

B e g r ü n d u n g ***(Teil C)***

Bebauungsplan 04-2021btf **"Friedensstraße Nord II",** **OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

- Entwurf -

Februar 2022

Entwurfsverfasser:

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



Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkung	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Raumordnung	5
2.1. LEP 2010	6
2.2. REP A-B-W	8
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
1. Anlass und Ziel der Planung	10
2. Aufstellung im Regelverfahren	10
3. Flächennutzungsplan	11
4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
C. Beschreibung des Baugebiets	13
1. Lage und Größe	13
2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse	14
3. Bodenschutz und Altlasten	15
4. Denkmalschutz	16
5. Geologie und Bergwesen	17
6. Grenzmarken	17
7. Hochwasserschutz/ Gewässerunterhaltung	17
8. Katastrophenschutz	19
9. Schutzstreifen/ nachrichtliche Übernahmen	19
10. Grundwasser	19
D. Textliche Festsetzungen	21
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
3. Grünordnerische Festsetzungen	24
E. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	27
1. Verkehrserschließung	27
2. Entwässerung	27
3. Trinkwasser/Löschwasser	28
4. Gas/Elektrizität	28
5. Telekommunikation	29
6. Abfall	29
F. Naturschutz/Artenschutz	31
G. Immissionsschutz	32
H. Gesundheitswesen	32
I. Wasserrecht	33
J. Sicherheits- und Gesundheitsschutz	33
K. Fazit	34

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Umweltbericht von LBU – Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH vom 17.02.2022
Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete vom 21.02.2022

A Vorbemerkung

1. Gesetzliche Grundlage

1.0.1

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

1.0.2

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

1.0.3

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

1.0.4

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

1.0.5

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

1.0.6

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

1.0.7

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

1.0.8

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

1.0.9

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

1.0.10

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

1.0.11

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

1.0.12

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

2. Landes- und Raumordnung

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- 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)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat mit Beschluss vom 14.09.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W) beschlossen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat am 21.12.2018 die Genehmigung unter einer Maßgabe erteilt. Am 29.03.2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27.04.2019 in Kraft. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07. Oktober 2005 im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wird aufgehoben.

Ziele der Raumordnung

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

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

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

2.1. Landesentwicklungsplan 2010

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen 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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 LEP 2010 und Ziel 4 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Die Planung entspricht Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplanes 2010, da eine brachliegende Fläche innerhalb der Ortslage Bitterfeld für die Umsetzung des Vorhabens genutzt wird. Eine flächensparende Erschließung des Gebiets kann erfolgen, da das Gebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet (An der alten Mulde) angrenzt und medial, sowie verkehrstechnisch günstig erschlossen werden kann. Somit wird Ziel 23 des LEP 2010 erfüllt, welches eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung vorsieht.

Zentrale Orte

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen besitzt eine zentral-örtliche Funktion (Mittelzentrum). Die Festlegung der Ober- und Mittelzentren erfolgt in den Zielen 36 und 37 LEP 2010.

Das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen soll gemäß der Begründung des Ziels 37 tragfähig genug sein, um Siedlungs- und Versorgungskerne langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen,

- sich den strukturelevanten Veränderungen anpassen zu können und
- Orientierung für private und öffentliche Investitionen geben zu können.

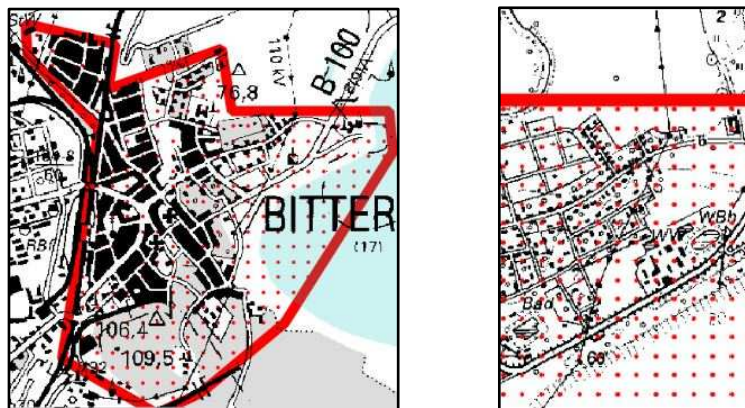
Daraus resultierend ist für das Vorhaben Ziel 25 LEP 2010 zu beachten, in dessen Anwendung die Orte, die eine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, so zu entwickeln sind, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechen der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Gemäß des Ziels 28 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

Die Festlegungen von Zentralen Orten und der Vorrang der Innenentwicklung hinsichtlich Wohnungsneubau trägt zur Vermeidung weiterer Zersiedelung bei und schützt den Freiraum. Unter Beachtung der Zentralitätsstufe für den Zentralen Ort befinden sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen innerhalb des im Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge ausgewiesenen Zentralen Ortes.

Eine Entwicklung findet unter Beachtung der Ziele 28 LEP 2010 statt.



Auszug Sachlicher Teilplan

„Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg“

Die kartografische Definition des Zentralen Ortes beinhaltet das in Rede stehende Plangebiet.

Das Vorhaben entspricht den in der Landesplanung definierten Zielstellungen. Mit der Neuausweisung nachgefragter Wohnbauflächen wird das Mittelzentrum als attraktiver Wohnstandort entwickelt. Eine entsprechende Bilanzierung der Wohnbauflächen wird auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungszahlen im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorgenommen.

Laut Grundsatz 142 LEP 2010 befindet sich der Ortsteil Bitterfeld im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Der Tourismus als Wirtschaftszweig soll in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden und zu einer Stärkung der Wirtschaft beitragen. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten.

Die Goitzsche stellt einen wichtigen Standortfaktor für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dar und bietet den Einwohnern und Touristen ein attraktives Angebot für den Aktiv- und Naturtourismus. Das Gebiet soll in diesem Sinne weiterentwickelt werden. Ziel der Entwicklung der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung (LEP 2010, G142 Pkt.3 Begründung).

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO Hotel) kann dem Ziel entsprochen werden.

2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge“

Die zentralen Orte wurden im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) festgelegt. Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde eine zentralörtliche Funktion zugewiesen (siehe auch LEP Z 37).

Das Mittelzentrum ist entsprechend der Beikarte A.1 räumlich festgelegt.

Ziel 4

Gemäß Ziel 4 des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" soll vorrangig

- die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans analysiert.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten potenziellen Wohnbauflächen den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung entsprechend des Ziels 26 LEP 2010 nicht im vollumfänglichen Maß gerecht werden können.

Die Reduzierung der Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach §§30 und 33 BauGB, innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§34) sowie im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber nicht durch einen Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzte Reserveflächen wird seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen angestrebt.

Eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform findet im Vorhaben Anwendung. Der Straßenverlauf „An der alten Mulde“ wird bei dem Vorhaben weitergeführt und auf die bestehende Friedensstraße geführt. Dadurch wird eine beidseitige Bebauung entsprechend des städtebaulichen Bestandes ermöglicht. Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die Nähe zu vorhandenen Anlagen in einer wirtschaftlichen und effizienten Weise erweitert werden. Die partielle Wiedernutzbarmachung der Fläche (Fläche des Gehöfts) beseitigt einen bestehenden städtebaulichen Missstand in der Ortschaft. Durch die Neuausweisung von Bauflächen wird eine Stärkung des Ortsteils Bitterfeld erreicht.

Nach § 78 b WHG ist es erforderlich eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Es ist zu empfehlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten bzw. entsprechende Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) vorzusehen. Sofern die Gebäude mit Keller errichtet werden sollen, sollte die Auftriebssicherheit bei hohen Grundwasserständen gegeben sein. Auch dem Schutz gegen aufsteigende Nässe sollte besondere Aufmerksamkeit gelten.

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger

zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Die Errichtung von Heizölanlagen ist nicht zulässig.

Ziel 5

Gemäß Ziel 5 des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ist durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Stadt hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt.

Die Absicherung der Daseinsvorsorge unter dem Aspekt der demographischen Entwicklung kann durch zwei Strategien erreicht werden.

- Anpassung der vorhandenen überdimensionierten Infrastruktur
- Planung bedarfsgerechter und nachhaltiger Infrastruktur unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung

Die Siedlungsflächenentwicklung ist in der Planungsregion daher konsequent unter dem Aspekt der demographischen Entwicklung und der Nachhaltigkeit durchzuführen.

Diesen Vorgaben wird entsprochen. Die Infrastruktur wird durch das Schaffen von Wohnraum besser ausgelastet und entspricht der o.g. Strategie. Es erfolgt eine effizientere Nutzung von Bildungs- und Sportinfrastruktur, medizinischer Grundversorgung, Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung.

Die Größe des Hotels wird beziffert mit voraussichtlich einer Bettenanzahl von 30 Betten.

Flächennutzungspläne sind als grundlegende Instrumente zur konsequenten Steuerung von Siedlungsentwicklung einzusetzen. Eine 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt derzeit durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Im Rahmen dieser Überarbeitung für das gesamte Gemeindegebiet werden die ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und der aktuellen demographischen Situation angepasst. Die 11. Änderung der Wohnbauflächenbilanz berücksichtigt dabei die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben.

Die vorläufigen Erkenntnisse aus der 11. Änderung des FNP können im Rahmen des Bauleitverfahrens berücksichtigt werden.

Im 2. Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Geltungsbereich des B-Planes 04-2021btf „Friedensstraße Nord II“ als Wohnbaufläche bzw. im Bereich des SO Hotel als gemischte Baufläche ausgewiesen. (B118; B119)

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des in Grundsatz 20 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „1. Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ überlagert sich mit dem vorbezeichneten Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 04-2021btf "Friedensstraße Nord II", ist die Erweiterung und Komplettierung eines bestehenden Wohngebiets im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für ein Hotel.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche vorwiegend eine Wohnnutzung als auch das Betreiben eines Beherbergungsbetriebes im Geltungsbereich legitimieren. Die entstehenden Baugebiete Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO befinden sich an der Einmündung der Friedensstraße auf die B100. Unweit des Geltungsbereichs befindet sich der Große Goitzschensee. Die westlich und südlich gelegene Umgebung des B-Plangebiets weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Das entstehende Wohngebiet schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet (An der alten Mulde) an.

Der Investor beabsichtigt den Bau von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Diese sollen das bestehende Wohngebiet komplettieren und die nachgefragte Wohnbaufläche zur Verfügung stellen.

Der Bebauungsplan des nahegelegenen Wohngebietes „Vor dem Muldedamm“, welches im Jahr 2019/2020 durch den Vorhabenträger entwickelt worden ist, konnte den nachgefragten Wohnraum am Standort nicht im vollen Umfang berücksichtigen. Das Wohngebiet wurde aufgrund von Stellungnahmen der Anlieger stark verkleinert. Von geplanten 26 Baugrundstücken sind im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich 14 Baugrundstücke entstanden. Die geplanten 5 Baugrundstücke aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04-2021btf führen zu einer Summe von 17 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Differenz zu den angestrebten 26 Baugrundstücke beträgt somit 7.

Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum im Stadtgebiet ist ungebrochen hoch. Eine erhebliche Anzahl an Anfragen zu Wohnbaugrundstücken sind bereits eingegangen, so dass von einer schnellen Umsetzung des Vorhabens auszugehen ist. Des Weiteren wird durch die Planung der stark nachgefragte Wohnraum zur Miete angeboten.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand (Ruine des bestehenden Gehöfts) behoben und zur Aufwertung des Stadtbildes beigetragen.

Die Festsetzung der SO Fläche für ein Hotel zielt vor allem auf die touristische Nachfrage ab. Da die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung gilt und die Möglichkeiten einer Übernachtung am Standort vergleichsweise klein sind, ist es sinnvoll das Angebot zu erweitern. Durch die Nähe zum Tourismusstandort „Goitzsche“ ist der Geltungsbereich besonders geeignet.

2. Aufstellung im Regelverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 21.07.2021 wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im Regelverfahren beschlossen.

Dabei wird entsprechend §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a BauGB beschrieben und bewertet. Dieser ist Bestandteil der Begründung und wird bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.

3. Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom Mai 20012 kennzeichnet Teile des in Rede stehenden Gebietes als Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO) ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, sodass eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

Die derzeit in Aufstellung befindliche 11. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Änderung der o.g. Flächen in Wohnbaufläche und sonstiges Sondergebiet nach aktuellem Stand. Gemäß §8 (3) BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Eine Entwicklung des Bebauungsplans gemäß 8 (2) BauGB ist demnach gegeben.

4. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, so dass entsprechend §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet wird.

Das Gebiet befindet sich laut aktueller Kartierung des Landesverwaltungsamtes in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Lage des Bebauungsplangebiets nicht beeinflusst.

Eine ausführliche Betrachtung der Umweltbelange wird im Umweltbericht, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH (LBU GmbH) vorgenommen.

Prüfung begründeter Ausnahmefall:

In der Stellungnahme des ALFF vom 23.09.2021 wurde die Inanspruchnahme von Ackerflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgelehnt.

Dieser Sachverhalt wurde in Gesprächen zwischen Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem Investor ausgetauscht.

Der Erschließungsträger hat Flächen geprüft und den Vorschlag gebracht, eine Fläche in der Kiesgrube Renneritz, die in seinem Besitz ist, aufzuwerten.

Die Nutzung dieser Fläche wurde seitens des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen abgelehnt. Die Stadträte stimmen nur Ersatzmaßnahmen zu, die auf Flächen in ihrem Stadtgebiet liegen.

Weitere Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Stadtplanung führten zu keinem verwertbaren Ergebnis. Weder die Stadt Bitterfeld-Wolfen noch der Landkreis verfügen über freie Flächen, die für Ersatzmaßnahmen genutzt werden können.

Der Erschließungsträger hat im Stadtgebiet keine weiteren freien Flächen.

Demzufolge wurden vorrangige Möglichkeiten geprüft, bevor landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Für die eigentliche Bebauung wird nicht auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen. Lediglich der die Landwirtschaftsfläche abgrenzende Grüngürtel wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für einen Teil der Neubebauung wird leerstehender Gebäudebestand abgerissen. Der größere Teil wurde bisher als Lager- und Abstellfläche genutzt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung fand nicht statt.

Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen wurde verringert.

Somit liegt ein begründeter Ausnahmefall vor.

C Beschreibung des Baugebiets

1. Lage und Größe



© Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktenzeichen: 2016 / A18-205-2010-7

Das Baugebungsgebiet "Friedensstraße Nord II" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Bitterfeld.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

2/2	Flur 7
2/3	Flur 7
8/19	Flur 7
Teilweise 11/5	Flur 7
39/2	Flur 7
Teilweise 39/6	Flur 7
301	Flur 7
439/2	Flur 7
Teilweise 845	Flur 7
Teilweise 864	Flur 7
Teilweise 872	Flur 7
1085	Flur 7
1089	Flur 7
Teilweise 102/5	Flur 41
Teilweise 102/6	Flur 41

**Bebauungsplan 04-2021btf "Friedensstraße Nord II", OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen;
Begründung**

Teilweise 106/1	Flur 41
Teilweise 107/1	Flur 41
315/103	Flur 41
Teilweise 433/103	Flur 41
435/102	Flur 41
Teilweise 442/103	Flur 41
443/102	Flur 41
Teilweise 444/104	Flur 41
797	Flur 41
Teilweise 808	Flur 41

Die Gesamtfläche beträgt 17.050 m².

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

➤ Nördlich:

durch die Flurstücke 101, 101/1, 102/2, 102/5, 102/6, 106/1, 107/1, 433/103, 444/104, 512/102 Flur 41

➤ Westlich:

durch die Flurstücke 3/14, 3/16, 3/17, 1019 1075, 1087 der Flur 7

➤ Südlich:

durch die Flurstücke 11/4, 13/3, 38/6, 39/6, 39/9, 39/12 und 887 der Flur 7

➤ Östlich:

durch das Flurstück 11/3 der Flur 7 und 119/7 der Flur 41

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

2. Bisherige Nutzung und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtgebiet des Ortsteils Stadt Bitterfeld. Es befindet sich unweit des Alten Muldedamms und grenzt an weitläufige Grün- und Landwirtschaftsflächen an. Die Umgebung ist durch vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Durch seine Lage zum Großen Goitzschensee, der Marina und zu Gastronomieangeboten gilt der Standort als eine attraktive und nachfragestarke Wohnlage im Stadtgebiet. Der Geltungsbereich umfasst derzeit brachliegende Grünflächen, ein altes Gehöft welches Wohnzwecken diente, sowie ein geringer Teil einer landwirtschaftlichen Fläche im Randbereich, welche jedoch seit Jahren nicht bewirtschaftet wird. Außerdem befindet sich ein alter Hochwasserschutzdamm auf dem Gelände, welcher im Zuge der Erschließung des Gebiets umverlegt werden soll. Der Deich wird durch Spaziergänger genutzt. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße B100 begrenzt.

Die oben aufgeführten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Investors.

3. Bodenschutz und Altlasten

- Die für Arsen in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV in der derzeit gültigen Fassung) festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG in der derzeit gültigen Fassung) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten (50 mg/kg) bzw. auf Kinderspielflächen (25 mg/kg), verankert in Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV, ist auf den zukünftigen unversiegelten Freiflächen entsprechend den dort vorgesehenen Nutzungen einzuhalten. Gleiches gilt für Schwermetalle und HCH analog Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV.
- Wie bereits in Kap. 2.2.2.3 (2. Abs.) des Umweltberichtes erwähnt, sind zur Bewertung der Schadstoffbelastungen im Boden Untersuchungen mindestens im oberflächennahen Bereich (0-10 cm, 0-35 cm) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Die Probenahmen sollen gemäß Anhang 1 BBodSchV erfolgen. Die Analytik der Bodenmischproben hat mindestens auf die Parameter Arsen, Schwermetalle (Blei, Cadmium, Nickel, Chrom, Quecksilber) und HCH zu erfolgen. Es ist zu beachten, dass der zu untersuchende Boden den letztendlichen Oberboden im Plangebiet darstellen soll, also unter Berücksichtigung von evtl. aus geotechnischen Gründen erforderlicher vorheriger Bodenabträge. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde nach deren Vorliegen zu übermitteln. Entsprechend der festgestellten Schadstoffbelastungen ist über evtl. bodenverbessernde Maßnahmen (Bodenabtrag/-umlagerung, Bodenauftrag unbelasteter Boden oder Nutzungsbeschränkungen etc.) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu befinden. Ggf. sind hier textliche Festsetzungen im B-Plan zu ergänzen.
- Die am Standort vorhandenen (Alt-)Ablagerungen (Abfälle — Bodenaushub, Bauschutt etc.) sowie der alte Hochwasserdamm sind, sollten diese zum Verbleib oder zur Umlagerung am Standort vorgesehen sein, entsprechend ihrer Art und Verwertungsfähigkeit bzw. ihres Entsorgungserfordernisses zu bewerten. Hierzu sollten Deklarationsanalysen gemäß LAGA bzw. entsprechend des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVMinA)“ durchgeführt werden.
- Die o.g. Untersuchungen können auch parallel zu Baugrunduntersuchungen erfolgen.
- Analog der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 16.10.2015 (Az. 63-02546-2015-50) zum B-Plan 06-2015btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ weise ich darauf hin, dass entsprechend /1/ und /2/ der Gutachter aufgrund der damals festgestellten erhöhten Strahlenbelastung angibt, dass durch geeignete Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass es in den Neubauten nicht zur Anreicherung von Radon kommt. Die Anforderungen an das radongeschützte Bauen sollten daher berücksichtigt werden. Ggf. sind erneute ODL-Untersuchungen bzw. Untersuchungen auf Radon in der Bodenluft am Standort der Wohnbebauungen durchzuführen.

Weitere Hinweise:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§ 8 Abs. 2, 3 BodSchAG LSA).

- Entsprechend § 1 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), in der derzeit gültigen Fassung, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen sowie auch zurückzubauen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Versorgungswerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“.

4. Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

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

5. Geologie und Bergwesen

Das Gebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand $\leq 2\text{m}$ unter Geländeoberkante einstellen.

Die Grundwassermessstelle GOI 872 befindet sich im Geltungsbereich. Aufgrund des vorliegenden Pegelrechts ist ein ständiger Zugang für Mess-, Beprobungs- sowie Wartungsarbeiten zwingend zu gewährleisten. Die Messstelle liegt innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Grenzmarken

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

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wo derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Nach Abstimmung mit dem Dezernats 53 wird der Nivellementpunkt 4340-9-02390 nicht verlegt und wird im Nachweis künftig als zerstört geführt.

7. Hochwasserschutz/ Gewässerunterhaltung

Gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 REP A-B-W befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde".

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 (LEP-ST 2010 Z 126). In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 11 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 12 die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Gemäß Grundsatz 13 sollen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtung des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Laut aktueller Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen. Demnach sind Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – HQ200/HQextrem) zu erwarten.

Es handelt sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Daher gilt gemäß Absatz 1 Nr. 1 der genannten Rechtsnorm:

„... bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; ...“

Nach § 78 b WHG ist es erforderlich eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Es ist zu empfehlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten bzw. entsprechende Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) vorzusehen. Sofern die Gebäude mit Keller errichtet werden sollen, sollte die Auftriebssicherheit bei hohen Grundwasserständen gegeben sein. Auch dem Schutz gegen aufsteigende Nässe sollte besondere Aufmerksamkeit gelten.

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

Außerhalb des oberen nord-östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes „Mulde“. Es handelt sich um das Gewässer M131 – Graben Kartonfabrik. Die Bebauung darf eine Gewässerunterhaltung nicht erschweren. Dies würde dann den Voraussetzungen des § 64 WG LSA erfüllen. Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet der Mulde. Es kann nicht

ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet zu Vernässungserscheinungen kommen könnte.

8. Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

9. Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Durch das Plangebiet läuft eine Druckrohrleitung (PEHD DA225), welche im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt werden soll. Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als Anlagenbetreiber ist bei der Planung zu beteiligen. Ein entsprechender Trassenverlauf mit Leitungsrecht ist auf der Planzeichnung eingetragen worden und wird mit dem Betreiber abgestimmt.

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Der Schutzstreifen für die abwassertechnischen Anlagen beträgt 6m Breite. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von mind. 4,0m (d.h. 2,0m zu beiden Seiten der Trasse).

Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich des Schutzstreifens grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

10. Grundwasser

Das Grundwassermonitoring liegt in der Verantwortung der MDSE.

Die Grundwassermessstelle GWMS mit der Bezeichnung GOI 872 (Pegel 872) befindet sich im Bereich der zukünftigen Verkehrsfläche. Der Pegel wird im Zuge der Baumaßnahme an

die geplante Geländeoberkante angepasst und vor Beschädigungen geschützt, somit ist ein ständiger Zugang für Mess-, Beprobung- sowie Wartungsarbeiten gewährleistet.

Die Grundwassermessstelle GOI 775 befindet sich nicht im Geltungsbereich.

Der Filterbrunnen Br5122/76 befindet sich in der Grünfläche. Die Verwahrung/ Sicherung und Zugängigkeit mit schwerer Technik des noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandortes ist gestattet, gewährleistet und wird nicht behindert. Ein Filterbrunnenrückbau ist ab dem Jahr 2025 vorgesehen. Der 10m-Radius des Filterbrunnenstandortes wird nicht zu- bzw. überbaut, der Schutzstreifen der Umverlegung der Druckrohrleitung tangiert minimal den Radius im Norden.

D Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 (5), § 4, § 11 und § 13 BauNVO

1.1.1 WA I und WA II – Allgemeine Wohngebiete

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Ausübung freier Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 SO Hotel

Es handelt sich um ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe zur Fremdenbeherbergung
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

WA I – Allgemeines Wohngebiet I

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.

WA II – Allgemeines Wohngebiet II

- d) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- e) Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.

- f) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- g) Die Firsthöhe darf maximal 9,00m in Bezug auf die Oberkante der geplanten Straße betragen.
Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=78,81 im Einmündungsbereich von Bernsteinring zur Friedensstraße

SO Hotel – Sonstiges Sondergebiet

- h) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
- i) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

- a) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.
- c) Im Allgemeinen Wohngebiet II sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
Die Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- b) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- c) Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

1.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

1.7. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den Immissionsorten 1 bis 7 müssen die umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Räume (insbesondere Wohnräume, Schlafräume und Kinderräume) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß nachstehender Tabelle entsprechen.

Tabelle 4 - Bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Fassaden der Gebäude (Wände, Dächer) in den einzelnen Lärmpegelbereichen mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a im Plangebiet

Quelle: Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete – Projekt SSB 00622 vom 21.02.2022

Immissionsort	Lärmpegelbereich	L_a	$R'_{w,ges}$
IO	DIN 4109-1 /14/	dB	dB
1	IV	68	38
2	V	71	41
3	V	73	43
4	V	74	44
5	V	71	41
6	IV	70	40
7	IV	67	37

Die in Tabelle 4 angegebenen Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Bauanträgen für die Fassaden der zukünftigen Wohnhäuser nachzuweisen.

1.8. Hochwasserangepasste Bauweise

Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Die Errichtung von Heizölanlagen ist nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA))

- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (entlang der neuen Erschließungsstraße) sind bis max. 1,10m in Bezug auf die Oberkante des Geländes zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen im Bereich der Einmündung auf die Friedensstraße sind bis max. 1,10m in Bezug auf die Oberkante der geplanten Straße (Anschlusshöhe) zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll beschränkt werden, damit im verkehrsberuhigten Bereich die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Einfriedungen können direkt auf der Grundstücksgrenze stehen und alle Verkehrsteilnehmer

sind gleichberechtigt. Aus diesem Grund muss eine überschaubare Verkehrslage geschaffen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lauten wie folgt:

2.1 Flächenversiegelungen von geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versickerungsgrad von 70% herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Vorgärtenbereiche sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen.

2.2 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- a) Hausgartenbegrünung in den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sowie auf 60% der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 40% der Fläche des sonstigen Sondergebietes zu entwickeln.
- b) Ruderalfluren entlang des Leitungsbestandes und weiterer gehölzfreier Flächenbereiche zu etablieren
- c) Scherrasen entlang der Straßenränder anzulegen.
- d) Baum-Strauchhecken in den Randbereichen zu entwickeln.
- e) eine Strauchhecke entlang des geplanten Erdwalls zu etablieren.
- f) ein Feldgehölz angrenzend zum nordöstlichen Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen.

2.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Anlage eines Feldgehölzes auf dem Flurstück 106/1 (Acker) nördlich des Geltungsbereiches.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Sträucher		
Kornelkirsche	Cornus mas	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	vStr, mB, 60-100
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	vStr, mB, 60-100
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, mB, 60-100
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, mB, 60-100
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, mB, 60-100

Traubenkirsche	Prunus padus	vStr, mB, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	Rosa canina	vStr, mB, 60-100
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, mB, 60-100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, mB, 60-100
Arten-Bäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	H, 3xv, mDb, 14-16
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H, 3xv, mDb, 14-16
Hängebirke	Betula pendula	H, 3xv, mDb, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	H, 3xv, mDb, 14-16
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H, 3xv, mDb, 14-16
Zitter-Pappel	Populus tremula	H, 3xv, mDb, 14-16
Wild-Apfel	Malus sylvestris	H, 3xv, mDb, 14-16
Vogel-Kirsche	Prunus avium	H, 3xv, mDb, 14-16
Trauben-Eiche	Quercus petraea	H, 3xv, mDb, 14-16
Stiel-Eiche	Quercus robur	H, 3xv, mDb, 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H, 3xv, mDb, 14-16
Elsbeere	Sorbus torminalis	H, 3xv, mDb, 14-16
Winter-Linde	Tilia cordata	H, 3xv, mDb, 14-16
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	H, 3xv, mDb, 14-16
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ulme	Ulmus minor	H, 3xv, mDb, 14-16

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 1. August bis 31. März (außerhalb der Kernbrutzeiten der potentiell vorkommenden Vogelarten) durchzuführen.

3.2 Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz

Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

3.3. Kontrolle von Reptilienvorkommen vor Baufeldfreimachung

Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Amphibienschutz bei Baumaßnahmen

Im Falle eines geplanten Baubetriebs im Frühjahr (Februar bis Mai), ist im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von temporären Laichgewässern und Amphibienvorkommen zu prüfen. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die folgenden Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

3.5 Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3 m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.

3.6 Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd-/ Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.

E Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Bei der Ausweisung der Verkehrsfläche wurde auf die städtebauliche Situation geachtet. Die Flucht des Straßenverlaufs des angrenzenden Wohngebiets wird dabei aufgegriffen und weitergeführt, sodass ein geschlossener Ring entsteht. Das Plangebiet kann durch seine direkte Lage an der „Friedensstraße“ und „An der Alten Mulde“ und verkehrstechnisch erschlossen werden.

Der Ausbau der Straße orientiert sich am angrenzenden Wohngebiet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden um ca. 0,30m bis ca. 0,50m aufgefüllt, so dass durch die Geländeprofilierung eine höhenmäßige Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erfolgt.

2. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz in der Friedensstraße eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Die Anlagen der inneren Erschließung sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen. Ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Ein Vertrag zwischen Erschließungsträger und Verband ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzuweisen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann über den bestehenden Regenwasserkanal entsorgt werden. Dieser soll bei den Erschließungsarbeiten teilweise umverlegt werden, sodass sich die Trasse innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befindet.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Falls die Errichtung von Versickerungsanlagen vorgesehen ist, wird auf Grund der geologischen Situation (Verbreitung von gering durchlässigem Auelehm) die Durchführung entsprechender standortkonkreter Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse können die Art der Versickerungsanlage festgelegt und deren Dimensionierung vorgenommen werden.

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzuschließen.

3. Trinkwasser/ Löschwasser

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist eine innere Erschließung des geplanten Bebauungsplanes erforderlich. Die Erschließungsanlagen sind in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitungen PE-HD $d_a=125\text{mm}$ erfolgen. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der an der B-Plan-Grenze befindliche Abzweig.

Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder der Stadt Bitterfeld-Wolfen und es ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der MIDEWA GmbH abzuschließen.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Nr.	Lage	Tag der Messung	Ruhedruck	Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck
U7423	Friedensstraße/ Einmündung Bernsteinring	20.09.2021	4,6 bar	94 m ³ /h

Jede Messung wurde separat durchgeführt. Eine Erhöhung der Entnahmemenge durch reine Addition der Einzelerntnahmemengen ist nicht nachgewiesen und sollte unterbleiben, da eine Messung bei gleichzeitiger Öffnung beider Hydranten nicht erfolgte.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Geschoßflächenzahl 0,7 - 1,2) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

4. Gas/ Elektrizität

Das angrenzende Wohngebiet ist mit Gas und Elektroenergie durch die Versorgungsunternehmen MITNETZ Strom, MITNETZ Gas, Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen und BFG Bitterfelder Fernwärme GmbH versorgt. Ein Anschluss des Plangebiets ist möglich.

Anschluss- und Versorgungsmöglichkeiten von den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen bestehen

Zum Abriß des Gebäudes werden die vorhandenen Leitungen der BFG Bitterfelder Fernwärme bis in den Bereich der Flurstücksgrenze zurückgebaut. Die vorhandenen Leitungen zur Versorgung des Wohngebietes Bernsteinring erhalten bleiben und können leistungsmäßig erweitert werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Gas.

Die auf der mitgelieferten Planzeichnung eingetragenen Gashochdruckleitungen befindet sich im Bereich der Friedenstraße und der B100, die Messanlage befindet sich ausschließlich im Bereich der Friedensstraße. Schutzstreifen wurden übernommen.

Für die Gashochdruckleitungen der MITNETZ Gas und die Messanlage betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifen 4m (jeweils 2m rechts und links der Trasse). Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Das aus den Bestandsunterlagen hervorgehende außer Betrieb genommene Erdkabel der MITNETZ Strom kann nach Rücksprache mit dem Versorger zurückgebaut werden, falls dieses das Vorhaben behindern sollte. Eine Kontaktaufnahme mit dem Servicecenter in Köthen ist notwendig.

5. Telekommunikation

Die auf der mitgelieferten Planzeichnung eingetragenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom befinden sich ausschließlich im Bereich der Friedensstraße und somit außerhalb des Geltungsbereiches. Die umliegenden Wohngebiete besitzen Telekommunikationslinien, welche erweitert werden können. Ein Anschluss der geplanten Immobilien an die bestehenden Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich der Friedensstraße ist möglich. Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen TK-Anlagen ist zu gewährleisten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, welche bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Bei einer weiterführenden Planung ist auf die Vermeidung von Beschädigungen, Veränderungen und Verlegungen zu achten. Eine unterirdische Versorgung kann nur erfolgen, wenn die Erschließung koordiniert mit den übrigen Medien stattfindet.

6. Abfall

- Die Erläuterungen aus dem Abschnitt C 3. „Bodenschutz und Altlasten“ der Begründung sind zu beachten.
- Anfallende Abfälle - sowohl in der Rückbau-/Beräumungs-, Bau- als auch der anschließenden Nutzungsphase - sind 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 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit gültigen Fassung).
- 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 und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

- Aufgrund der Kenntnisse einer zumindest angrenzenden Altlastverdachtsfläche und bekannten Bodenverunreinigungen durch Arsen ist bei erdeingreifenden Arbeiten ggf. mit dem Anfall von kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen. Bodenaushub sollte bei organoleptischen (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten sowie aufgrund möglicher Arsengehalte generell exemplarisch beprobt und untersucht werden. Der Untersuchungsumfang für den Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II 1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht). Ggf. ist eine Erweiterung des Untersuchungsprogramms erforderlich. Dazu sollte eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen. Die oben 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. Falls der Erdaushub aufgrund von erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises nachzuweisen.
- Nach § 8 der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung — GewAbfV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), in der derzeit gültigen Fassung, sind die beim Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o. ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o. 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.
- Bei dem ggf. erforderlichen Rückbau von Bestandsgebäuden sollte mittels (Vor-) Nutzungsrecherche/Vorplanung, technische Erkundung bzw. Rückbauplanung versucht werden, einen möglichst hohen Anteil der Wiederverwendung von Bauteilen bzw. zur (hochwertigen) Verwertung zu Recycling-Baustoffen durch selektiven Rückbau bzw. vorgelagerte Entfrachtung von Schad-/ Störstoffen zu erreichen.
Gefährliche Abfälle (Asbesthaltige Bauteile, Dachpappe, Altholz) sind bestmöglich zu separieren und gesondert, nachweispflichtig, zu entsorgen (§§ 3, 10, 15 und 50 KrWG). Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Bei geringen Mengen (<1= 20 t) kann die Entsorgung gemäß § 9 NachwV (Nachweisverordnung) auch durch einen Sammelentsorgungsnachweis belegt werden.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, z. B. bei der

Befestigung von Kranstellflächen, Zuwegungen etc., sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV) vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043), in der derzeit gültigen Fassung, geregelt.
- Der zur Verfüllung der Baugruben 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. ist sowie nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA S. 44), in der derzeit gültigen Fassung, der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

F Naturschutz/ Artenschutz

In dem Verfahren wird gemäß §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser stellt ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan 04-2021btf „Friedensstraße Nord II“ dar.

Das Gebiet befindet sich laut aktueller Kartierung des Landesverwaltungsamtes in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Lage des Bebauungsplangebiets nicht beeinflusst.

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

Im Rahmen der Bauvorbereitung sowie einer ökologischen Bauüberwachung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einem Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wildlebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist das Beschneiden und Abholzen von Bäumen und anderen Gehölze im Zeitraum vom 1.März bis zum 30. September verboten. Benachbarte Bäume sind bei der Baufeldfreimachung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

G Immissionsschutz

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

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Wegen der Größe der umliegenden Verkehrs- und Gewerbeflächen können aktive Schallschutzmaßnahmen nicht angewendet werden. In solchen Fällen lässt die DIN 18005-1 /1/ passiven Schallschutz an den Fassaden der zukünftigen Wohnbebauung zu.

Daraufhin wurde passiver Schallschutz der Gebäudefassaden für schutzbedürftige Räume berechnet.

Für den Bebauungsplan Nr. 04-2021btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord II“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde eine Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete erstellt und es wurden für Tag und Nacht die Schallimmissionen der umliegenden relevanten Verkehrs- und Gewerbegeräusche ermittelt und bewertet.

Die Verkehrsgeräusche sind gegenüber den Gewerbegeräuschen um mindestens 15 dBA größer, so dass sich die Gewerbegeräusche zu den Verkehrsgeräuschen nicht energetisch addieren.

Aus den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a an den Baugrenzen wurden für die jeweiligen Baufelder als passiver Lärmschutz die Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Fassaden und Dächer) zukünftiger Wohngebäude in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.8 in Tabelle 4 angegeben.

H Gesundheitswesen

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

Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

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

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

I Wasserrecht

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Sollen anfallende Niederschlagswässer der Verkehrsflächen versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gleiches gilt für das Regenwasser von Grundstücken, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Bei Wohngrundstücken ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur dann erlaubnisbedürftig, wenn Hofflächenwasser mithilfe einer unterirdischen Versickerungsanlage (Schacht, Rigole) in das Grundwasser eingeleitet wird.

J Sicherheits- und Gesundheitsschutz

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

K Fazit

Ziel der Planung ist eine brachliegende Fläche in attraktiver Lage als Allgemeines Wohngebiet im Zusammenhang mit einem Sondergebiet für das Betreiben eines Beherbergungsbetriebs zu entwickeln, welches die Ortslage Bitterfeld stärkt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die nachgefragten Wohnbaustandorte und ein Angebot an Wohnraum zur Miete in attraktiver Wohnlage geschaffen. Zugleich wird das Übernachtungsangebot im Tourismusbereich in der unmittelbaren Nähe der Goitzsche erweitert, sodass die Ortschaft im Sinne der Einstufung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung weiterentwickelt wird.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld

Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Februar 2022