, (ca. 5 ha)	Wolfen (Ifd. Nr. W107)	Grünfläche	Grünfläche
	Wohnbaufläche, (ca. 1.100m ²)	Bobbau (Ifd. Nr. BO109)	Grünfläche	ungenutzt, Grün- fläche
	Wohnbaufläche, (ca. 4.500m ²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B118)	Ruhender Verkehr	Brachfläche

6 Übersicht der neu geplanten Mischbaubauflächen

	geplante Neubaufäche	Standort, unter Ifd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	Gemischte Baufläche, (ca. 1,45 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B5)	Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung	tlw. ohne Nut- zung, tlw. bebaut
	Gemischte Baufläche, (ca. 4,6 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B25)	Waldfläche Sonderbaufläche	Grün-/Waldfläche
	Gemischte Baufläche, (ca. 1.674 m ²)	Thalheim (Ifd. Nr. T49)	Grünfläche	Grünfläche
	Gemischte Baufläche, (ca. 2.000 m ²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B119)	Ruhender Verkehr	Brachfläche

7 Übersicht der neu geplanten Gewerbebauflächen

	geplante Neubaufäche	Standort, unter Ifd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	Gewerbliche Baufläche, (ca. 3 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B4)	Waldfläche	Grün- /Waldfläche
	Gewerbliche Baufläche und Grünfläche, (ca. 1,9 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B10)	Gemischte Bau- fläche	Grün- /Waldfläche
	Gewerbliche Baufläche, (ca. 3 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B95)	Grünfläche	Brachfläche, Grünfläche, Lagerfläche

8 Übersicht der neu geplanten Sonderbauflächen

	geplante Neubaufäche	Standort, unter Ifd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung, (ca. 4,7 ha)	Wolfen (Ifd. Nr. W57)	Grünfläche /-Parkanlage	Grünfläche
	Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, (ca. 2,1 ha)	Wolfen (Ifd. Nr. W58)	Grünfläche, gemischte Baufläche	Garagenanlage
	Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung, (ca. 2.264 m ²)	Wolfen (Ifd. Nr. W90)	Wohnbaufläche	Ehemaliges Kino Wolfen
	Sonstiges Sondergebiet für Wohnmobilstandort, (ca. 3.500 m ²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B97)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Nutzung durch Schützenverein
	Sonderbaufläche (ca. 1,7 ha)	Wolfen (Ifd. Nr. W103)	Grünfläche	Grünfläche, tlw. bebaut, Lagerplatz
	Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung, (ca. 5.580 m ²)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B 111)	Gemarkung Mühlbeck	Trailerstellplatz
	Sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien – Grüner Wasserstoff, (ca. 6,3 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. B 113)	Gewerbliche Baufläche	Lagerplatz
	Sonstiges Sondergebiet, Solarthermie, geplant (ca. 9.500 m ²)	Wolfen (Ifd. Nr. W114)	Grünfläche	Keine Nutzung

9 Auseinandersetzung mit den Bauflächenausweisungen

9.1 lfd. Nr. B5 - Gemischte Baufläche

B5	- Sonderbaufläche - Sport, Freizeit und Erholung	→ Gemischte Baufläche
-----------	---	-----------------------

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Das geplante Mischgebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Das Vorbehaltsgebiet wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018) konkretisiert und als „Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ festgelegt.

Die Festlegung wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 20) wie folgt begründet:

- Im Dreieck zwischen Dessau-Roßlau mit den UNESCO-Weltkulturerbestätten "Bauhaus und Meisterhäuser" im Norden, der Lutherstadt Wittenberg mit den UNESCO - Weltkulturerbestätten „Lutherstätten“ im Osten und der Goitzsche (Goitzsche LEP-ST 2010, G 142 Nr. 3) im Süden der Planungsregion, findet sich eine eindrucksvolle Fülle an kulturellen, landschaftlichen und naturräumlichen Potenzialen für Tourismus und

Erholung. In diesem Gebiet liegen zugleich das UNESCO-Weltkulturerbe „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ sowie die unter UNESCO-Schutz stehende „Flusslandschaft Elbe“ mit dem Biosphärenreservat „Mittel Elbe“. Unter der touristischen Dachmarke „Luther-Bauhaus-Gartenreich“ werden die kulturhistorischen Potenziale zusammengefasst und international präsentiert.

Gemäß G 144 LEP-ST 2010 soll die besondere Bedeutung des Gartenreichs Dessau Wörlitz für den Kulturtourismus mit den Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Region weiterentwickelt werden. Das Gebiet ist Teil der Mitteldeutschen Gewässerlandschaft, welche als Bergbaufolgelandschaft touristisch entwickelt wird.

Zugleich befinden sich wertvolle naturräumliche Bereiche der Dübener Heide, der Mulde- und Elbeaue in diesem Vorbehaltsgebiet, die für Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub prädestiniert sind.

Die zeichnerische Darstellung im REP A-B-W 2018 verdeutlicht die Weiträumigkeit der Festlegung.

Die Änderung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ in eine gemischte Baufläche umfasst ca. 1,45 ha und beansprucht damit eine sehr geringe Größenordnung im festgesetzten Vorbehaltsgebiet. Die in o.g. Begründung aufgeführten Potenziale und naturräumliche Bereiche werden mit dem geplanten Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigt. Eine Umsetzung des raumordnerischen Zieles „*Tourismus und Erholung*“ ist sowohl auf den verbleibenden, aber auch in neuer Form in den dargestellten gemischten Bauflächen weiterhin möglich.

Darüber hinaus wird dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung innerhalb des abgegrenzten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen durch die Beibehaltung bereits festgesetzter Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung“ mit einer Gesamtfläche von fast 30 ha Rechnung getragen.

Dies zeigt sich in dem zwischenzeitlich für die Änderungsfläche aufgestellten Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, welcher ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Damit sind mehrere Nutzungen, wie Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, gewerbliche Nutzungen, die sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet zulässig sind, Festsetzungsgegenstand. Neu ist lediglich das hier anteilig zulässige Wohnen.

Die neue Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan steht dem raumordnerischen Grundsatz damit nicht entgegen, sondern gestaltet es auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung sachgerecht weiter aus. Die geänderte Flächendarstellung ist ein mit der raumordnerischen Grundsatzfestlegung in Einklang stehendes Eingreifen der Stadt an einer exponierten, stadt-imageprägenden Lage, um dem Entstehen eines ansonsten absehbaren städtebaulichen Missstandes zu begegnen.

Das heißt, die Haltung in Bezug auf die geänderte Flächendarstellung resultiert daraus, dass sich für die als Sondergebiet im seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a ausgewiesene Fläche bisher für die Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ keine Nachfrage hat generieren lassen. Eine touristische Ansiedlung hat in den vergangenen 15 Jahren nicht stattgefunden, die fehlende Nachfrage steht offenkundig der Entwicklung der derzeit brachliegenden Freifläche als Sondergebiet entgegen.

Dagegen wird insbesondere an der Goitzsche die Nachfrage nach Wohnnutzungen unterschiedlichster Art (u.a. Wohnen am Wasser) immer größer. Die Stadt hat sich daher gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden, einen kleinen Teil des Sondergebietes an der Goitzsche als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnnutzungen, zum anderen aber auch die Ansiedlung von tourismusaffinem Gewerbe zu ermöglichen.

Ein Mischgebiet, wie gegenwärtig planerisch vorbereitet, steht dem im weiteren Umfeld fortbestehenden „Sondergebiet Tourismus“ grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut ein und würde das touristische Angebot in guter Weise ergänzen können. Eine Realisierung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht realisieren. Die Änderung schafft somit erst die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung des raumordnerischen Grundsatzes an dieser Stelle. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich der raumordnerische Grundsatz somit weiterhin umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung einer touristischen Entwicklung kann grundsätzlich festgehalten werden.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (Ziel 126 LEP 2010)

Der Grundsatz 10 REP A-B-W 2018 ist bei Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die geplante Mischbaufläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a bereits als Baugebiet ausgewiesen. Vorliegend ändert sich die Nutzungsart, es handelt sich somit nicht um eine „erstmalig ausgewiesene Fläche“.

Grundsatz G10 des REP A-B-W 2018 - „*Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden*“ kommt hier somit nicht zur Anwendung. Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind jedoch die Grundsätze G 11 - G 13 REP A-B-W 2018 angemessen zu berücksichtigen. Demnach werden im Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ geeignete technische Maßnahmen bei neuer Bebauung zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall festgesetzt (Grundsatz 11).

Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzgl. Wasserrückhaltung und Versickerung (Grundsatz 12) sowie Festsetzungen zum Verbot der Errichtung der empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes etc. (Grundsatz 13) tragen ebenfalls zu der Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung bei.

Ergänzend wird auf die rechtskräftigen Bebauungspläne 1/99a und 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ verwiesen. Hier wurde für den Geltungsbereich die Höhenlage der Baugebiete mit 78,0 m üNN festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu dem anstehenden Grundwasser sicher zu stellen und um ggf. auftretenden Hochwasserereignissen Rechnung zu tragen. Die vorbereitenden Maßnahmen im Geltungsbereich sind mittlerweile so weit erfolgt, dass alle Baugebiete bereits auf eine Höhe von 78,0 m üNN aufgeschüttet sind.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt im Ortsteil Bitterfeld, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

Daher muss dem Erhalt des Mittelzentrums (Tragfähigkeitskriterien gemäß Begründung zu Ziel 34 LEP 2010: in der Regel mindestens 20.000 Einwohner im Zentralen Ort, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge Vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50.000 Einwohner versorgt werden.) für den Flächennutzungsplan eine starke Gewichtung zugeschrieben werden. Der Aspekt „Zentraler Ort“ ist somit vordergründig zu beachten.

Der politische Willen, der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken am Wasser nachzukommen, dient gleichzeitig dem perspektivischem Erhalt des Zentralen Orts und somit des Status eines Mittelzentrums. Für eine mit Wohnen gemischte Bebauung im Zentralen Ort sprechen die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und deren Erreichbarkeit (kurze fußläufige Wegeverbindung, gute ÖPNV-Anbindung) sowie die gute Anbindung des Plangebiets an der Goitzsche durch den naheliegenden Bahnhof des Ortsteils Stadt Bitterfeld mit ICE-Anschluss.

Neben der o.g. Erhaltung des Zentralen Ortes hat die Planung an der Goitzsche das Ziel eines Dominoeffekts für die Revitalisierung der Brachfläche „Plan“ in der Innenstadt des OT Stadt Bitterfeld.

→ Zum 2. Entwurf (Stand Mai 2021) wurde die Änderungsfläche von ca. 4,3 ha auf ca. 1,45 ha reduziert.

9.2 Ifd. Nr. B12- Wohnbaufläche

B12	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche, geplant
------------	-----------------------------------	--------------------------

Entgegenstehender Belang

- der nördliche Teil liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz Leine (REP)
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zur Festhaltung der Ausweisung

Im Stadtgebiet, insbesondere auch an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden die Grünfläche an der Straße „Am Stadion“ als Wohnbaufläche auszuweisen. Mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde (in Kraft seit 16.03.2018) befindet sich die Wohnbaufläche nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden im LEP-ST 2010 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt: „Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.“

Die geplante Wohnbaufläche liegt teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. „Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten“ (LEP-ST 2010, Ziel 121).

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (LEP 2010, Ziel 122). Der Hochwasserschutz stellt einen bedeutsamen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar (LEP-ST 2010, Ziel 123 Begründung).

„Für die Festlegung von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz wurden alle ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiete betrachtet und in die Abwägung mit anderen Nutzungsinteressen einbezogen. Da durch Hochwasser Leben und Gesundheit der Bevölkerung gefährdet werden sowie hohe wirtschaftliche Schäden eintreten können, sind die Überschwemmungsgebiete mit hoher Priorität gegenüber anderen Nutzungs- und Schutzinteressen in die Abwägung eingeflossen.“

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -rückhaltung beansprucht werden. Bisher weder durch Verordnung oder per Gesetz festgestellte Überschwemmungsgebiete sind natürliche Überschwemmungsgebiete. Entsprechend den Regelungen des WHG werden als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100).“ (LEP-ST 2010, Ziel 123 Begründung).

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) eine Gefährdung.

Aus der rechtsverbindlichen kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes ist nicht eindeutig erkennbar ob und wenn ja in welchem Umfang die reduzierte Fläche von der Vorrangfestlegung betroffen ist.

Der Flächennutzungsplan basiert auf Topographischen Karten im Maßstab 1:10.000. Es erfolgt somit keine grundstücks- und/oder flurstückskonkrete Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Im Rahmen einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ist anhand des flurstücksbezogenen Geltungsbereichs die Lage des Vorranggebietes abzuklären.

Sofern ersichtlich ist, dass Fläche im Vorranggebiet liegen, könnten diese in der verbindlichen Bauleitplanung als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet werden und u.a. für den Grünausgleich innerhalb des Plangebietes herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil der Fläche B12 innerhalb des in Grundsatz 9 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz „2. Mulde“ befindet. Demzufolge sind auch für diese Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung die Grundsätze 10 – 13 REP A-B-W zu berücksichtigen.

→ Zum 2. Entwurf (Stand Mai 2021) wurde die Fläche von vormals ca. 1,5 ha im Vorentwurf auf ca. 0,4 ha reduziert.

9.3 lfd. Nr. B19 - Wohnbaufläche

B19	<ul style="list-style-type: none">- Grünfläche ohne Zweckbestimmung- Fläche für Wald- Sonderbaufläche, geplant<ul style="list-style-type: none">- Sport, Freizeit und Erholung	→ Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil, geplant
------------	--	--

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 9) wie folgt begründet:

- Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz umfassen besiedelte und unbesiedelte Bereiche. Das Schadenspotenzial soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet bei Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis HQ 10) und Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis HQ 100) keine Gefährdung. Lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) liegt eine Gefährdung vor.

Der politische Wille der Konzeption der Gartenstadt, geht aus der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption „Europäer 12“ hervor, deren Umsetzung einen hohen Stellenwert besitzt. Das Plangebiet wurde als Pilotprojekt für die Umsetzung klimaangepasster städtebaulicher Konzeption mit hochwasserschutzrelevanten Festsetzungen ausgewählt.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (Zentraler Ort). Dies spiegelt sich auch in den vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der näheren Umgebung wider. Die Nähe zu den diversen Einrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und der attraktiven

Umgebung im Bereich Erholung und Tourismus sowie die gute Anbindung durch den Bahnhof Stadt Bitterfeld mit ICE-Halt sprechen für die bestehende höhere Nachfrage für die Wohnbauflächen in den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Holzweißig (als Beispiel: schnelle Veräußerung/Vergabe der Bauplätze im Bebauungsplangebiet 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ und 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ im OT Holzweißig). Das geht aus der langjährigen Erfahrung der Stadtverwaltung auch durch Anfragen der Bürger und Investoren hervor, die nicht mehr vollumfänglich befriedigt werden können.

Die geplante Nutzungsart wäre einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Nach § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem „Wohnen“. Das Vorhaben steht mit seiner Größenordnung dem raumordnerischen Grundsatz einer touristischen Entwicklung nicht entgegen. Der zentrale Bereich für den o.g. raumordnerischen Grundsatz ist der Bereich an der Goitzsche.

Demzufolge nimmt der Änderungsbereich Lfd. Nr. 19 eine untergeordnete Rolle für den Grundsatz der Raumordnung Tourismus und Erholung ein. Trotzdem ist auch hier das raumordnerische Ziel umsetzbar, wenn auch vergleichbar in geringeren Maßen als an der Goitzsche. So können in einem Wohngebiet z. B. Ferienwohnungen oder sportliche Einrichtungen errichtet werden. Weiterhin sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“. Die geplante Wohnbaufläche umfasst im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 2,9 ha und wurde mit Änderung des FNP auf insgesamt ca. 10 ha vergrößert. Es ist eine Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil (großer Grüngürtel inmitten des Gebiets) geplant, weshalb auch nur eine Teilbebauung für das Plangebiet vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung der Lage im Zentralen Ort und dem bereits angeführten Argumente handelt es sich hier um einen sehr attraktiven Wohnbaustandort, der bereits konzeptionell vorgedacht ist, Die Grundsätze 10 - 13 REP A-B-W werden eingehalten. Die Neuausweisung eines (neuen) Wohngebiets kommt an anderen Standorten nicht in Betracht, da sich die tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauflächen vorrangig auf die Ortsteile Stadt Bitterfeld und Holzweißig konzentriert. Eine Nachfrage nach Wohnbaustandorten in den anderen Ortsteilen ist nur vereinzelt zu verzeichnen.

Mithin besteht hier ein expliziter Bedarf an Wohnbauflächen. Hier ist die Stadt gehalten, der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zu entsprechen. Insbesondere wird auch das Ziel verfolgt, Einpendler mit ihren Familien an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu binden und somit Einwohner zu generieren, mithin auch zukünftig die Tragfähigkeit des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen sicherzustellen.

Die Fläche befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums und stellt sich zudem als attraktiver Wohnbaustandort dar. Im Rahmen nachgelagerter Planungen ist auf die strikte Einhaltung einer klimaangepassten Planung (Pilotprojekt „Bauen im Hochwasserschutzgebiet“) zu achten. Die Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil in Kombination mit der Mischbaufläche (Lfd. Nr. B25) trägt zur Berücksichtigung/ Umsetzung der Belange des Tourismus und der Erholung bei.

→ Die Entwicklung dieses großen Plangebietes wird schrittweise und nach dem realen Bedarf erfolgen.

9.4 lfd. Nr. B25 - Gemischte Baufläche

B25	<ul style="list-style-type: none">- Fläche für Wald- Sonderbaufläche, geplant<ul style="list-style-type: none">- Sport, Freizeit und Erholung	→ Mischbaufläche, geplant
------------	--	---------------------------

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Die Festlegung VBG Hochwasserschutz wird im REP A-B-W 2018 wie folgt begründet:

- Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz umfassen besiedelte und unbesiedelte Bereiche. Das Schadenspotenzial soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet bei Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis HQ 10) und Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis HQ 100) keine Gefährdung. Lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) liegt eine Gefährdung vor.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) eine Gefährdung.

Die geplante Nutzungsart wäre einem Mischgebiet zuzuordnen. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete vorwiegend dem „Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben“. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung gemäß Grundsatz 20 REP A-B-W 2018 nicht grundsätzlich entgegen. Aber die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“.

Im Grunde stellt die Änderung „Sondergebiet“ in „Mischgebiet“ eine Erweiterung des Sondergebietes um die Nutzungsart des dauerhaften Wohnens dar. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut in die umgebende Nutzung ein und eröffnet die Möglichkeit der Schaffung eines auf Tourismus und Erholung ausgerichteten Angebots. Eine Realisierung des Sondergebietes in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht realisieren.

Die Änderung in Mischgebiet stellt somit erst die Umsetzung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle sicher. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich das raumordnerische Ziel weiterhin umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen einer touristischen Entwicklung wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.

Grundsatz 10 REP A-B-W 2018 ist bei Neuausweisungen von Bauflächen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die geplante Mischbaufläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet ausgewiesen. Vorliegend ändert sich die Nutzungsart, es handelt sich somit nicht um eine „erstmalig ausgewiesene Fläche“.

Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind jedoch die Grundsätze G 11 - G 13 REP A-B-W angemessen zu berücksichtigen. Demnach werden im Bebauungsplan geeignete technische Maßnahmen bei neuer Bebauung zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall festgesetzt (Grundsatz 11). Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzgl. Wasserrückhaltung und Versickerung (Grundsatz 12) sowie Festsetzungen zum Verbot der Errichtung der empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes etc. (Grundsatz 13) tragen ebenfalls zu der Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung bei.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt im Ortsteil Bitterfeld, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

Daher wird dem Erhalt des Mittelzentrums (Tragfähigkeitskriterien gemäß Begründung zu Ziel 34 LEP 2010: in der Regel mindestens 20.000 Einwohner im Zentralen Ort, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können.

Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50.000 Einwohner versorgt werden.) für den Flächennutzungsplan eine starke Gewichtung zugeschrieben werden. Der Aspekt „Zentraler Ort“ ist somit vordergründig zu beachten. Der politische Willen, der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken am Wasser nachzukommen, dient gleichzeitig dem perspektivischem Erhalt des Zentralen Orts und somit des Status eines Mittelzentrums.

Für eine mit Wohnen gemischte Bebauung im Zentralen Ort sprechen die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und deren Erreichbarkeit (kurze fußläufige Wegeverbindung, gute ÖPNV-Anbindung) sowie die gute Anbindung des Plangebiets an der Goitzsche durch den naheliegenden Bahnhof des Ortsteils Stadt Bitterfeld mit ICE-Anschluss.

Die Fläche befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen und stellt sich zudem als Puffer zum vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ dar.

Da sich auf der SO-Fläche mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung keine derartige Entwicklung etablieren konnte und in naher Zukunft auch nicht erkennbar ist soll die Ausweisung von Sonderbaufläche in Mischbaubaufläche erfolgen.

→ Die Entwicklung dieses großen Plangebietes wird schrittweise und nach dem realen Bedarf erfolgen.

9.5 ifd. Nr. W107 – Experimentelles Wohnen

W107	<p>– Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none">• Bolzplatz• kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7)• Sportanlage (nach Beiplan 7: SH 6)	<p>→ Experimentelles Wohnen, geplant</p> <p>→ Wegfall Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none">• Bolzplatz• kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7)
-------------	---	--

Entgegenstehender Belang

- liegt außerhalb des zentralen Ortes (STDV)
- es entsteht eine Splittersiedlung , da im Rückbauggebiet Wolfen-Nord

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach bezahlbarem und günstigem Wohnraum. Konkret besteht für die Fläche in Wolfen die Anfrage für die Entwicklung eines experimentellen Wohnquartiers im Sinne einer ökologischen Siedlung. Es sollen günstige, schnell zu bauende und flexible modulare Häuser entstehen. Dabei soll die vorhandene Bebauung (Jugendclub, ehemalige Videothek) wieder in Nutzung gebracht werden.

Die beanspruchte Fläche liegt inmitten des Wohnquartiers „WK 4.4“. Der Stadtbau ist hier im Großen durch Rückbaumaßnahmen mehrgeschossiger Wohnblocks abgeschlossen. Eine weitere Rückabwicklung wie im Vorentwurf der Änderung des FNP zwischen Auenstraße und Grünstraße angedacht soll es nicht mehr geben.

Das Wohnquartier WK 4.4 soll mit aufgelockerter Bebauung und einem großzügigem Grünanteil zu neuem Leben erweckt werden. Der städtische Wille zur Entwicklung wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bekräftigt. Das geplante experimentelle Wohnen steht im Einklang mit der geplanten Entwicklung an diesem Standort.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird für das Vorhaben der Bebauungsplan 08-2020wo „Experimentelles Wohnen“ aufgestellt.

Die geplante Entwicklung einer Siedlung mit Tiny Houses, mit wenig invasiven aber großzügigen Grünflächen - die Häuser werden in Modulbauweise errichtet und können beliebig vergrößert und verkleinert werden - ist keine typische Entwicklung im Sinne einer Erschließung durch Investor und anschließendem Verkauf der Grundstücke an Private. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen und wird dem Verein zur Verfügung gestellt, es soll daher keine Parzellierung vorgenommen werden, sondern ein Gesamtgrundstück bleiben. Ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) werden dadurch vermieden.

Die Erschließung soll zudem auf ein Minimum begrenzt werden - Gespräche mit den Versorgern sind bereits erfolgt und sind positiv verlaufen, verschiedene Versorgungstechniken, die ein nachhaltiges Wohnen ermöglichen, z. B. die Wiederverwendung von Brauchwasser oder Einbindung von alternativen Energieformen, sollen erprobt werden. Das Gebiet soll Wohnen, Leben und Arbeit verbinden. Vor Ort wurde bereits das Gebäude der ehemaligen Videothek (neben Heizungs- und Sanitärfirma) in Nutzung gebracht, der ehemalige Jugendklub soll saniert werden und als Begegnungsstätte dienen. Wohngebietsuntypische Tierhaltung ist nicht geplant.

Die Eingliederung in den Zentralen Ort ist für die Umsetzung des experimentellen Wohnprojekts durch o.g. autarke Versorgungstechniken und der alternativen Arbeitsformen (Co-Working, Home-Office) nicht essentiell. Eine Splittersiedlung ist durch die vorhandene § 34 BauGB-Bebauung in der Umgebung nicht gegeben. Die Daseinsvorsorge ist in diesem Änderungsbereich ebenfalls anders zu bewerten.

Es wird eine größtmögliche Autarkie angestrebt, indem zum einen experimentelle Versorgungsverfahren zum Einsatz kommen sollen. Zum anderen soll nachhaltig mit der Natur gewirtschaftet werden. Zudem ist unmittelbar angrenzend das Christophorushaus mit Kindertagesstätte und Begegnungsort ein weiteres Angebot vorhanden.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt:

- Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Erprobung von neuen Versorgungsverfahren dient diesem Ziel.
- In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Klientel für ein experimentelles Wohngebiet unterscheidet sich essentiell von den Bewohnern im Zentralen Ort.

- Daher würde kein Wohnraum für die Einwohner im zentralen Ort in Frage kommen, sodass es zu keinem Umzug im Stadtgebiet kommt, sondern um Zuzug von außerhalb. Bei den Interessenten handelt es sich um ein durchmisches Klientel, so sind zum Beispiel Anwälte mit Wunsch nach Work-Life-Balance, Auspendler, Personen, die bevorzugt in Home Office arbeiten denkbar. Es handelt sich somit um wertvolle Bürger, die der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Gänze zu Gute kommen.
- Im LEP 2010 wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Die Siedlung erfüllt vollumfänglich diese Voraussetzungen. Sie nutzt Vorhandenes und wird sich in die Struktur einfügen und diese mitprägen.

Des Weiteren ist sie wenig invasiv und trägt damit zum Erhalt von naturnahen Freiräumen bei.

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP 2010). Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel 23 LEP 2010) abgestimmt werden. Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der zurückliegend stark bebaut war. Es bedient sich vorhandener Medien und Straßen. Es ist durch eine innerörtliche Hauptstraße gut durch MIV, Fahrrad und ÖPNV erreichbar.

10 Neuausweisung Grünflächen

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Änderungs- grund
	Grünfläche Ifd. Nr. B8 (ca. 1,7 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B9 (ca. 730m ²)	Bitterfeld	Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B10 (ca. 0,9 ha)	Bitterfeld	Mischbaufläche	Puffer zwischen WA und GE
	Grünfläche Ifd. Nr. B11 (ca. 0,45 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Erhalt als Puffer zwischen WA und SO
	Grünfläche Ifd. Nr. B14 (ca. 400m ²)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B15 (ca. 0,3 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B16 (ca. 0,15 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B18 (ca. 0,3 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. B21 (ca. 0,2 ha)	Bitterfeld	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
	Grünfläche Ifd. Nr. Bo30 (ca. 0,23 ha)	Bobbau	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

	Grünfläche Ifd. Nr. Bo31 (ca. 2,4 ha)	Bobbau	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. G36 (ca. 0,15 ha)	Greppin	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
	Grünfläche Ifd. Nr. H38 (ca. 0,3 ha)	Holzweißig	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
	Grünfläche Ifd. Nr. H39 (ca. 1,2 ha)	Holzweißig	Wohnbaufläche	Vollständiger Bauflächen- verzicht
	Grünfläche Ifd. Nr. Rö47 (ca. 2 ha)	Rödgen	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. T48 (ca. 2,9 ha)	Thalheim	Dorfgebiet	Vollständiger Bauflächen- verzicht
	Grünfläche Ifd. Nr. T54 (ca. 0,4 ha)	Thalheim	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
	Grünfläche Ifd. Nr. W63 (ca. 0,6 ha)	Wolfen	Wohnbaufläche	Reduzierung Baufläche
	Grünfläche Ifd. Nr. W64 (ca. 0,4 ha)	Wolfen	Wohnbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. W65 (ca. 10 ha)	Wolfen	Baugebiet mit er- höhtem Grünanteil	Rückbau geplant
	Grünfläche Ifd. Nr. W67 (ca. 0,6 ha)	Wolfen	Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	Grünfläche Ifd. Nr. W68 (ca. 2,2 ha)	Wolfen	Wohnbau- und Mischbaufläche	Anpassung an tatsächliche Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 28 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen nunmehr als Grünflächen ausgewiesen.

11 Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	Maßnahmefläche Ifd. Nr. Bo27 (ca. 1 ha)	Bobbau	Sportplatz, Grünfläche	ohne Nutzung
	Maßnahmefläche Ifd. Nr. H42 (ca. 13 ha)	Holzweißig	Grünfläche ohne Zweckbestimmung (An der alten Ziegelei)	ohne Nutzung
	Maßnahmefläche Ifd. Nr. W59 (ca. 4,7 ha)	Wolfen	Rückbaufläche Garagenkomplex, Grünfläche	Garagenkomplex
	Maßnahmefläche Ifd. Nr. W60 (ca. 2 ha)	Wolfen	Rückbaufläche Wolfen-Nord, Grünfläche	ohne Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 21 ha nicht überbaute Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für (Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Wald, geplant

12.1 Geplante Maßnahmeflächen

	geplante Maßnahmefläche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	Bestand/Nutzung
	lfd. Nr. G34 (ca. 2,1 ha)	Greppin	Mischbaufläche, Grünfläche	tlw. Parkplatz, ohne Nutzung
	lfd. Nr. T51 (ca. 1,7 ha)	Thalheim	Wohnbaufläche	ohne Nutzung
	lfd. Nr. Reu62 (ca. 0,8 ha)	Wolfen (Wasserwerk Reuden)	Landwirtschaftliche Nutzfläche Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaft- lich genutzt, die Ab- grenzung zur Acker- fläche erfolgte be- reits mit einer he- ckenartigen Gehölz- struktur.	ohne Nutzung
	lfd. Nr. W72 (ca. 5.300 m ²)	Wolfen	Wohnbaufläche	tlw. Landwirt- schaft; ohne Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 5,1 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

12.2 Übersicht Maßnahmeflächen

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden folgende Flächen übernommen und im Beiplan 2 dargestellt.

Tabelle 13 Übersicht Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkungen
Bo 1	Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzstreifen (LP)	
Bo 2	naturnahe Gestaltung sanierter Deponien (LP)	Sammelausgleich verschiedener Baumaßnahmen
Bo 3	Rückbau noch vorhandener Gebäude und Befestigungen/ Entwicklung eines Gebüsches aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen	
Wo 1	Waldumwandlung	Ausgleich Zweckverband
Wo 2	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung, Entwicklung von Kleingewässern	
Wo 3	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung sowie Umwandlung von Acker in Grünland, Entwicklung von Kleingewässern, Entwicklung von Feldgehölzen mit standortheimischen Baumarten	
Wo 4	Sukzession	
Wo 5	Umwandlung von Acker in Grünland	
Wo 6	Extensivierung der Bewirtschaftung, Entwicklung von Kleingewässern	
Wo 7	Extensivierung der Bewirtschaftung	
Wo 8	Anpflanzung und Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten	
Wo 9	Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten sowie Sukzession	
Wo 10	Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	
Wo 11	Extensivierung der Bewirtschaftung	Zuordnung B-Pan 2/91 „Markt/Westseite“
Wo 12	Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald	
Th 1	Extensivierung der Bewirtschaftung, Erhalt der Magerrasen, Sukzession und Entwicklung von Laubmischwald	anteilig B-Plan Nr. 3 „Am Brödelgraben“ und TH 1.1
Th 2	Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen	B-Plan TH 1.1
Th 3	Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald (<i>Hainbuche-Eichen-Aufforstung</i>)	B-Plan „Sonnenallee-Mitte“
Th 4	Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen	B-Plan TH 1.5

Ergänzung zu WO 11: entfällt teilweise (siehe Änderung lfd. Nr. W 72)

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkungen
Th 5	Schutzpflanzungen (<i>Teil noch Landwirtschaft</i>), anteilig Sukzession	B-Plan TH 1.2
Th 6	Gehölzpflanzungen, anteilig naturnahe Wiese	B-Plan TH 1.3
Th 7	Gehölzpflanzungen, Initiierung von Biotopen, Sukzession	<i>B-Plan TH 1.3 und Greppin Nr. 3, ÖGP-Fläche</i>
Gr 1	Sukzession	<i>Greppin Nr. 2</i>
Gr 2	Sukzession bzw. gelenkte Sukzession	<i>ÖGP-Fläche, MDSE, Randbereiche Grube Johannes</i>
Gr 3	Entwicklung von Laubmischwald, Extensivierung der Bewirtschaftung, Nutzung von Magerrasen, Umwandlung von Wald, Rückbau versiegelter Flächen	<i>ÖGP-Fläche, MDSE, anteilig Grube Greppin</i>
Gr 4	Gehölzpflanzungen	B-Plan Nr. 1 Greppin-Nord
Gr 5	Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise auch durch Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtgrünland, Extensivierung der Bewirtschaftung (<i>Lage im Überschwemmungs- gebiet der Mulde sowie Biosphärenreservat Mittelelbe</i>)	
Gr 6	Sukzession	
Btf 1	Gehölzpflanzungen	B-Plan 6/00, Areal D/II
Btf 2	Gehölzpflanzungen, anteilig Erhaltungsgebot	B-Plan 6/00, Areal D/II
Btf 3	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	
Btf 4	Maßnahmefläche, Ansaat einer Wildrasenmischung	B-Plan 5/00, Areal D/I
Btf 6	Gehölzpflanzungen	B-Plan 4/00, Areal E/IV
Btf 7	Gehölzpflanzungen, (<i>einschließlich Erweiterung</i>)	B-Plan 4/00, Areal E/IV
Btf 8	südlich Straße Am Kraftwerk, Sukzession, Zäsurgrün, Regelung mit Neuaufnahme B-Planverfahren	B-Plan 2/00, Areal E/II
Btf 9	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“
Btf 10	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99
Btf 11	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	
Btf 12	Gehölzpflanzungen	B-Plan 2/99
Btf 13	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	
Hw 1	Sukzession (nach Zielstellung Sanierung)	<i>ÖGP-Fläche, MDSE, Grube Freiheit IV</i>
Hw 2	Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession	

Ergänzung zu Btf 11:

Denkbar ist es auch, den Bereich der vorhandenen Gleistrasse auf das
Geländeniveau anzuheben und als Geh- und Radwegverbindung auszubauen.

12.3 Geplante Waldflächen

In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende „Alternativflächen für Wald, geplant“ aufgenommen:

	lfd. Nr. T102 (ca. 15 ha)	Thalheim	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Ackerfläche
Alternativfläche für Wald: Der Flächenentzug erfolgt nur bei großflächiger Industrie- und Gewerbeansiedlung im Bebauungsplan „Sonnenallee-West“				
	lfd. Nr. T103 (ca. 15 ha)	Thalheim	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Ackerfläche

Mit der geplanten Ansiedlung sollen ca. 15 ha Wald (Erstaufforstung) den Ortsteil Thalheim vom Industriegebiet abschirmen.

Vor Beginn der Ausführungsplanung ist eine Genehmigung zur Erstaufforstung bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzuholen.

12.4 Potentielle Erstaufforstungsflächen

Vor einer geplanten Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu stellen. Bei einem positiven Bescheid sind Ersatzflächen für Erstaufforstungen notwendig.

Diese müssen mindestens die Größe der verlorengegangenen Waldfläche besitzen, können aber auch das 3,5fache der Fläche erfordern. Das Verhältnis wird in einer Einzelfallbetrachtung von der unteren Forst-behörde festgelegt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über ein Ausgleichsflächenkataster in dem eine Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eingriffsrelevante Vorhaben nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erarbeitet wurde.

Das Kataster (Stand Juli 2016) schlägt für potenzielle Flächen als Maßnahme u.a. auch die Entwicklung von Wald vor:

Nr. lt. Kataster	Maßnahme Beschreibung	Ausweisung 11. Änderung FNP
Wo 12	Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (farbliche Darstellung : Wald)

GR 6	Entwicklung eines Waldbestandes	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (farbliche Darstellung : Grünfläche und Wald)
V 4.1	Entwicklung einer waldartigen Struktur	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (farbliche Darstellung: Grünfläche lfd. Nr. W 59)
V.4.2	Stadtwald als Entwicklungsziel	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (farbliche Darstellung: Grünfläche lfd. Nr. W60) und geplante Wohnbaufläche (lfd. Nr. 107)

Aus Sicht der unteren Forstbehörde ist zudem die Änderungsfläche **lfd. Nummer H 42** gut für Erstaufforstungen geeignet. Die Fläche wird im o.g. Kataster unter der Nummer V 11 geführt.

Die in dem Kataster untersuchten Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan und dem Beiplan 2 als Maßnahmeflächen dargestellt. Im Beiplan 2 ist zudem die Übersicht mit Nummerierung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist östlich der geplanten Änderungsflächen lfd. Nr. B 19 und B 25 Waldflächen aus. Die Fläche ist in der Örtlichkeit nicht vollständig bewachsen. Für den erforderlichen Ausgleich bei Realisierung der Vorhaben lfd. Nr. B 19 und B 25 könnten hier in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde neben Erstaufforstungsmaßnahmen auch Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Auslichtung und Fällung nicht heimischer Baumarten) erfolgen.

13 Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Für geplante Bauflächen wird darauf hingewiesen, dass ein stärkeres Bepflanzen der Randbereiche, an der Nahtstelle insbesondere zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Flächen, das zukünftige Konfliktpotential zwischen Wohnqualität und Ackernutzung stark herabsetzt, da Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch deutlich gemindert werden können.

Bei einem unvermeidbaren Flächenentzug ist im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umgangs mit den landwirtschaftlichen Flächen die Umwandlung nur abschnittsweise, entsprechend des realen Bedarfs vorzunehmen. Den Bewirtschaftern der jeweiligen Flächen ist der Termin des Entzuges rechtzeitig vor der Anbauplanung des betreffenden Jahres bekannt zu geben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme von Flächen eines Feldblockes grundsätzlich erst nach Ablauf der beantragten Fördermittelzeiträume erfolgen kann. Der Antragsteller sollte sich deshalb rechtzeitig mit dem Bewirtschafteter der betroffenen Flurstücke abstimmen.

Bei allen Maßnahmen ist auch darauf zu achten, dass neben dem o. g. Bodenschutz die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtert werden. Dazu zählt u. a. die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch Wirtschaftswege und Feldzufahrten.

Grundsätzlich sollte sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von allen Bau-, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den vor Ort betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zusammen zu arbeiten.

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.

Grünland

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Wittenberg gibt in seiner Stellungnahme folgenden Hinweis:

- Die rezente Aue zwischen Mulde und dem Deich ist dem Grünland vorbehalten. Dies sollte so kenntlich gemacht werden. Der Grund ist ein nachhaltiger Hochwasserschutz hinsichtlich einer funktionierenden Auenlandschaft von überregionaler Bedeutung. Hier sind wasserwirtschaftliche Ziele besonders wichtig.

Dem Hinweis folgend wird die rezente Aue nunmehr als Grünland (nachrichtliche Übernahme) ausgewiesen.

Nach den Regelungen zur Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik ist seit dem 01.01.2015 eine Genehmigung auf Antrag zum Umbruch von Dauergrünland erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte werden dann im Verfahren beteiligt. Die Leitlinie der Europäischen Kommission vom Sommer 2015 für Dauergrünland gibt vor, dass eine Umwandlung von Dauergrünland in eine nicht landwirtschaftliche, nicht beihilfefähige Fläche dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen soll.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt folgenden Hinweis zur Begrifflichkeit:

- Wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche gesprochen, umfasst das nicht nur Ackerflächen sondern ebenfalls das Grünland in seinen unterschiedlichsten Ausprägungen (intensiv bis extensiv genutzt). Eine landwirtschaftliche Nutzung muss auch nicht zwangsläufig durch einen Haupterwerbs- bzw. Nebenerwerbslandwirt erfolgen. Wird der Aufwuchs einer Fläche (egal ob Ackerland oder Grünland, direkt oder weiter verarbeitet (Heu, Silage usw.) genutzt, so liegt generell eine landwirtschaftliche Nutzung

vor, unabhängig von der Eigenart des Nutzers (Hobbylandwirt/-tierhalter, Nebenerwerbs- oder Haupterwerbslandwirt usw.). Zeitlich begrenzte Ackerbrachen und „nur gepflegtes“ Grünland sind grundsätzlich ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche/Fläche zu verstehen, so lange sie weiterhin das Potenzial einer landwirtschaftlichen Nutzung innehaben.

14 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019-2035

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem für die Planung der kommunalen Infrastruktur, des Wohnbau- und des Arbeitsplatzbedarfes erforderlich.

Die Arbeitsmarktlage in der Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst sowie in der näheren Umgebung wird in der nächsten Zeit der wichtigste Faktor für die Entwicklung der Bevölkerung sein.

Die „7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2019 bis 2035“ geht vom Bevölkerungsstand 2019 aus und sieht eine Vorausberechnung bis zum Jahr 2035 vor.

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Einwohnerprognose nach der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose			
Jahr	Einwohner Land Sachsen-Anhalt	Einwohner Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Einwohner Stadt Bitterfeld-Wolfen
Basisjahr 2019	2.194.782	158.486	38.159
2020	2.180.684	157.217	37.568
2025	2.092.838	148.191	35.782
2030 (Planungshorizont des FNP)	1.996.642	139.328	33.797
2035	1.901.254	130.870	31.986
Verlust in %	- 13,4 %	- 17,4 %	- 16,2 %

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose kommt zu 3 Kernergebnissen:

1. *Die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wird sich weiterhin reduzieren.*
2. *Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung Sachsens-Anhalts wird sich erhöhen.*
3. *Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) verringert sich langsamer als in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen.*

Richtungsweisend für den Bestand der sachsen-anhaltischen Bevölkerung ist das fortbestehende Geburtendefizit, wonach die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl der Geburten weiterhin übersteigt.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ist als Grundlage für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs heranzuziehen.

15 Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Zwischen den amtlichen Daten aus dem Melderegister der Stadt Bitterfeld-Wolfen und den amtlichen Bevölkerungsangaben bestehen Abweichungen. Für jede verwendete Datenangabe wird deshalb der Quellennachweis aufgeführt.

15.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die Nutzungen der Flächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung auszuweisen. Bedeutend für die Entwicklung der Stadt ist die Entwicklung ihrer Einwohnerzahl. Anhand der Datenerhebungen ergeben sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aktuell folgende statistische Erhebungen:

Einwohnerentwicklung Stadt Bitterfeld-Wolfen 2007 - 2020

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021)

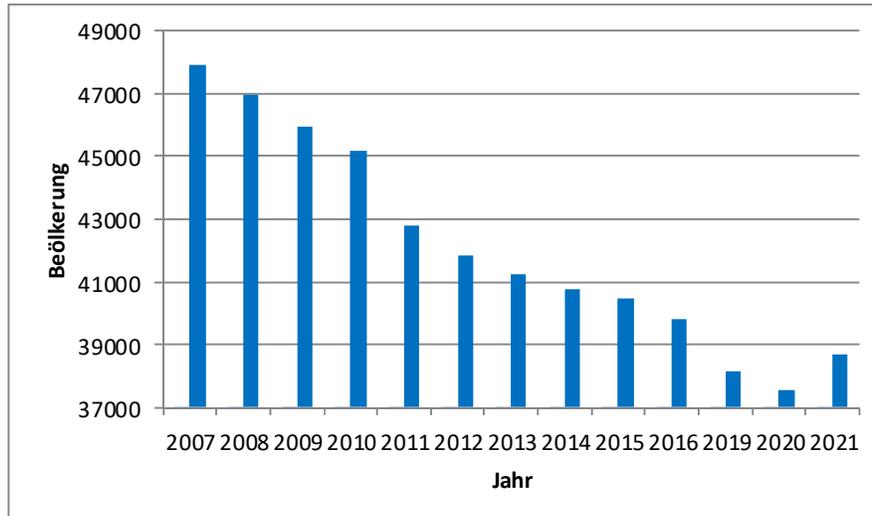
Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Einwohner	47.928	46.971	45.968	45.171	42.800	41.816

Jahr	2013	2014	2015	2016	2019	2020	2021
Einwohner	41.259	40.779	40.480	39.843	38.159	37.568	38.669

Anmerkung: Quelle zum Bevölkerungsstand per 31.12.2021:
Quartalsstatistik Stadt Bitterfeld-Wolfen,

Zum Stand 31.12.2021 sind 38.359 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 310 EW mit Nebenwohnsitz bei der Stadt gemeldet. Damit ist erstmals seit 2007 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Graphische Darstellung



Wie aus der vorangestellten Übersicht ersichtlich ist, hat auch die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Aus der Quartalsstatistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist für das Jahr 2021 ein **Zuzug** von 1.101 Personen zu verzeichnen.

Für die einzelnen Ortschaften ergibt sich dabei ein sehr differenziertes Bild in der Entwicklung.

Einwohner nach Ortsteilen von 2006 bis 2021

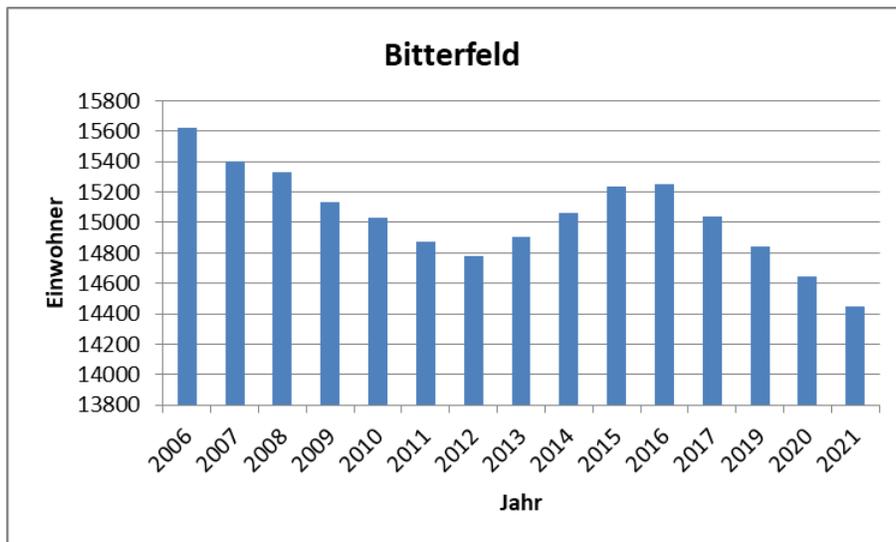
(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister, Einwohner mit Hauptwohnsitz)

OT / Jahr	Bobbau	Greppin	Holzweißig	Reuden	Rödgen	Bitterfeld	Wolfen	Thalheim	Zschepkau
2006		2.740	3.124	724	260	15.635	22.703	1.563	144
2007	1.628	2.704	3.080	651	246	15.404	22.066	1.538	141
2008	1.612	2.619	3.030	637	254	15.334	21.323	1.536	140
2009	1.589	2.588	2.995	634	249	15.130	20.636	1.504	135
2010	1.572	2.511	2.990	626	244	15.031	20.136	1.452	131
2011	1.542	2.463	2.950	610	242	14.870	19.632	1.438	132
2012	1.530	2.391	2.926	605	239	14.873	18.834	1.427	128

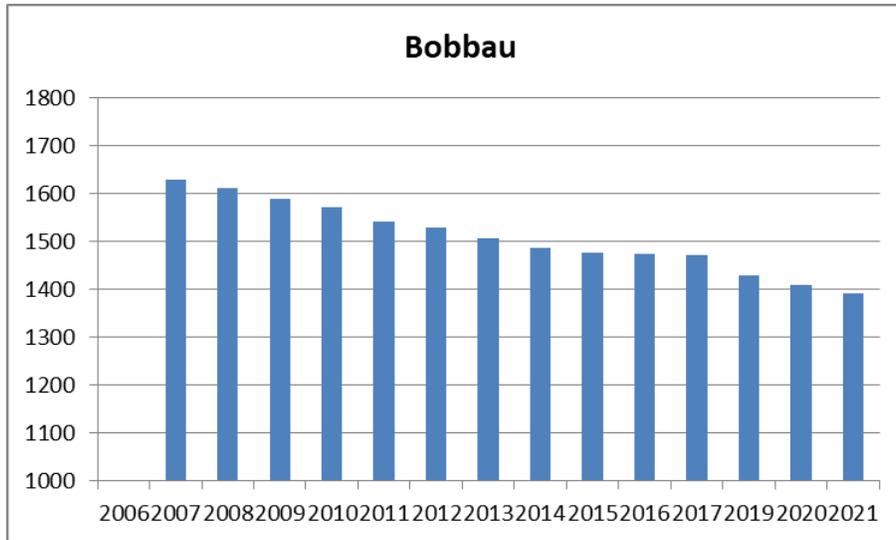
11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

2013	1.507	2.375	2.906	598	234	14.902	18.217	1.417	137
2014	1.487	2.375	2.849	602	238	15.064	17.625	1.426	127
2015	1.476	2.389	2.824	587	232	15.233	17.234	1.425	125
2016	1.473	2.363	2.818	584	235	15.250	16.641	1.475	125
2017	1.471	2.307	2.786	594	219	15.039	16.265	1.512	128
2019	1.430	2.240	2.739	601	220	14.842	15.713	1.489	127
2020	1.410	2.208	2.733	653	219	14.648	15.322	1.508	122
2021	1.392	2.184	2.727	646	212	14.448	15.073	1.547	130

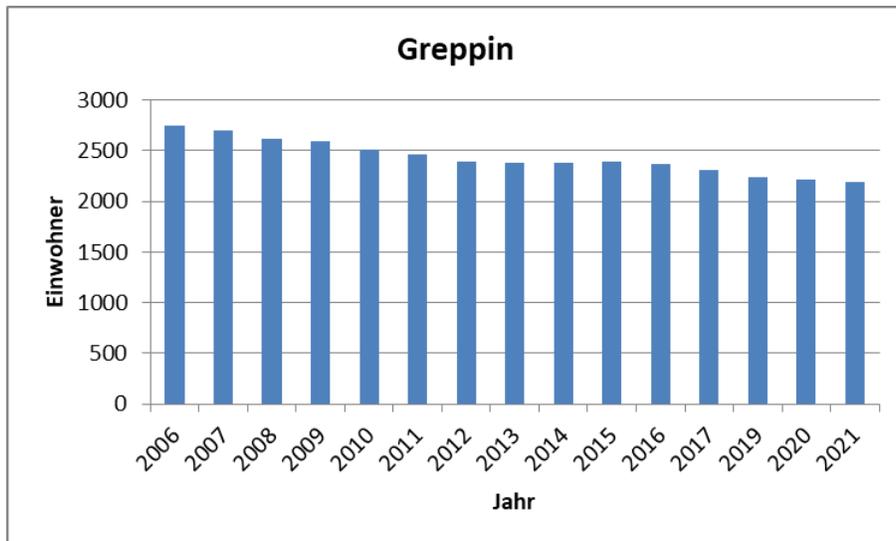
Graphische Darstellungen der einzelnen Ortsteile:



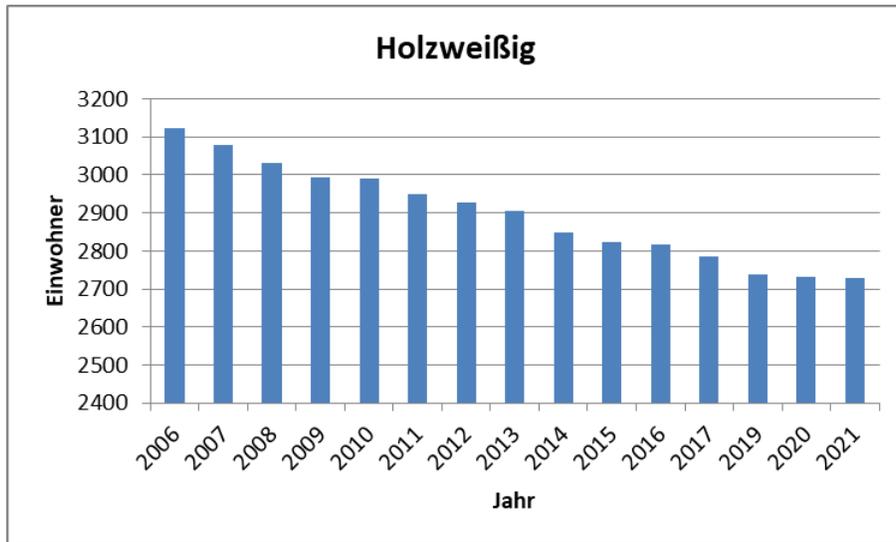
Im Ortsteil Stadt Bitterfeld ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 1.177 Personen zu verzeichnen.



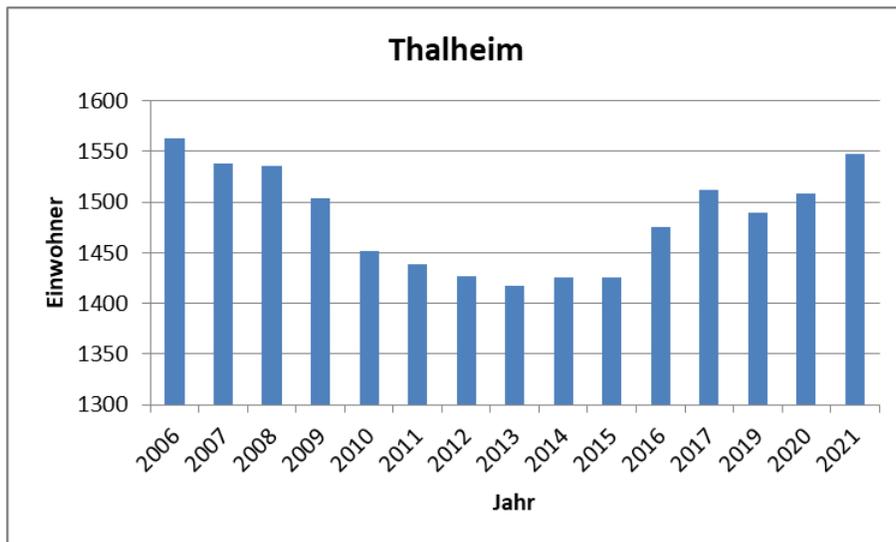
Im Ortsteil Bobbau ist in den letzten 14 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 236 Personen zu verzeichnen.



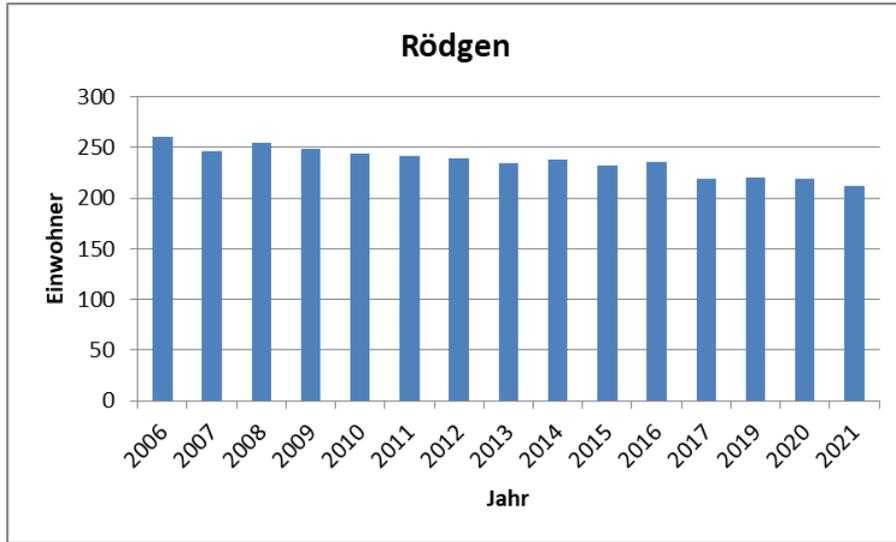
Im Ortsteil Greppin ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 556 Personen zu verzeichnen.



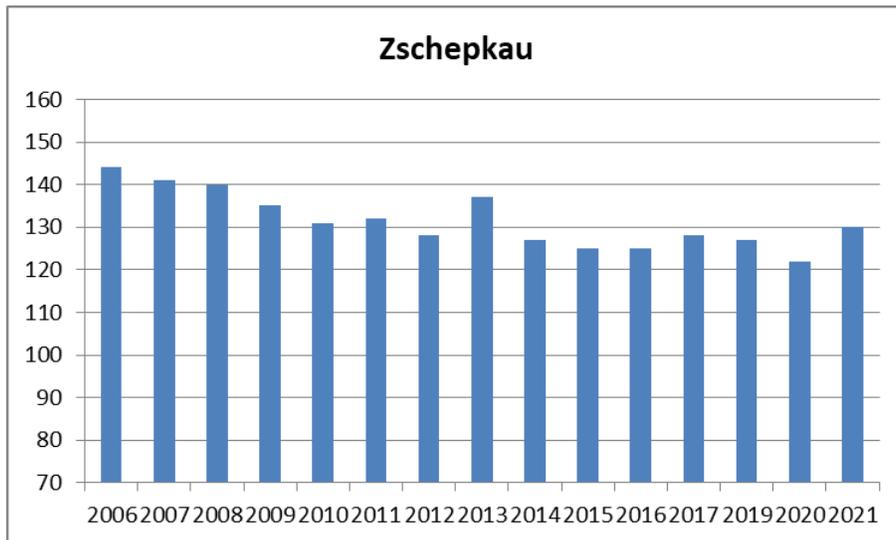
Im Ortsteil Holzweißig ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 397 Personen zu verzeichnen.



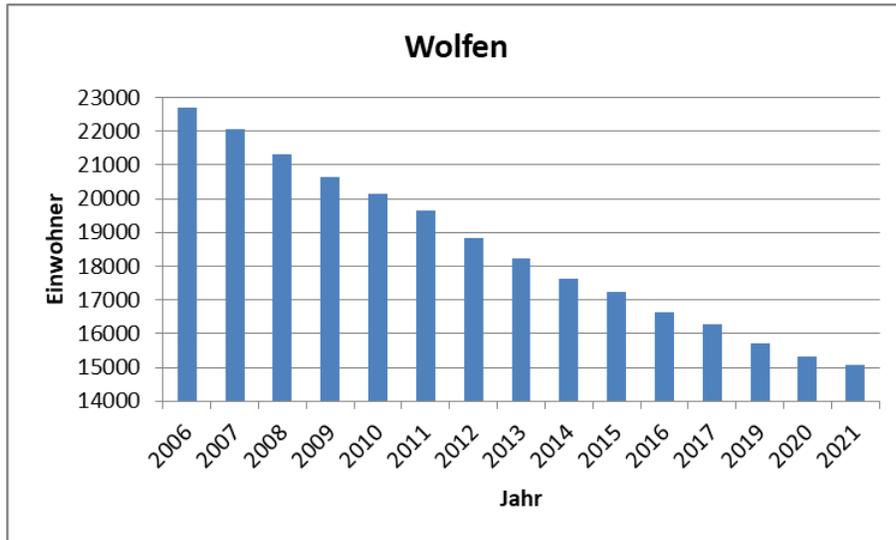
Im Ortsteil Thalheim ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von nur 16 Personen zu verzeichnen.



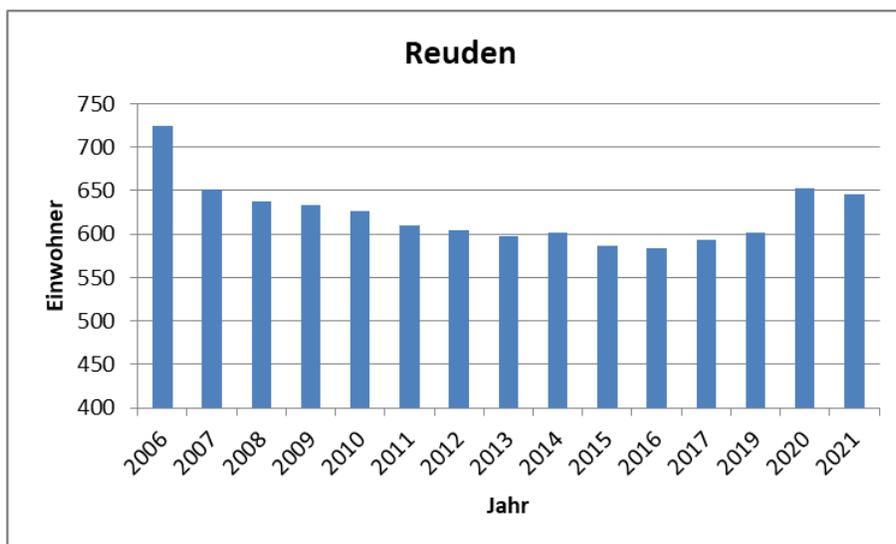
Im Ortsteil Rödgen ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 48 Personen zu verzeichnen.



Im Ortsteil Zschepkau ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von nur 14 Personen zu verzeichnen.



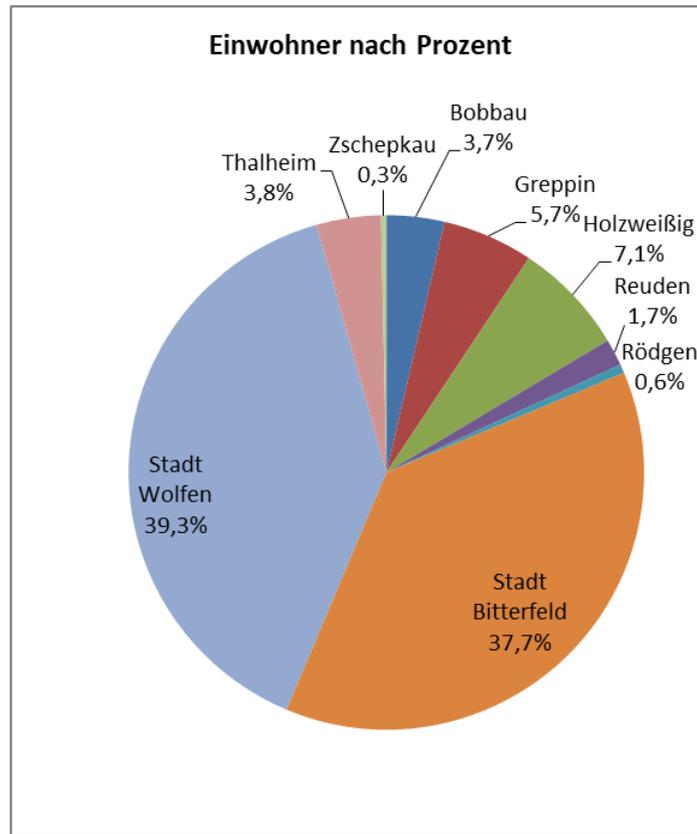
Im Ortsteil Stadt Wolfen ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 7.630 Personen zu verzeichnen.



Im Ortsteil Reuden ist in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 78 Personen zu verzeichnen. (Anmerkung: Die Heinrich-Böll-Straße zählt heute zur Gemarkung Reuden, zum Stand 01.08.2020 ist deshalb ein sprunghafter Anstieg der Einwohner zu verzeichnen.)

Graphische Darstellung der Einwohner

(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Quartalsstatistik 4/2021)



15.2 Altersstruktur

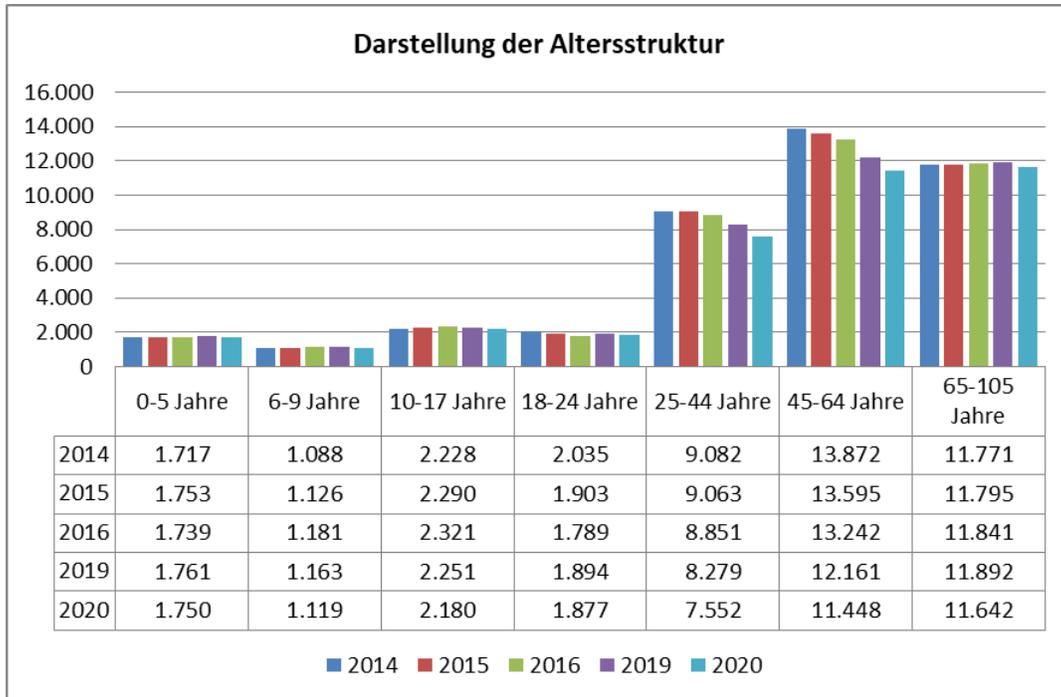
Die Gliederung der Wohnbevölkerung nach verschiedenen Altersgruppen ist eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen usw.).

Altersstruktur am 31.12.2020 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2022)

Alters-Gruppe	Einwohner mit Hauptwohnsitz			Anteil in Prozent
	insgesamt	männlich	weiblich	
unter 6	1.750	945	805	4,7
6-9 Jahre	1.119	593	526	3,0
10-17 Jahre	2.180	1.140	1.040	5,8
18-24 Jahre	1.877	1.018	859	5,0
25-44 Jahre	7.552	4.088	3.464	20,1
45-64 Jahre	11.448	5.666	5.782	30,5
über 65	11.642	4.790	6.852	31,0
	37.568	18.240	19.328	100,0

Entwicklung zwischen 2014 – 2020 (Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister)

Graphische Darstellung



Aus der graphischen Darstellung ist die Veränderung der Altersstruktur ersichtlich. Lag der Anteil der 45-64 Jährigen im Jahr 2014 noch bei 13.872 Personen so sind es im Jahr 2020 ca. 17,5 % weniger.

Für die nachfolgenden Generationen ist dagegen eine relativ gleichmäßige Struktur erkennbar. Eine relative Gleichmäßigkeit ist auch bei den jüngeren und mittleren Generationen bis 17 Jahre zu verzeichnen. Dagegen ist bei der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 18 und 44 Jahren auch ein Rückgang zu verzeichnen.

Nach dem Zensus 2011 liegt der Anteil der erwerbsfähigen Personen bei 49,2% und damit unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt (53,7%) und Gesamtdeutschland (54,1%).

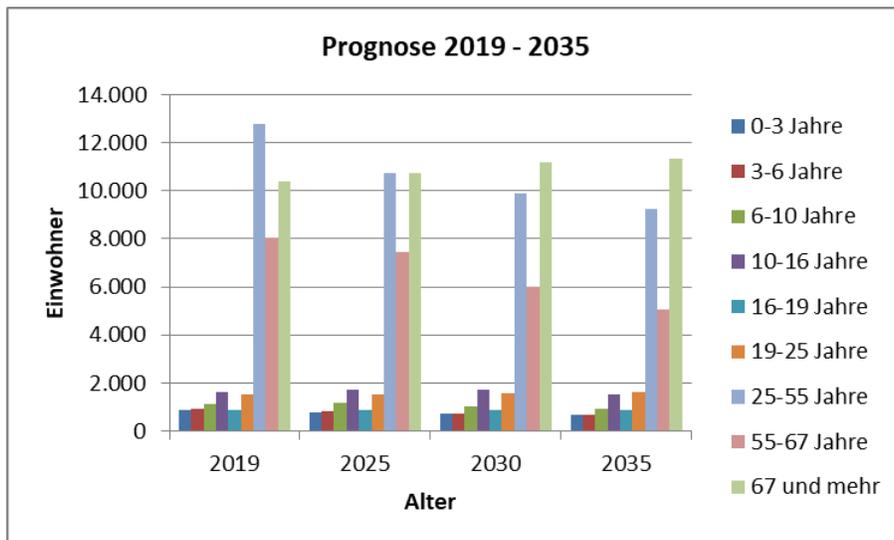
Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sieht die Annahme der Altersstruktur für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bis zum Jahr 2035 wie folgt aus:

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Bevölkerung nach Prognosejahr				
Alter	2019	2025	2030	2035
0-3 Jahre	867	767	709	698
3-6 Jahre	908	809	733	697
6-10 Jahre	1.148	1.162	1.023	935
10-16 Jahre	1.625	1.731	1.717	1.533
16-19 Jahre	853	872	891	871
19-25 Jahre	1.509	1.543	1.584	1.606
25-55 Jahre	12.798	10.723	9.911	9.252
55-67 Jahre	8.069	7.429	6.027	5.069
67 und mehr	10.382	10.746	11.201	11.324

Graphische Darstellung



15.3 Bevölkerungsbewegung

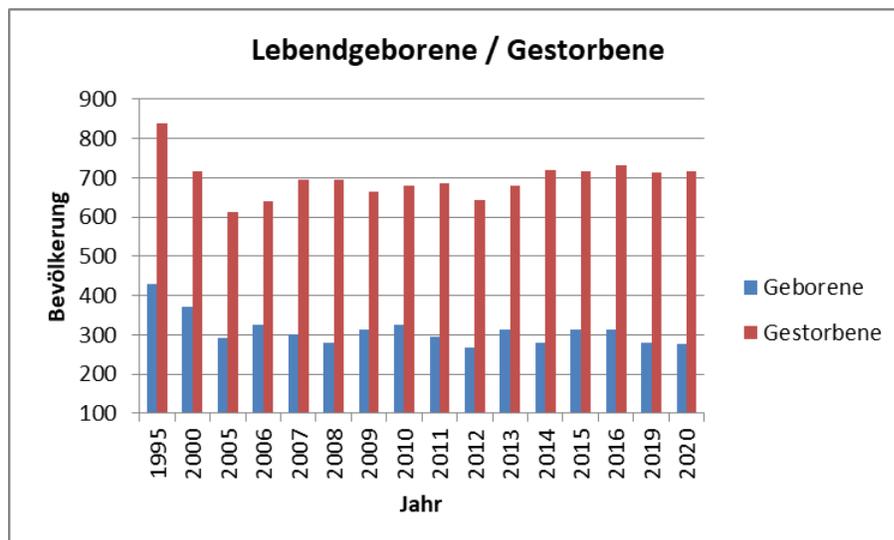
Entsprechend den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt werden Bewegungsdaten für die Jahre 1995 bis 2020 wie folgt angegeben:

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2022)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
1995	428	840	2.284	2.999
2000	371	716	1.632	3.559
2005	293	613	1.461	2.021
2006	326	640	1.433	1.988
2007	302	695	1.356	2.065
2008	279	694	1.536	2.079
2009	314	665	1.326	1.980
2010	327	681	1.348	1.795
2011	295	687	1.522	1.957
2012	266	642	1.301	1.909
2013	312	679	1.495	1.686
2014	280	719	1.762	1.812
2015	314	715	2.190	2.095
2016	314	732	2.114	2.319
2019	279	712	2.031	1.912
2020	277	715	1.801	1.956

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Sterberate die Geburtenrate insgesamt erheblich übertrifft. Die Zahl der Geburten hatte ihren bisherigen Tiefstand im Jahr 2012 erreicht. Erfreulich sind die dann wieder leicht steigenden Geburtenzahlen.

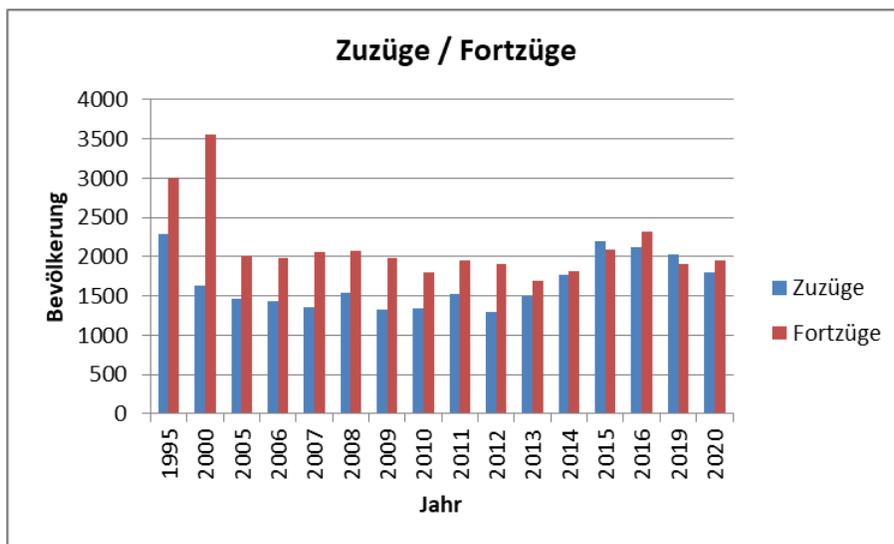
Graphische Darstellung



Eine Ursache für den starken Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2000 war das mangelnde Arbeitsplatzangebot gerade auch für junge Leute. In dieser Zeit haben viele die Stadt verlassen, um woanders Arbeit zu finden.

Die Zahl der Zuzüge ist zwischen den Jahren 2000 bis 2013 annähernd gleich geblieben. Seit 2014 ist erfreulicherweise ein Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen. In den Jahren 2015 und 2019 übersteigen die Zuzüge sogar den Wegzug. Bis 2014 ist insgesamt zu erkennen, dass die Fortzüge die Zuzüge übersteigen.

Graphische Darstellung



16 Wohnraumentwicklung

16.1 Entwicklung der Wohnungsstruktur

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) durchgeführt um unter anderem wichtige Strukturinformationen wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten zu erhalten.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegen Daten des Gebäude- und Wohnraumbestandes des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus den Jahren 1995 bis 2019 vor. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2022

Jahr (*)	Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	Wohnfläche (m ²)
1995	8.722	32.518	2.051.300
2006	8.994	29.224	1.894.900
2008	8.978	28.860	1.877.100
2010	8.916	27.998	1.831.800
2012	8.995	27.917	1.943.100
2014	8.999	27.679	1.932.300
2016	8.995	27.161	1.906.400
2019	8.953	26.297	1.814.400
2020	8.963	26.266	1.814.900

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

Aufgrund des erfolgten und noch erfolgenden Rückbaus, insbesondere in Wolfen-Nord, werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Der Rückbau erfolgte u.a. aufgrund mangelnder Nachfrage an diesem Standort.

Die Veränderung der Wohnungsgrößen ist nachfolgend dargestellt:

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2022

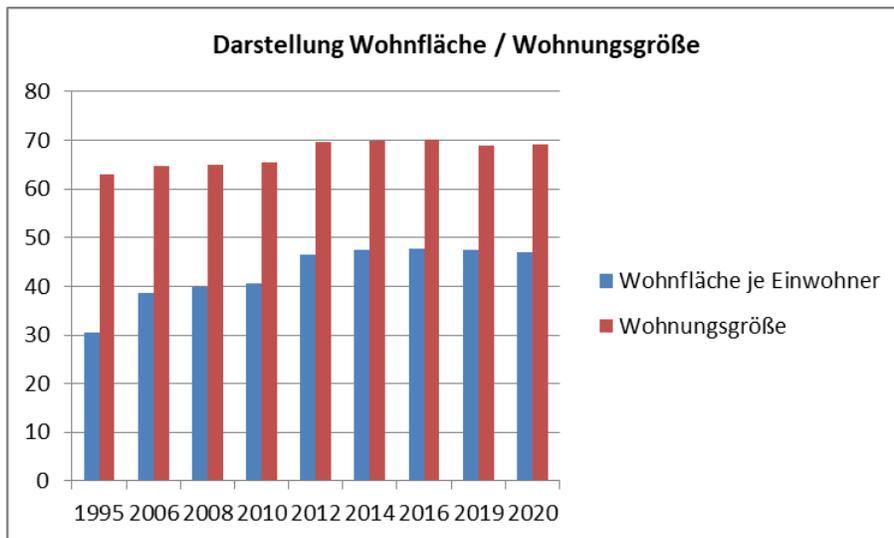
Jahr	Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt)	Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*)	Belegungs-dichte (EW/WE)	Wohn-fläche (m ²)	Wohnfläche je Einwohner (m ²)	Ø Wohnungs-größe m ²
1995	67.060	32.518	2,06	2.051.300	30,6	63,1
2006	49.030	29.224	1,68	1.894.900	38,6	64,8
2008	46.971	28.860	1,63	1.877.100	39,9	65,0
2010	45.171	27.998	1,61	1.831.800	40,5	65,4
2012	41.816	27.917	1,50	1.943.100	46,5	69,6
2014	40.779	27.679	1,47	1.932.300	47,4	69,8

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

2016	39.843	27.161	1,47	1.906.400	47,8	70,2
2019	38.159	26.297	1,45	1.814.400	47,5	69,0
2020	38.669	26.266	1,47	1.814.900	46,9	69,1

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

Graphische Darstellung



Aus der Tabelle und der graphischen Darstellung ist erkennbar, dass trotz des Bevölkerungsrückganges bis 2016 eine stetige Zunahme sowohl der Wohnfläche je

Einwohner als auch der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu verzeichnen ist. In den letzten Jahren hat sich je Einwohner die Wohnfläche bei ca. 47 m² und die Wohnungsgröße bei ca. 70 m² eingeepegelt. Im Zeitraum 1995 bis 2016 ist die beanspruchte Wohnfläche insgesamt um ca. 53% gestiegen. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg des Wohnraumbedarfs mit zunehmendem Alter.

16.2 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Seit 1991 ist die Zahl der Single-Haushalte in Sachsen-Anhalt angewachsen

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Bevölkerung und Haushalte“)

Anteil der Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) in %			
Stadt Bitterfeld-Wolfen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Sachsen-Anhalt	Deutschland
44,1 %	36,1 %	37,1%	37,2%

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2015 zeigen einen erneuten Anstieg der Singlehaushalte in Sachsen-Anhalt. Rund 478 Tausend Personen lebten allein, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Haushalte insgesamt.

Vor 20 Jahren, im Jahr 1995, waren es 29 Prozent aller Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhte sich in diesem Zeitraum um 37 Prozent. (Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt PM 228/2016 vom 04.10.2016; Zensus 2011)

(Quelle: ©Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2022)

Jahr	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen mit Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1995	32.518	471	1.588	8.781	15.424	4.522	1.166	56
2006	29.224	287	1.275	7.696	13.353	4.681	1.319	613
2008	28.860	283	1.248	7.434	13.233	4.721	1.323	618
2010	27.998	281	1.191	7.075	12.864	4.638	1.327	622
2012	27.917	917	4.609	8.696	7.964	3.086	1.638	1.007
2014	27.679	943	4.638	8.577	7.766	3.091	1.647	1.017
2016	27.161	902	4.540	8.409	7.554	3.078	1.649	1.029
2019	26.297	901	4.465	7.943	7.227	3.060	1.654	1.047
2020	26.266	901	4.464	7.933	7.192	3.065	1.658	1.053

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der ostdeutschen Flächenländer wird sich von 1,91 im Jahr 2015 auf 1,8 im Jahr 2035 verringern.

Nach der neuen Vorausberechnung von 2020 werden 24% aller in Privathaushalten lebenden Menschen alleine wohnen. (Quelle: DESTATIS Statistisches Bundesamt - Haushaltsvorausberechnung)

Berücksichtigt sind hier die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus bis 2018.

Der Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen Leerstand von 14% aus. Wird dieser Leerstand auf das Jahr 2020 übernommen so ergibt das folgende Belegungsichte:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE) Anzahl (*)	Leerstand 14%	Bewohnte Wohnungen	Belegungsichte (EW/WE)
2020	38.669	26.266	- 3.677	22.589	1,71

16.3 Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen

Nach dem Zensus 2011 ergibt sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Wohnraumstruktur:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

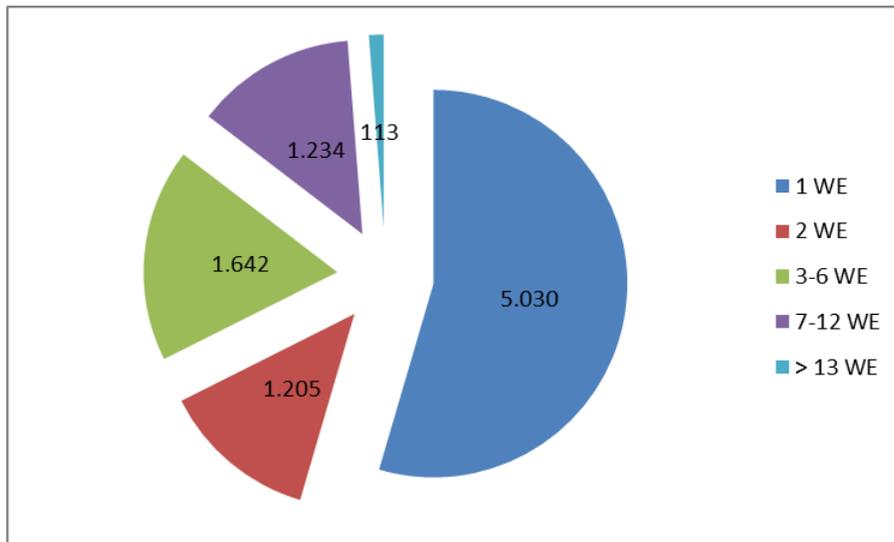
Gebäudetyp	Gebäudeanzahl gesamt	davon Gebäude mit		
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
Freistehendes Haus	3.117	2.190	478	449
Doppelhaushälfte	2.693	1.910	454	329
Gereihtes Haus	3.270	846	240	2.184
Andere Gebäudetypen	144	84	33	27

Die Zahl der Wohnungen im Gebäude stellt sich wie folgt dar:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Wohnungen	Gebäudeanzahl
1 Wohnung	5.030
2 Wohnungen	1.205
3 – 6 Wohnungen	1.642
7 – 12 Wohnungen	1.234
13 und mehr Wohnungen	113

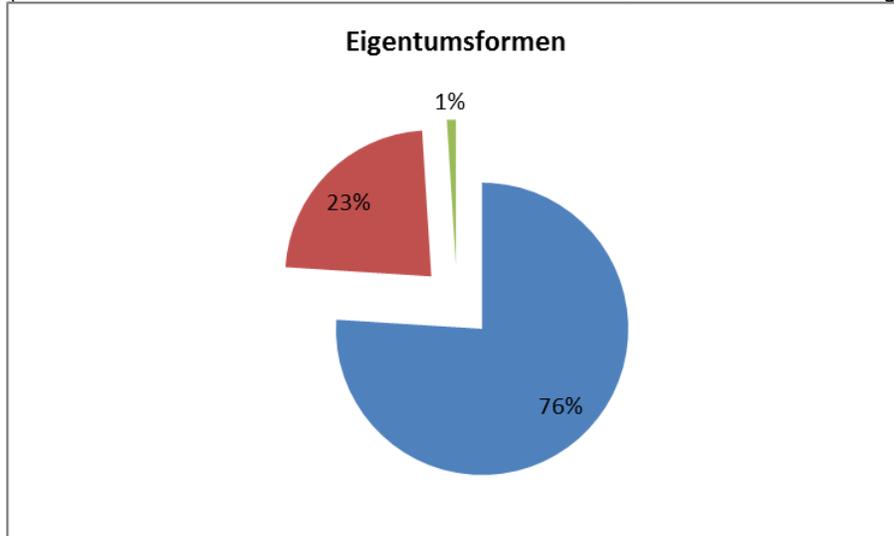
Graphische Darstellung:



Aus den Tabellen ist ersichtlich, dass die Zahl der freistehenden Gebäude mit nur einer Wohnung deutlich überwiegt. Dieser Trend ist auch erkennbar in der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet.

Graphische Darstellung der Eigentumsformen der Wohneinheiten:

(Quelle Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)



-  Bund, Land, Organisation ohne Erwerbszweck
-  genossenschaftliche, kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen
-  Gemeinschaft von WE-Eigentümern und Privatperson/-en

17 Wohnbedarfsbetrachtung

Aus voran stehenden Übersichten ist erkennbar, dass die Anzahl der Bevölkerung in den Jahren kontinuierlich zurückging und nach der Bevölkerungsprognose auch weiter zurückgeht.

Es ist ersichtlich, dass der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen führt, so dass ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen wird, in Abhängigkeit von einer angenommenen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation. Es zeichnet sich daher in zunehmendem Maße ab, dass trotz rückläufiger Entwicklung der Einwohnerzahlen der Wohnflächenbedarf weiter wächst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2012) werden Zusammenhänge dargelegt, welche im Planungsraum des Flächennutzungsplanes zu einem zusätzlichen Wohnbedarf führen und somit auch für die vorliegende 11. Änderung gelten.

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, späte Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte

Bei einem weiter wachsenden Anteil der Single-Haushalte ist von einer weiteren Zunahme der Haushalte auszugehen. Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden. Auch dies wird im Planungszeitraum zu einer Zunahme der Wohnflächen führen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen übernimmt als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen. Soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen sind zusammengeballt vorzufinden. Dabei ist die Attraktivität in allen Bereich des Lebens zu steigern. Dies betrifft Wohnangebote als auch Angebote in Bereichen von Freizeit, Kultur, Tourismus, Sport, Vereinen und Familien. Als Beispiel sollen an der Goitzsche Wohnangebote mit Unterlagerungen im Bereich Freizeit, Sport und Tourismus entstehen.

Durch die weitere Entwicklung des gesamten Goitzsche-Seegebietes als Erholungsregion entsteht ein erhöhter Ansiedlungswunsch, der hinsichtlich des Wohnbedarfes zu berücksichtigen ist.

17.1 Stadt-Umbau

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

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

Aufgrund des bisher erfolgten und weiter geplanten Rückbaus, insbesondere im Ortsteil Stadt Wolfen (Wolfen-Nord), werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Im OT Stadt Wolfen wurden durch den Abriss von Wohnblöcken seit dem in Kraft treten des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2012 ca. 1.400 WE zurückgebaut. Der Rückbau erfolgt aufgrund mangelnder Nachfrage sowohl hinsichtlich vorhandener Wohnungsangebote, als auch hinsichtlich des Standortes.

Des Weiteren hat sich auch in Bitterfeld-Wolfen die Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern entwickelt. Damit geht einher, dass sich die Belegungsdichte (geringer) und der Wohnflächenbedarf (höher) verändert hat.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung weiter in diese Richtung verläuft. Demzufolge ist festzuhalten, dass die ursprünglichen und im Rückbau befindlichen Wohnungen kleiner sind und durchschnittlich mit mehr Einwohner belegt sind. Das heißt, dass neu zu schaffender Wohnraum grundsätzlich nicht 1:1 vergleichbar ist mit vorhandenem und zum Rückbau vorgesehenem Wohnraum.

Die Nachfrage nach Wohnraum erfährt fortlaufende Anpassungen. Innerhalb der Gebäude werden Umbauten und Sanierungen in der Form vorgenommen, dass sie dem Bedarf angepasst sind. Die Wohnungen werden größer und werden durch eine geringere Anzahl von Bewohnern genutzt. Damit erhöht sich die Flächeninanspruchnahme insgesamt.

Im GINSEK 2006 wurde eine Zielzahl von 4.933 WE ermittelt, die vom Markt genommen werden müssten um einen tolerierbaren Leerstand von 15 % zu erreichen. Mit den Wohnungsunternehmen wurde vereinbart bis zum Jahr 2020 3.095 Wohnungen zurückzubauen (GINSEK 2006). Nach den vorangegangenen Statistischen Daten gab es im Jahr 2006 in Bitterfeld-Wolfen insgesamt 29.224 Wohnungen. Mit Stand 2016 waren es noch 27.161 Wohnungen, was einen vollzogenen Rückbau von 2.063 WE bedeutet. Mit dem angestrebten Rückbau der Zielzahl von insgesamt 4.933 Wohnungen stünden dann noch 24.291 WE zur Verfügung.

Der bereits erfolgte enorme Rückbau spiegelt die Tatsache wider, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen in den zurückliegenden Jahren auf die neue Situation der Wohnraumsprüche eingestellt hat.

17.2 Bedarfsanalyse

Die Wohnfläche nahm in Deutschland zwischen 2000 und 2014 um 13,9 Prozent zu (Quelle: Statistisches Bundesamt). Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich auf 49 m².

Mit Stand 2020 sind für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 46,9 m² WF/EW zu verzeichnen.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern geht folglich der Bedarf von mehr Wohnbaufläche bezogen auf die Bodennutzung einher. Dieser Trend muss berücksichtigt werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Auffassung, dass eine Grundstücksfläche von 300 - 500 m² heute nicht mehr angemessen ist. Hier sollten 700 – 1.000 m² angesetzt werden. Dies entspricht einer Verteilung von 10 – 14 WE je Hektar (Mittelwert 12WE/ha).

Die vorangestellte Auffassung ergibt sich aus den Erfahrungen der Grundstücksgrößen der zurückliegend aufgestellten Bebauungspläne und der erteilten Baugenehmigungen (z.B. Friedensstraße Nord: 509 – 959 m²).

Bedarf aus Entwicklung der Haushaltsgrößen

Legt man die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen weiter an Einwohner (EW) verlieren. Die Prognose geht von einem Einwohnerbestand für das Jahr 2035 von 31.986 EW aus.

Mit der angestrebten Zielzahl (GINSEK 2006) zum Rückbau von insgesamt 4.933 Wohnungen in der Stadt stehen dann noch 24.291 Wohnungen zur Verfügung.

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung. 15.02.2018)

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)	EW / WE
2006	49.030	29.224	1,7
2016	39.843	27.161	1,5
2020	37.568	26.266	1,43
Prognose 2035	31.986	29.224 – 4.933 = 24.291	1,32

Aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößen ist kein Bedarf an Wohnbaufläche herzuleiten.

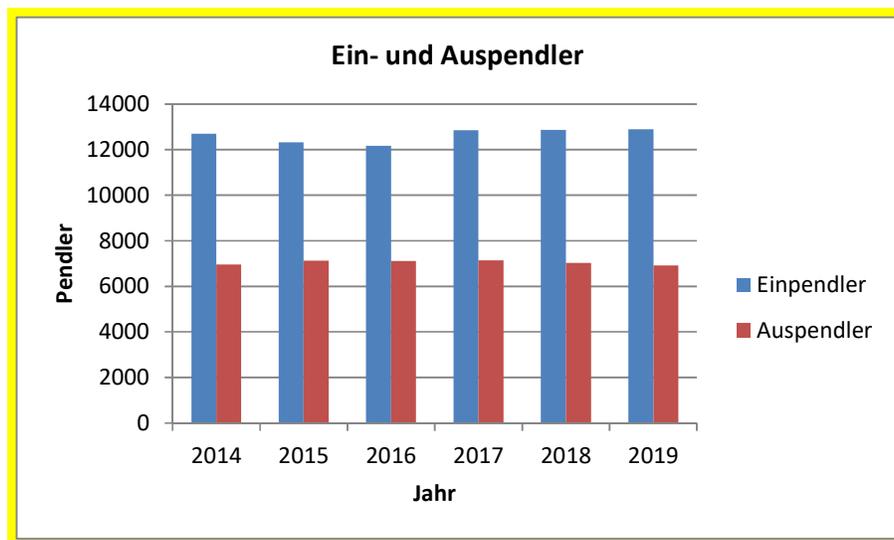
Bedarf aus Wanderungsgewinne

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über eine enorme Anzahl an Einpendlern, die im Stadtgebiet arbeiten, aber nicht wohnen.

(Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2019 Teil 2)

Jahr	Einpendler	Auspendler
2014	12.704	6.961
2015	12.316	7.125
2016	12.176	7.121
2017	12.843	7.142
2018	12.861	7.020
2019	12.907	6.919

Graphische Darstellung



Diese Pendler gilt es, an die Stadt durch attraktive Wohnangebote zu binden. Damit entsteht Potential, um der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Die vorhandenen ausgewiesenen Wohnbauflächen sind hierfür nur bedingt geeignet und werden zum Teil nicht nachgefragt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit bedarfs- und nachfrageorientierte Neuausweisungen vorzunehmen.

Kann das Ziel der Stadt, die Einpendler an den Standort durch entsprechende Angebote zu binden erreicht werden, würde dies der negativen Bevölkerungsprognose entsprechend entgegenwirken.

Flächenreserven aus verwaahloste/ leerstehende Immobilien

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche sogenannte verwaahloste/ leerstehende Immobilien vorhanden, die teilweise Potentiale für zukünftige Wohnbauflächen bieten können.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt hierzu über eine Übersicht der ungenutzten Immobilien aus denen nachfolgendes Wohnbauflächenpotenzial ermittelt werden kann. Hierbei unberücksichtigt bleiben jedoch Objekte, die auf Grund ihrer Lärmvorbelastung (z.B. Verkehrslärm, Gewerbelärm) keine bevorzugten Wohnbaustandorte darstellen sowie Gebäude, deren Bausubstanz für eine Nachnutzung nicht mehr geeignet ist.

Ortsteil	Straße	Nutzung möglich	Anrechenbare Wohnbaufläche
Bitterfeld	Burgstraße 6 (Denkmal)	MI	ca. 183 m ²
	Bahnhofstraße 8	MI	ca. 592 m ²
	Mittelstraße 1	MI	ca. 367 m ²
	Röhrenstraße 34a	MI	ca. 300 m ²
	Röhrenstraße 26	MI	ca. 316 m ²
	Sommerstraße 10	WA	ca. 145 m ²
	Saarstraße 5	WA	ca. 393 m ²
	Windmühlenstraße 11 / Röhrenstraße	MI	ca. 200 m ²
	Teichwall 15	MI	ca. 45 m ²
	Elektronstraße 1-6 Ertelstraße 1-2	WA	ca. 900 m ²
	Schillerstraße 5	WA	ca. 200 m ²
	Gesamt		ca. 3.641 m²
	Greppin	Ernst-Thälmann-Straße 25,29,29a	WA
Waldstraße 14		WA	ca. 145 m ²
Gesamt			ca. 545 m²
Holzweißig	Paupitzscher Straße 6	WA	ca. 192 m ²
	Wiesenstraße 6	WA	ca. 384 m ²
	Hintere Dorfstraße 12	WA	ca. 46 m ²
	Zscherndorfer Straße 18a	WA	ca. 282 m ²
	Hauptstraße 62	WA	ca. 333 m ²
	Gesamt		ca. 1.237 m²
Wolfen	Otto-Nuschke-Straße 1	WA	ca. 1.787 m ²
	Rathenauplatz 12	WA	ca. 334 m ²
	Thälmannstraße 5f	WA	ca. 90 m ²
	Leipziger Straße 135	MI	ca. 280 m ²
	Poststraße 4a, 4b	WA	ca. 400 m ²
	Poststraße 5	WA	ca. 280 m ²
	Gesamt		ca. 3.171 m²

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Bobbau	Alte Straße 6	MI	ca. 103 m ²
	Gesamt		ca. 103 m²
Reuden	Dorfstraße 16 d	WA	ca. 470 m ²
	Dorfstraße 19	WA	ca. 650 m ²
	Gesamt		ca. 1.120 m²
Insgesamt			= 9.817 m²

Hinweis: Die bis zum Planungsstand Entwurf (Stand 06/2020) dargestellte Übersicht der „verwahrlosten / leerstehenden Immobilien“ entspricht dem Stand 12/2018. Zwischenzeitlich fanden Sanierungen, Abrissarbeiten und Nachnutzungen statt, so dass die Übersicht ab 2. Entwurf (Stand 05/2021) entsprechend aktualisiert wurde.

Bei einer Zielstellung ca. 5 % der Immobilien bis Planungshorizont FNP nachzunutzen ergibt das 491 m² Wohnbaufläche aus Schrottimmobilen.

17.4 Wohnraumnachfrage

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erfüllt die Funktionen eines Mittelzentrums und ist dementsprechend gemäß Landesplanung als **zentraler Ort** definiert.

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Ziel Z 25 LEP 2010).

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen (Ziel Z 26 LEP 2010).

Eigenentwicklung ist hierbei die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Es ist nicht wirklich absehbar, wie und in welchem Maß sich der tatsächliche Wohnraumbedarf in den kommenden Jahren entwickeln wird. Neben der stetigen Weiterqualifizierung der Stadt als Industrie- und Tourismusstandort gilt es sich als attraktiver Wohnungsstandort für die Bevölkerung aller Altersklassen zu etablieren.

Ziel muss sein, Fachkräfte als Einwohner für die Stadt zu gewinnen, was wiederum Unternehmen langfristig an die Stadt bindet. Denn nicht zu vergessen ist, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach wie vor als ein herausragender Wirtschaftsstandort für sehr viele unterschiedliche Branchen darstellt.

Seit dem Jahr der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes 2012 wurden 172 Bauanträge bei der Stadt eingereicht. Aus diesen Unterlagen ist ersichtlich, dass immerhin 20% dieser Anträge von „Auswärtigen“ gestellt wurden.

Zum Stand 31.12.2021 sind 38.669 Einwohner bei der Stadt gemeldet. Damit ist erstmals seit 2007 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Es ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauflächen festzustellen, die in einigen Gebieten der Stadt nicht mehr befriedigt werden kann.

Der Ortsteil Stadt Bitterfeld gewinnt durch die Weiterentwicklung rund um den Großen Goitzschensee zunehmend an Attraktivität. Die sich abzeichnende Entwicklung Richtung Süden an der Goitzsche und im Wettbewerbsgebiet EUROPAN 12 (Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil) ist dabei in der Planfortschreibung besonders zu berücksichtigen. Doch auch in den anderen Stadtgebieten sind aufgrund der Nachfrage Neuausweisungen geplant (z. B. Thalheim, Holzweißig und Wolfen).

Für die anhaltende Nachfrage sollen Flächenreserven für den individuellen Eigenheimbau vorgehalten werden. Neubauflächen in attraktiver Wohnlage in Seenähe stellen gerade für junge Bewohner und Familien ideale Wohnverhältnisse dar. Pendler und ursprünglich im Umkreis geborene/lebende Bürger sollen so angesprochen und zu einem Zuzug in die Stadt animiert werden.

So hat sich die Stadt, um der Nachfrage an der Goitzsche gerecht zu werden, entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um hier zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen.

Bei der Ausweisung gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke zunehmend größer werden und sich der Wohnkomfort in einem höher werdenden Wohnflächenbedarf widerspiegelt.

Es ist somit der Anspruch der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum Wohnbauflächen vorrangig in zentralen Orten zur Verfügung zu stellen.

18 Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012

Folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	12-2017 bo	„Einkaufszentrum Muldepark“
Bitterfeld	01-2014 btf 01-2019btf 03-2019btf 02-2021btf	„Einkaufszentrum BITZ“ "Wohnen am Strengbach" "MI Goitzsche SO16 und SO17" "GE südlich Zscherndorfer Str."
Holzweißig	05-2018ho	"Wohnquartier Leopoldstr./Leopoldweg"
Wolfen	05-2020 wo 03-2020wo 04-2020wo 08-2020wo 09-2020wo	„Humboldtcarré“ "Mitschurinstraße" "Thomas-Müntzer-Straße" "Experimentelles Wohnen" WK 4.4"

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB rechtskräftig geworden:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	07-2011bo	„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Siebhausen“
Bitterfeld	002 01-2011btf 01-2013btf 02-2013btf 01-2015btf 06-2015btf	„Einkaufszentrum Anhaltstraße“ „Photovoltaik Areal E“ „Wohngebiet Straße am Kraftwerk“ „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ „Mischgebiet südlich Annahof“ „Wohngebiet Friedensstraße Nord“

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

	02-2014btf 07-2015btf 01-2009 03-2016btf 11-2017btf 09-2017btf 02-2018btf	„Stadthafen Ost“ „Ehemalige Molkerei“ „Brehnaer Überbau-Ostseite“ „MI Wiesenstraße West“ „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ „Ferienwohnen Goitzsche“
Greppin	01-2017gr	„Alte Kämmerei“
Holzweißig	Ho7 Ho8 07-2010ho 06-2010ho 04-2017ho 06/2017 ho 10-2017ho 01-2018ho 04-2018ho	Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“ „Gewerbegebiet östlich der Hochhalde Bitterfelder Berg“ „Photovoltaikanlage BRIFA“ „Photovoltaikanlage Freiheit IV“ "Wohngebiet Pomselberg" "Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße" "Wohnen Lange Straße" Gewerbepark an der B 100“ „Gewerbe am Kreuzeck“
Thalheim	Th 1.4 Th 1.5 08-2011th 05-2017wo 4-2015th 07-2017th	„Sonnenallee – Mitte“ Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ - ersetzt 1/92 „Wohngebiet am Brödelgraben“ (03/94 entfällt dafür) „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“
Wolfen	03-2014wo 03-2015wo 04-2016wo 03-2013wo VE-Plan 05-2017wo 03-2018wo 01-2020wo 07-2020wo 10-2020wo	„Photovoltaik ehemalige Kaserne“ (überplant tw. 1-93) „Am alten Schulhof“ „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ (überplant tw. 1-93) „Wohnanlage Pestalozzistraße“ „Autohaus Selmin“ SO Thalheimer Straße 150“ „Musikercarre“ „Leipziger Straße 173“ "Einzelhandel am Krondorfer Kreisel" „Wohngebiet am Wasserturm“

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne mit Verfahren aufgehoben worden:

Thalheim	TH 1.1	Teilaufhebung „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“
Bobbau	Nr. 1	Teilaufhebung „Windfeld Bobbau“, 2017 vollständiges Aufhebungsverfahren läuft derzeit

Aufhebung Aufstellungsbeschlüsse

Für die Wohngebiete WK 4.1 – WK 4.4 in Wolfen Nord hat der damalige Stadtrat Wolfen folgende Aufstellungsbeschlüsse gefasst:

- BP Nr. 02/2005 „Wohngebiet südlich der Siebenhausener Straße (WK 4.3)“
(Aufstellungsbeschluss Nr. 133/2005 vom 14.12.2005)
- BP Nr. 02/2006 „Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK 4.1)“
(Aufstellungsbeschluss Nr. 150/2006 vom 01.02.2006)
- BP Nr. 03/2006 „Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2)“
(Aufstellungsbeschluss Nr. 152/2006 vom 01.02.2006)
- BP Nr. 01/2006 „Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4)“
(Aufstellungsbeschluss Nr. 148-2006 vom 01.02.2006)

Mit Beschluss Nr. 249-2016 wollte der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2017 die Aufstellungsbeschlüsse des ehemaligen Stadtrates Wolfen aufheben. Die Aufhebung der Beschlüsse war zu empfehlen, da die Bebauungspläne zum Teil nicht in Kraft getreten sind oder aus verschiedenen Gründen nicht mehr weiterbearbeitet wurden. Der Beschlussantrag wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht vollzogen.

Grundsätzlich gilt zum jetzigen Zeitpunkt, dass es sich vorliegend nicht um in Kraft getretene Bebauungspläne handelt. Daher bedarf es keines Verfahrens zur Aufhebung, d.h. nicht die Bebauungspläne an sich, sondern die Beschlüsse, die zum Verfahren bisher gefasst worden sind, sollen nunmehr parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben werden.

- zu BP Nr. 02/2005 (WK 4.3):

Die Planungsabsicht bestand darin, die gesamte Fläche von ca. 24 ha als Sondergebiet für eine nachhaltige, bedarfsgerechte Wohnnutzung umzuwidmen und zu entwickeln. Durch eine verbindliche Bauleitplanung sollte die Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes geschaffen werden.

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt damit nicht mehr vor.

→ der Vollzug der Aufhebung wird angestrebt

- zu 2.) BP Nr. 02/2006 (WK 4.1):

Die Planungsabsicht bestand darin, die durch Abriss entstandenen großen Bauflächen als Standort für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit alternativen Wohnungen zu entwickeln.

→ der Vollzug der Aufhebung sollte angestrebt werden

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandorte vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

- zu 3.) BP Nr. 03/2006 (WK 4.2):

Die Planungsabsicht bestand darin, die durch Abriss entstandenen großen Bauflächen als Standort für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit alternativen Wohnungen und für Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln.

→ der Vollzug der Aufhebung sollte angestrebt werden

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandorte vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

- zu 4.) BP Nr. 011/2006 (WK 4.4):

Die Blöcke im Geltungsbereich wurden/werden abgerissen. Die brachliegende Fläche sollte neu entwickelt und geordnet werden.

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandort vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil, experimentelles Wohnen

→ Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 05-2020wo „WK 4.4“ wurde am 14.10.2020 gefasst

→ Aufstellungsbeschluss Nr. 148-2006 vom 01.02.2006 wurde am 14.10.2020 aufgehoben.

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach modernem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auf den Flächen in Wolfen-Nord neue Wohnquartiere geschaffen werden.

Dabei soll die Bebauungsstruktur von mehrgeschossigen Wohnbebauungen zu einer Bebauung mit Eigenheimen abfallen und die Struktur insgesamt durch großzügige Grünflächen zwischen den Grundstücksparzellen aufgelockert werden. Auf diese Weise sollen so neue Wohneinheiten entstehen, welche aufgrund der angestrebten Bauweisen eine Vielzahl von Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Einkommensgruppen abdecken sollen.

Mit Beschluss Nr. 301-2019 vom 22.01.2020 hat der Stadtrat beschlossen, sich mit den Eigentümern der Flächen

- "Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK 4.1)"
- "Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2)"
- „Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4)“

in Verbindung zu setzen um künftige Entwicklungsziel zu erörtern, in deren Ergebnis die Bebauungspläne fortgeführt oder neue Aufstellungsbeschlüsse mit dem Ziel der Wohnbebauung, erarbeitet werden können.

19 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

19.1 Altlasten / Bodenschutz

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

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Das Sachgebiet Altlasten / Bodenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt fünf neu erfasste Altlastverdachtsflächen an:

OT	Typ	Kataster- nummer	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungen/Gutachten	dargestellte Nutzung	Konflikt	Handlungsbedarf
Bitterfeld	5	00073	ehemalige Baufirma Tampier Brehnaer Straße 31a/b	ehemalige Baufirma August und Fritz Tampier mit Lagergebäuden (ab ca. 1930)	keine	gemischte Baufläche	nein	gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung Beprobung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten
Bitterfeld	5	00082	Reparatur- und Waschstützpunkt ehemalige Brikettfabrik Deutsche Grube	Nutzung als Reparatur- und Waschstützpunkt (1879- 1968), 1952-1992 Kfz- Pflegestützpunkt und Werkstatt mit LKW Waschanlage, Öllager, Ölabscheider, Brauchwassergrube, heute gewerbliche Nutzung	CUI mbH Altlastenschätzung MBV mbH vom 08. Febr. 1995 (Auszug), im Bereich Öllager, Ölabscheider erhöhte Schadstoffgehalte MKW und PAK nachgewiesen, Gefährdungsabschätzung Ingenieurbüro Meßinger und Völkel, vom Dez. 2001, BI 196 "Pflegestützpunkt Deutsche Grube" Teilfläche 3524 (Orientierende Untersuchung) vom 15.01.2002	gemischte Baufläche	nein	gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Bitterfeld	4	00083	ehemalige Müllkippe/Tanklager	ehemalige Senke/Kiesgrube ca. 2 m tief, später Aschekippe, Ablagerungen von Müll, heute teilweise überbaut mit Garagen, gibt Hinweise, dass unter Grünfläche Tanklager/Waschplatz existierte	Orientierende Untersuchung (Phase II a) auf der Bundesliegenschaft Bitterfeld, Mittelstraße, Bericht vom 30.06.2014, erarbeitet von G.E.O.S. Ing.-Ges. mbH Halle, 7 RKS, Beimengungen aus Ziegelbruch, Betonbruch, Kohlenstaub, Schlacke erbohrt, Bereich Tanklager wurde nicht untersucht	Fläche für Gemeindebedarf	nein	Grünfläche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich
Bitterfeld	5	00086	ehemaliger Betrieb pharmazeutische Präparate, Zylinderschleiferet, Röhrenstraße 20	ehemaliger Betrieb für kosmetische und pharmazeutische Präparate (Ende der 40-er Jahre), später Zylinderschleiferet, Mitte der 50-er Jahre VEB Motoren-instandsetzungsbetrieb, wilde Müllablagerungen sind nicht auszuschließen	keine	gemischte Baufläche	nein	bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich
Reuden	5	00087	ehemalige Nerzfarm, Dorfstraße	Nerzfarm 1960 bis ca. 1992, bis zu 12.000 Nerze gezüchtet und verarbeitet, Tierfutterherstellung, Sozialgebäude, Kühlhaus, Sickergrube, Werkstatt und Lackierei (ca. 3-5 Jahre), Altfundamente vermutet	keine		nein	bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich

Zu der geplanten Neuausweisung der Bauflächen gibt es für einige Flächen seitens der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise:

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 12) - Ausweisung als Wohnbaufläche:

Die Fläche ist heute eine Grün- bzw. Waldfläche und wird wahrscheinlich randständig (nord-östlich) von einer Altablagerung berührt. Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3759 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen.

Bei der Ausweisung als Wohnbaufläche sollten Bodenuntersuchungen bei sensibler Nutzung durchgeführt werden (gemäß Ergänzung zum Erschließungsvertrag vom 08.07.2003 zwischen der Stadt Bitterfeld und der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft).

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. 19 und 25) - hier ehemaliger Strafvollzug - Ausweisung als Wohnbaufläche / gemischte Baufläche:

Die Fläche des ehemaligen Strafvollzuges ist mit der Katasternummer 0049 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche gibt es keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche (insbesondere ehemaliger Schrottplatz und Schwellenlager) sollte in Teilbereichen bei einer sensiblen Nutzung (z.B. Kinderspielflächen, Wohnnutzung) eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 69)- wilde Müllkippe - Ausweisung als Wohnbaufläche

Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3636 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen und soll nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche gibt es prinzipiell keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche sollte eine Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls erfolgen. Bei einer sensiblen Nutzung der Fläche (z.B. Kinderspielplatz, Wohnnutzung) ist eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Generell sind bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Baumaßnahmen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)).
- 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 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), nicht überschreiten.
- Die Verwertung von mineralischen Abfällen (Bodenmaterial, Bauschutt etc.) 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)“ bzw. Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“.
- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

Ein Teil der Flächen im Gemarkungsgebiet der Stadt gehören zum Ökologischen Großprojekt (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen. Hier ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) gemäß § 18 BodSchAG LSA zuständige Bodenschutzbehörde für die Flächen des ÖGP. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die Landesanstalt zu informieren

19.2 Überschwemmungsgebiete

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zu Überschwemmungsgebiete folgende Hinweise:

- Fuhne
Eine Festsetzung des Überschwemmungsgebiets per Verordnung gemäß § 76 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), erfolgte bisher für die östliche Fuhne nicht.

Gemäß § 77 Abs.1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Auf der Internetseite <https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten> sind die Gefahrenkarten, die nach § 74 WHG zu erstellen sind, abrufbar. Für die Fuhne ist dort eine Gefahrenkarte für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen hinterlegt.

- Mulde
Die Verordnung des Landesverwaltungsamts zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde wurde angepasst. Die Karten zu den Hochwassergebieten der Mulde mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit sind ebenfalls der o.g. Internetseite zu entnehmen.
- Gemäß § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird. Gemäß Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

19.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Wie schon unter Pkt. 3.1 (Ifd. Nr. 12) beschrieben liegt die geplante Wohnbaufläche an der Straße „Am Stadion“ nach der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde vom 15.03.2018 nicht mehr in diesem.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt dazu folgende Hinweise:

- Der beplante Bereich liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde, aber in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

- Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:
 - bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend;
 - außerhalb der o.g. Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden

19.4 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).

Im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Mulde“ gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP-A-B-W liegen folgende neu geplante Flächen

- Wohnbaufläche (Ifd. Nr. B12)
- Wohnbaufläche aus EUROPAN-Wettbewerb (Ifd. Nr. B19)
- Wohnbaufläche am Muldedamm gemäß B-Plan Nr. 09-2017btf (Ifd. Nr. B23)
- gemischte Baufläche an der Goitzsche (Ifd. Nr. B5)
- gemischte Baufläche angrenzend an EUROPAN-Wohnbaufläche (Ifd. Nr. B25)
- Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (Ifd. Nr. B97)
- Wohn- und Mischbaufläche (Ifd. Nr. B 118/119)

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können (Z 126 LEP 2010).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst üblicherweise einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hält an den Ausweisungen der geplanten Bauflächen fest. Die objektkonkreten Planungen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zu berücksichtigen:

- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll 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 (G 11 REP A-B-W).
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G 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 (G 13 REP A-B-W).

19.5 Hochwasserschutzdeiche

Im Bereich der Leine und Mulde liegen Hochwasserschutzanlagen (Leine-Rückstaudeich-links; Leine-Rückstaudeich-rechts; Deich Friedersdorf). Es wird auf die Verbote nach § 96 Abs. 1 WG LSA zur Benutzung der Deiche und § 97 Abs. 2 WG LSA zum Schutz der Deiche hingewiesen. Gem. § 96 Abs.1 WG LSA ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deichunterhaltung durch den dazu Verpflichteten, verboten.

Gem. § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist gem. § 97 Abs. 3 WG LSA bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten ist Einvernehmen herzustellen.

19.6 Hochwasserrisikokarten

Die zuständigen Behörden bewerten das Hochwasserrisiko und bestimmen danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. (§ 73 Wasserhaushaltsgesetz - WHG LSA)

Für die Risikogebiete wurden Gefahrenkarten und Risikokarten erstellt. In dem Maßstab, der hierfür am besten geeignet ist. Die Gefahrenkarten erfassen die Gebiete, die bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet werden:

1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen,
2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre),
3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Nach der Hochwasserrisikokarte HQ200 liegen die unter Pkt. 17.4 geplanten Bauflächen im Hochwassergebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis).

19.7 Gewässer II. Ordnung

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt zu Gewässern II. Ordnung folgende Hinweise:

- Bei der Ausweisung von Bebauungsflächen in Gewässernähe ist zu beachten, dass ein Unterhaltungstreifen an den Gewässern freizuhalten ist. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen (§ 64 Abs. 1 WG LSA).
- Gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA betragen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Entsprechend des Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen (z. B. Zäune), auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern, der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen.

Der Strengbach als Gewässer II. Ordnung ist ein Wasserrahmenrichtlinienmeldepflichtiges Gewässer. In Anbetracht der Extremereignisse (Starkregen und Trockenheit) sind begrünte Gebiete wichtig als Puffer für den Wasserhaushalt und zur Regulierung des Mikroklimas. Für das Gewässer und seine Aue sind deshalb die Entwicklungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-VO LSA) zu berücksichtigen.

19.8 Katastrophenschutz

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt hinsichtlich der Kampfmittelprüfung folgende Hinweise:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Teilbereiche der betreffenden Fläche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

19.9 Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgende aktuelle Informationen und Hinweise:

- An derzeit laufenden bergrechtlich planfestgestellten Vorhaben befindet sich nur der Kiessandtagebau Reuden West / Südwest innerhalb der Grenzen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Planfeststellungsbeschluss ist bis zum 30.06.2029 befristet. Die Bewilligungen Reuden-West II-A-f-12/91 und Reuden-Südwest II-B-f-143/95 sind ebenfalls bis zum 30.06.2029 befristet.
- Die Bergaufsicht für den angrenzenden ehemaligen Braunkohlentagebaukomplex wurde im Bereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen gem. § 69 Absatz 2 Bundesberggesetz (BBergG) größtenteils beendet. Kleine Teilflächen wie der Einlauf und Auslauf zum Goitzschensee und sowie ehemalige Filterbrunnenstandorte, als Punktquellen, befinden sich noch unter Bergaufsicht, welches zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das bisher ausgewiesene Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 gestrichen (Ifd. Nr. 84). Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgenden Hinweis dazu:

- Für den Abbau von Rohstoffen gibt es neben der bestehenden Gewinnung von Kiessanden am Standort Reuden Südwest/West das Kiessandvorkommen Thalheim. Diese Lagerstätte ist als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung im aktuellen Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg2018 ausgewiesen und dient der langfristigen Versorgung der Region mit qualitätsgerechten Baustoffen. Die Bergbauberechtigung für dieses Feld wurde zwar aufgehoben, jedoch existiert die Lagerstätte auch weiterhin und ist für einen zukünftigen Rohstoffabbau vorgesehen.

19.10 Tagebau / Grundwasser

Die LMBV mbH gibt folgende aktuelle Informationen und Hinweise:

Tagebau Goitzsche und Holzweißig

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche der Abschlussbetriebspläne „Tagebau Goitzsche“ und „Brikettfabrik/Kraftwerk Holzweißig“ der LMBV.

- Der Bereich um den Auslaufgraben Goitzsche-Leine und Flächen am südlichen Ufer des Goitzsche Sees sowie die Flächen des Restloches Holzweißig Ost stehen noch, ebenso wie die punktuellen Standorte von Filterbrunnen, unter Bergaufsicht.
- Für Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen, ist bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und Beendigung der Bergaufsicht sicherzustellen, dass durch die LMBV noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung der Abschlussbetriebspläne und der wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlüsse zur Gewässerherstellung der Tagebauseen und Vorfluter jederzeit uneingeschränkt umgesetzt werden können. Des Weiteren bedürfen Nutzungsänderung innerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB). Dieses ist daher am Verfahren zu beteiligen.

Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind im weiträumigen Randbereich der Tagebaurestlöcher noch Filterbrunnen zu verwahren.

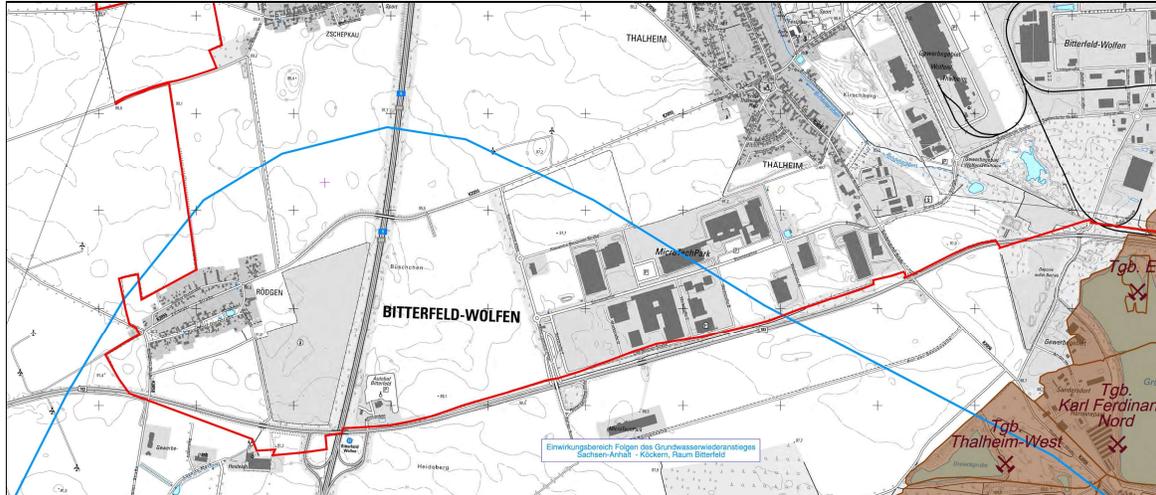
Auf der gemischten Baufläche im Bereich der ehemaligen Berufsschule (jetzt RAG Bitterfeld) wird am Strengbach durch die LMBV eine stationäre Pumpstation zur Speisung des Lober-altarmes Bitterfeld errichtet. Des Weiteren ist der Umbau der Flutungsanlage Mühlbeck zwischen Mühlbeck und Bitterfeld-Wolfen geplant.

- Im Bereich des Tagebaugebietes Goitzsche sind Kippenböden sowie der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Wir weisen darauf hin, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten.
- Bei einer Bebauung der restlochnahen Bereiche muss bei Vorhaben objekt- und situationsbezogen sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Restlochböschungssystems unter Berücksichtigung der veränderten Lasteintragungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben geprüft bzw. nachgewiesen werden.

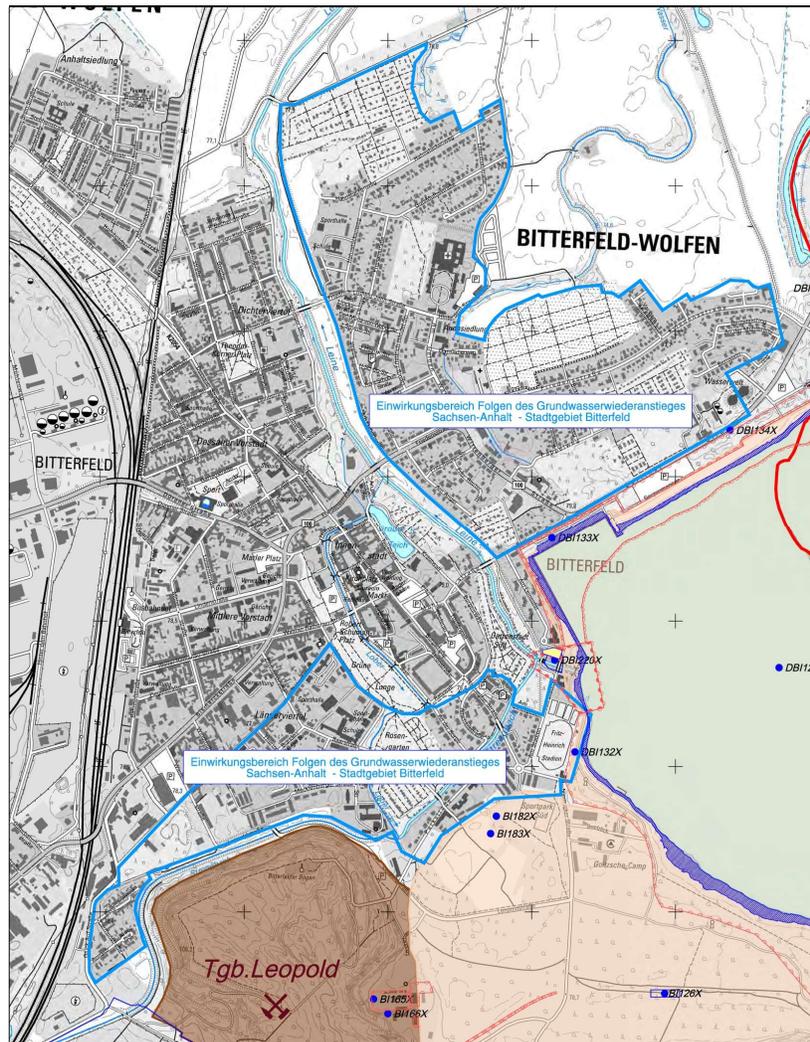
Grundwasserwiederanstieg

- Der südliche Teil des Plangebietes ist von der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche betroffen und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Der Einwirkungsbereich des Grundwasserwiederanstieges ist nachfolgend dargestellt und sollte im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet



Quelle: Stellungnahme LMBV vom 26.08.2020



Quelle: Stellungnahme LMBV vom 26.08.2020

- In Teilbereichen des Plangebietes sind flurnahe Grundwasserstände nicht auszuschließen bzw. ist mit ihnen zu rechnen. Hierzu zählen beispielsweise Auenbereiche der Fließgewässer und morphologische Tieflagen. Im Bereich der Stadt-sicherung Bitterfeld sind die Grundwasserstände durch die laufenden Wasserhaltungsmaßnahmen des Stadtsicherungsprojektes beeinflusst.

Seitens des Dezernats Übertagebergbau des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird den o.g. Aussagen durch die LMBV, als bergrechtlich verantwortliches Unternehmen, zugestimmt.

19.11 Denkmalschutz

In der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand November 2011) wird unter Kapitel 2.2.7 Denkmalpflege ausführlich auf die Baudenkmale und archäologischen Kulturdenkmale eingegangen.

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt folgendes zu beachten:

- Die im Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmale gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) unterliegen den Genehmigungs-pflichten des § 14 Denkmalschutzgesetz LSA. Davon können auch (Bau-)Maßnahmen im Umfeld des Kulturdenkmals betroffen sein, die den Umgebungsschutz betreffen.
- Die Maßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens antragspflichtig. Auch bei anderen Maßnahmen, die nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) unterliegen, aber Kulturdenkmale betreffen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem DenkmSchG LSA.

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

- Im Bereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Vorhaben befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (darunter alt- /mittelsteinzeitliche Fundstellen, ur- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungsplätze sowie Befestigungen) - ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage der Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf Stand Juni 2020 hervor.
- Die Fundstellen im Vorhabensbereich besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).
- Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

19.12 Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

- Soll auf befestigten Flächen (z.B. von Straßen, Gewerbe- und Industrieflächen, gewerblich / industriell genutzte Gebäude, Photovoltaikanlagen etc.) anfallendes Regenwasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, so stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG dar. Dies bedarf gemäß §§ 8 i. V. m. 10 und 12 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen darf gemäß § 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

19.13 Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Bei Bauvorhaben anfallende Abfälle sind generell einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
- Im Bereich von Altlastverdachtsflächen (Vornutzung) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Abfällen im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 Bodenmaterial. Die in Pkt. 2 beschriebenen Deklarationsanalysen 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 § 8 der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (GVBl. LSA S. 896), geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), sind Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o. ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o. ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.

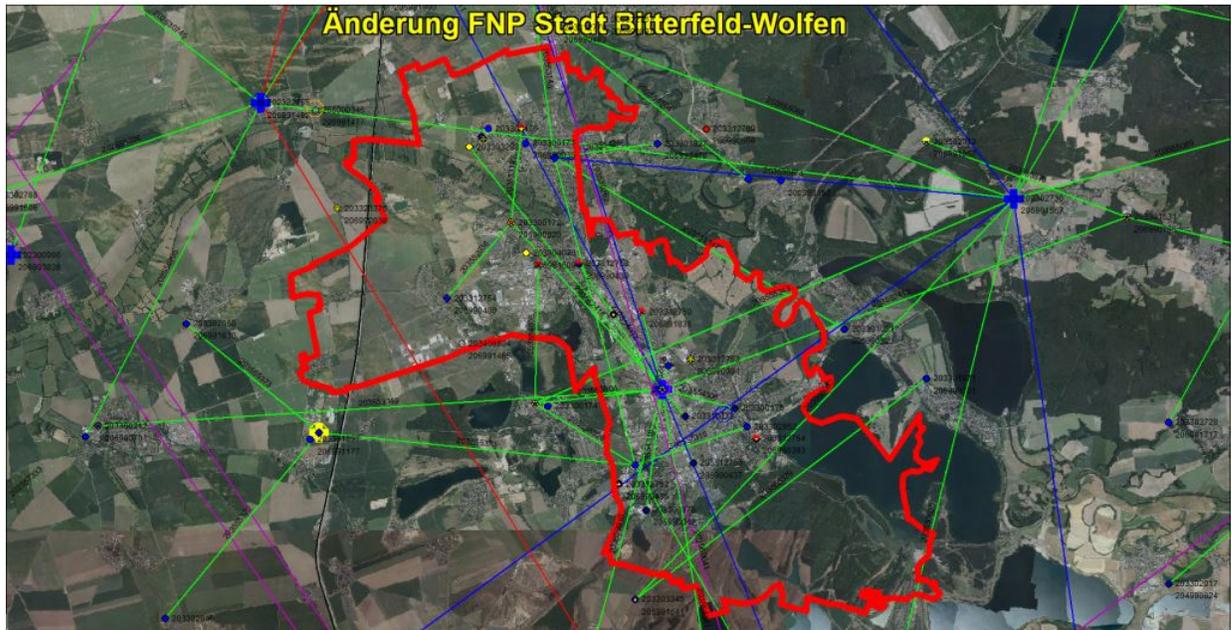
Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc. – sind die Zuordnungswerte Z 1 (Feststoff)/Z 1.1 (Eluat) einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 der Verordnung über das Anzeige- und Erlaubnisverfahren für Sammler, Beförderer, Händler und Makler von Abfällen (Anzeige- und Erlaubnisverordnung – AbfAEV) vom 05. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4043), geändert durch Art. 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwangs an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610), der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

19.14 Richtfunktrassen

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG



- Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta und Rot haben keine Relevanz.
- Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
- Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.

19.15 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt bevollmächtigt von der Telekom Deutschland GmbH folgende Hinweise zu den Telekommunikationslinien:

- Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom -z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen werden detaillierte Stellungnahmen abgeben. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

19.16 Schadstoffbelastungen des Grundwassers

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Aufgrund des großräumigen Grundwasserschadens im Bereich des ehemaligen Chemiekombinates Bitterfeld ist gemäß des bestätigten Sanierungsrahmenkonzeptes zur Gefahrenabwehr eine dauerhafte Sicherung des hoch belasteten Grundwasserabstromes vom Gelände des heutigen Chemieparks sicherzustellen.
- Das gehobene Wasser ist zum größten Teil zu hoch belastet, um ohne aufwendige Vorbehandlung, die zu einem großen Teil in mehrstufigen Verfahren erfolgen muss, abgeleitet werden zu können. Des Weiteren wird im Bereich des ÖGP aufgrund der großflächigen und nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu sanierenden Boden- und Grundwasserschäden eine weitgehende Flächenversiegelung angestrebt, um zusätzliche Schadstoffmobilisierungen über den Sickerwasserpfad zu verhindern.
- Jede (zusätzliche) Niederschlagswasserversickerung erhöht die Menge an zu hebendem und zu behandelndem Grundwasser in kontraproduktiver Art. Es trägt zwar zur „Verdünnung“ der Schadstoffbelastungen bei, erhöht damit aber die Kosten für die Frachtreduzierung, da mit gleicher zu hebender und abzureinigender Wassermenge nur weniger Schadstoffmengen gefasst und entfernt werden können bzw. eine deutlich höhere Wassermengenfassung erforderlich ist, um das Abströmen vom Gelände des Chemieparks zu verhindern.
- Aufgrund des großräumigen Grundwasserschadens, ausgehend vom ehemaligen Chemiekombinat Bitterfeld, teilweise auch in Verbindung mit sehr geringen Grundwasserflurabständen sollte für die Areale des Chemieparks keine Versickerung von Niederschlagswasser aus Wasserfassungen von Gebäuden bzw. versiegelten Flächen erfolgen. Die Landesanstalt steht bei Bedarf für entsprechende, Rückfragen, Gespräche oder Ähnliches zur Verfügung.

19.17 Planungsabsicht Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH

Die zwischenzeitlich positiven Ansiedlungstendenzen im Chemiepark veranlassten die Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH dazu, die Verkehrsqualität im Areal D nochmals zu untersuchen. Im Ergebnis teilt die Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH folgendes mit:

- Es wurde festgestellt, dass die Anfang 2000 neu ausgebaute Infrastruktur, insbesondere im Areal D, nicht mehr den heutigen Anforderungen vollumfänglich entspricht.
- Bei der Umsetzung von weiteren schwerlastverkehrsaffinen Projekten im Areal D wird sich die Verkehrssicherheit und -qualität weiter verschlechtern. Das vorhandene Straßensystem kann langfristig das prognostizierte Verkehrsaufkommen nicht mehr bewältigen. Aus diesem Grund prüft die CPG gemeinsam mit der Stadt Bitterfeld - Wolfen unter Beteiligung der LSBB derzeit Trassenvarianten für eine neue, leistungsfähigere Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz.
- Durch die direkte Verkehrslenkung des im Areal D erzeugten Verkehrs zur Bundesstraße B184 in Richtung Bundesautobahn soll ebenfalls eine deutliche Entlastung des stark belasteten Knotens Parsevalstraße/Zörbiger Straße bewirkt werden.

Bisher gibt es erste Gespräche, die Trassenführung ist noch nicht genau festgelegt und vor allem ist der Anbindepunkt an das Bundesfernstraßennetz noch nicht genehmigt. Eine jetzige Übernahme in den Flächennutzungsplan wäre daher verfrüht.

20 Überörtlicher Leitungsbestand

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

20.1. Leitungsauskunft

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

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

20.2 Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der Erdgasspeicher Peissen GmbH:

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	910	800	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bernburg
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln	FGL-910-Steuerkabel(LWL)	nicht relevant	nicht relevant	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Schutzanweisung der ONTRAS „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport“ ist sinngemäß und soweit zutreffend auch zum Schutz o.g. Anlagen anzuwenden und daher wesentlicher Bestandteil nachfolgender Auskünfte und zwingend zu beachten.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Darüber hinaus sind bei der Ausweisung von Eignungsgebieten zu bestimmten Objekten und Maßnahmen Sicherheitsabstände zu beachten, die bei Planungsverfahren und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Die Erdgasspeicher Peissen GmbH teilt mit:

- Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass innerhalb der Unbedenklichkeitsgrenze von 850 m eine Interessenberührung zwischen Windkraftanlagen und gastechnischen Anlagen der EPG besteht. Daher ergeben sich zusätzlich zu den ausgewiesenen Änderungen des Flächennutzungsplans zum Stand Juni 2020 nachfolgende Interessenberührungen:
a. 2 Windeignungsgebiete nördlich der L 140

Anhand der uns zur Stellungnahme eingereichten Planunterlagen zu den Änderungen des Flächennutzungsplans (Stand Juni 2020) ergeben sich im Bereich der Anlagen keine weiteren Nutzungsänderungen. Wir bestätigen den Entwurf.

- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die beigefügte Schutzanweisung Abschnitt II (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020).
- Auf dieser vorgenannten Grundlage ist bei Planungen und vorgesehenen Baumaßnahmen (inkl. landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) der oben genannten Betreiber bereits in der Entwurfsphase über das Leitungsauskunftsportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>) frühzeitig zu beteiligen.

Der vorhandene Anlagenbestand wurde in die Planzeichnung (Teil 1- nördlicher Teil) aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.3 Flüssiggasleitung GUGAS GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GUGAS GmbH:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Versorgungsgebiet GUGAS	16_Siebenhausen	nicht relevant	nicht relevant	Gugas Instandhaltungsbereich 1
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Die „Anweisung zum Schutz von Flüssiggasversorgungsanlagen der GUGAS GmbH“ ist zwingend zu beachten. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Bereich der Anlagen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.
- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Die GUGAS GmbH teilt mit:

- Bei den o.g. Anlagen handelt es sich ausschließlich um ein Flüssiggasornetz.
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.
- Auf dieser vorgenannten Grundlage ist bei allen Planungen und vorgesehenen Baumaßnahmen (inkl. landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) der Betreiber bereits frühzeitig zu beteiligen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen (Stand 05/2021):
 - a. Bo 26 landwirtschaftliche Nutzfläche
Hier ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Entwurfes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in den Planzeichnungen aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.4 Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich eine Vielzahl von Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE.

Anlagentyp	
Im Wesentlichen sind folgende Anlagenarten vertreten: - Ferngasleitungen (FGL) sowie Anschluss- und Verbindungsleitungen - Ferngasleitungen (stillgelegt) - Mess- und Regelanlagen / insbesondere KW Bitterfeld-Wolfen, Station Bobbau - Kabelschutzrohranlagen (KSR), LWL-Kabel der GasLINE, Steuerkabel (Stk) und Elt-Kabel - Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegendem Steuerkabel (Stk) - Steuerkabel (Stk) und Elt-Kabel - Korrosionsschutzanlagen (KSA) mit Tiefbettanode/n, Anodenfeld/ern, Kabel/n, Gleichrichterschrank	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank

Die „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport“ sind zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde.

Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Die ONTRAS Gastransport GmbH teilt mit:

- Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen
 - a. B0 26 - landwirtschaftliche Nutzfläche
 - b. T 103 - Fläche für Wald
 - c. T 53 - landwirtschaftliche Nutzfläche
 - d. W 56 - Fläche für nachwachsenden Rohstoffe, geplant
 - e. W 70 - sonstiges Sondergebiet (Photovoltaik)
 - f. Ro 74 - gewerbliche Baufläche
 - g. G 33 - gewerbliche Baufläche

Hier ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Entwurfes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

Darüber hinaus sind bei der Ausweisung von Eignungsgebieten zu bestimmten Objekten und Maßnahmen Sicherheitsabstände zu beachten, die bei Planungsverfahren und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass innerhalb der Unbedenklichkeitsgrenze von 850 m eine Interessenberührung zwischen Windkraftanlagen und gastechnischen Anlagen der ONTRAS besteht. Daher ergeben sich zusätzlich zu den ausgewiesenen Änderungen des Flächennutzungsplans zum Stand Juni 2020 nachfolgende Interessenberührungen:

- Windeignungsgebiet westlich der Station Bobbau

Hier ist es notwendig auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

- Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans verweisen wir insbesondere im Weiteren auf die Beachtung des Abschnitts II und III der beigefügten Schutzanweisung (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020).
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die beigefügte Schutzanweisung Abschnitt II (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020)

Der vorhandene Anlagenbestand ist in die Planzeichnungen aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.5 Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH:

Ifd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung JAGAL	1200	100,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel				WINGAS GmbH
3	Standort	Bobbau 6860				GASCADE Gastransport GmbH

Zu dem Anlagenbestand im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die GASCADE Gastransport GmbH folgende Hinweise:

- Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- Die befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Auf das Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ wird zur Beachtung hingewiesen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.6 MITNETZ Gas mbH

Zu den gastechnischen Anlagen im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die MITNETZ Gas mbH folgende Hinweise:

- Für detaillierte Einzelmaßnahmen sind die benötigten Bestandspläne erneut abzufordern.
- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Auf die „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ wird zur zwingenden Beachtung hingewiesen.

20.7 MITNETZ Strom mbH

Im Planbereich befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes sowie Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, envia THERM GmbH sowie EVIP GmbH.

Zu dem Anlagenbestand gibt die MITNETZ Strom mbH folgende Hinweise:

- Im Schutzstreifen von Freileitungen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig sind. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Hochspannungsanlagen (HS)
Im Plangebiet befinden sich die 110-kV-Freileitungen „Anschluss Wolfen/Filmfabrik“, „Anschluss Wolfen“, „Marke-Bitterfeld/Mitte“, „Marke-Halle/Ost“ und „Lauchstädt- Bitterfeld/Mitte“ sowie die Umspannwerke (UW) „Wolfen“, „Anschluss Wolfen/Ost“, „Anschluss Bitterfeld/Mitte“ und „Bitterfeld/Mitte“ der enviaM.

Für die 110-kV-Freileitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50m (d.h. jeweils bis zu 25m links und rechts der Leitungssachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

- Mittelspannungs- (MS) und Niederspannungsanlagen (NS)
Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes. Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 15,00 m d.h. jeweils 7,50m links und rechts der Leitungssachse). Für die Niederspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m (d. h. jeweils 3,00 m links und rechts der Leitungssachse).

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.8 380 kV-Freileitung

Im Planbereich befindet sich eine 380-kV-Leitung (Punkt Hohenthurm – Marke 504/500 von Mast-Nr. 37M - 40M) sowie zugehörige Kompensationsmaßnahmen (Nisthilfen).

Zu dem Anlagenbestand gibt die 50Hertz Transmission GmbH folgende Hinweise:

- Hochspannungsfreileitung:
Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von ca. 52 m beidseitig der Trassenachse zu beachten.
Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

- Kompensationsmaßnahme:
An bestimmten Masten der o.g. Freileitung wurden im Jahr 2011 künstliche Nisthilfen für den Turmfalken durch 50Hertz montiert. Die Nisthilfen sind eine Artenschutzmaßnahme im Zuge des Neubaus der Freileitung, die dauerhaft von 50Hertz erhalten werden müssen. An den Kompensationsmaßnahmen besteht ein Schutzbereich von 20m.

Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung und im Schutzbereich der Kompensationsmaßnahme geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH einzureichen. Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.9 110 kV-Bahnstromleitung

Im Planbereich befindet sich die 110-kV-Bahnstromleitung Muldenstein-Leipzig-Wahren.

Zu dem Anlagenbestand gibt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, folgende Hinweise:

- Im Jahre 2015 erfolgte die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung von Muldenstein über Bitterfeld bis in den Raum Holzweißig. Die alte Trasse wurde zurückgebaut. Demnach sind die Berührungspunkte der B-Pläne Friedensstraße und südlich der Ortslage Holzweißig (Bestand) und die Zerschneidungen im Bereich der Wasserfront in Bezug auf Anbindung des Goitzsche-Ufers nicht mehr vorhanden.

Somit sind die erheblichen Konfliktpotentiale durch die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung als Trassenbündelung mit der Bahnstrecke Leipzig-Bitterfeld-Lutherstadt Wittenberg ausgeräumt.

- Der Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung hat eine Breite von ca. 25 m beidseitig der Trassenachse.
- Die DB Energie GmbH ist bei Planungen jeglicher Art (z.B. Bebauung, Anpflanzungen usw.) rechtzeitig innerhalb des Schutzstreifens zu beteiligen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. In Nachbarschaft zur DB ist für die Bepflanzung die DB Richtlinie 882 (Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle) zu beachten.

Der neue Trassenverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

20.10 Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser

Abwasser

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist für das Stadtgebiet abwasserbeseitigungspflichtig. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen, die Abwasserbeseitigungspflicht liegt hier beim Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine weitere Sonderregelung gilt für das Gelände des TechnologiePark Mitteldeutschland. Der AZV Westliche Mulde ist innerhalb des TechnologiePark Mitteldeutschland grundsätzlich abwasserbeseitigungspflichtig.

Der AZV Westliche Mulde gibt folgende Hinweise:

- Sollten durch die Ausweisung neuer Bauflächen innere und/oder äußere Erschließungen notwendig werden, muss die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung geschaffen werden.
- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße/Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu.

Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Abwasseranfall eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.

- Für das Verbandsgebiet existiert ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK), welches regelmäßig aktualisiert wird. Darin sind alle Planungsabsichten des AZV aufgeführt. In diesem Konzept sind auch Gebiete ausgewiesen, die nicht an die leitungsgebundene Verbandsanlage angeschlossen sind und dauerhaft dezentral entsorgt werden müssen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen betrifft das die Siedlung Siebenhausen und das Gewerbegebiet Hallesche Straße in Bitterfeld, welches entsprechend der lfd. Nr. 4 weiter ausgebaut werden soll.

Das im Jahr 2020 überarbeitete ABK der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zur Genehmigung vor. Des Weiteren erfolgt derzeit eine Überarbeitung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes (NBK). Beide Konzepte enthalten die für die Abwasserbeseitigung relevanten Informationen und Planungen.

- Im Zuge der Genehmigungsverfahren der Bebauungspläne nehmen wir zu den jeweils speziellen Möglichkeiten und Anforderungen der Abwasserentsorgung Stellung. Aus diesem Grund ist eine Beteiligung des AZV an solchen Verfahren sicher zu stellen.

Trinkwasser

Die Versorgung von Trinkwasser erfolgt innerhalb der Gemarkungsgrenzen Bitterfeld, Rödgen und Holzweißig durch MIDEWA GmbH, ausgeschlossen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen.

Die MIDEWA GmbH gibt folgende Hinweise:

- Sollte eine innere und/oder äußere Erschließung notwendig sein, muss die Stadt oder der Erschließungsträger vor Baubeginn einen Erschließungsvertrag mit uns abschließen.
- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße / Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu. Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Trinkwasserbedarf eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.
- Für Trinkwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4 m bei Anlagen bis DN 150, 6 m bei Anlagen bis DN 400, 8 m bei Anlagen bis DN 600 und 10 m bei Anlagen größer DN 600 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Trinkwasseranlage beeinträchtigen.
- Da die MIDEWA GmbH auch über Verbindungsleitungen im Bereich Thalheim und Reuden verfügen, ist sie neben Bauvorhaben in Bitterfeld, Rödgen, Zschepkau und Holzweißig auch an Bauvorhaben in Reuden und Thalheim zu beteiligen.

Fernwasser

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FWV) sind im Flächennutzungsplan eingetragen und ausreichend berücksichtigt worden.

Die FWV GmbH gibt folgenden Hinweis:

- Im Zuge der geplanten Wellpapierrohfabrik wurde eine Anschlussleitung zur Reinwasserversorgung neu verlegt. Der Bau dieser Leitung wurde abgeschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Fernwasserleitung DN 400 GGG mit einer Schutzstreifenbreite von 6 m, zwei Kabelleerrohre DN 50/PE mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m und um eine Abgabestation.

Im Bereich der Schutzstreifen gelten gesonderte Nutzungsbestimmungen. Dieser darf nicht überbaut oder bepflanzt werden und muss jederzeit im Havariefall, für Untersuchungen, Instandhaltung/Sanierungen, Neuverlegung frei zugänglich sein. Ein Überfahren der Anlagen mit schweren Geräten ist nur nach vorheriger Abstimmung gestattet.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes des AZV, der MIDEWA und der FWV zu erfolgen.

21 Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortschaft – Bebauungsplan	
Bitterfeld B-Plan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“	Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“
Bitterfeld B-Plan 22/95a „Sportpark Bitterfeld-Süd, Bereich Strandbad	Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 02-2019btf
Bobbau B-Plan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“	1. Änderung und Teilaufhebung
Thalheim B-Plan 01-92 „Zum Feldrain“	Teiländerung
Wolfen B-Plan Nr. 02-90 „Markt“	Teiländerung
Wolfen B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“	Teiländerung

22 Verfahren

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt beschlossen. Es werden die Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung auf der Grundlage der geplanten Weiterentwicklung abgestrebt.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Zu den Entwürfen wurde die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls jeweils im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planfassung der 11. Änderung auf die Planzeichnung mit aufgebracht.

23 Quellen und Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zugehörige Bundes- und Landesgesetze in der jeweils gültigen Fassung sind:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom
- Bundesnaturschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA
- Raumordnungsgesetz
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)