

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17"
der Stadt Bitterfeld-Wolfen
in der Fassung vom 16.05.2022

STADT BITTERFELD-WOLFEN
MI GOITZSCHE SO16 UND SO17
BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2019btf
SATZUNG

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

16.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.1 Lage im Stadtgebiet	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	8
3.1 Übergeordnete Planungen	8
3.2 Sonstige Planungen	13
3.3 Planungsrechtliche Situation	15
4. BESTANDSAUFNAHME	17
4.1 Eigentumsverhältnisse und bauliche Situation	17
4.2 Natur und Landschaft, Umweltbelange	17
4.3 Verkehrserschließung	18
4.4 Stadttechnische Erschließung	18
4.4.1 Be-/Entwässerung	18
4.4.2 Löschwasser	19
4.4.3 Elektroenergieversorgung	19
4.4.4 Erdgasversorgung	19
4.4.5 Telekommunikation	19
5. PLANUNGSKONZEPT	19
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	19
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	20
5.3 Verkehrskonzept	20
5.4 Planungsalternativen	20
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	21
6.1 Baugebiete, Mischgebiete (MI)	21
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	25
6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	25
6.2 Grünflächen	26
6.2.1 Öffentliche Grünflächen	26
6.2.2 Erhaltungsgebote	27
6.3 Verkehrsflächen	27
7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT	28
7.1 Einleitung, Planungsanlass	28
7.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen	28
7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	29

7.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
7.2.1	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
7.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen	32
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	40
7.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	42
7.2.5	Bilanzierung	42
7.3	Zusatzangaben	48
7.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	48
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	49
7.4	Zusammenfassung	49
7.5	Quellenangaben	50
8.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	52
8.1	Wasserversorgung	53
8.1.1	Trinkwasserversorgung	53
8.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	54
8.2	Entwässerung	55
8.2.1	Schmutzwasser	55
8.2.2	Niederschlagswasser	56
8.3	Energieversorgung/Telekommunikation	57
8.3.1	Energieversorgung	57
8.3.2	Gasversorgung	57
8.3.3	Telekommunikation	57
8.4	Abfallentsorgung	58
8.5	Altlasten/Ablagerungen	60
8.6	Bergbau	62
8.7	Immissionsschutz	63
8.8	Baugrund	67
8.9	Kampfmittel	68
9.	DENKMALSCHUTZ	68
10.	FLÄCHENBILANZ	69
11.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	69
12.	PLANVERWIRKLICHUNG	70
12.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	70
12.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	70
12.3	Kosten	70
12.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	70

12.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	70
13.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	71
13.1	Natur und Landschaft	71
13.2	Ortsbild	71
13.3	Städtischer Haushalt	71
14.	VERFAHRENSVERMERK	72

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Erkenntnis der Stadt Bitterfeld-Wolfen, dass sich das im rechtskräftigen Bebauungsplan 01/99a "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig" geplante Areal mit den Festsetzungen für die Sondergebiete SO 16 und SO 17 als Sondergebiete für Ferienwohnungen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht entwickeln lassen konnten. Dagegen existiert in der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine große Nachfrage sowohl nach modernem Wohnraum, wie auch Dienstleistungen, insbesondere auch im Hinblick auf touristische Angebote im Randbereich des Großen Goitzschesees. Mit einem neuen und deutlich flexibler ausgestaltbaren Planungsansatz, als dies bislang im Rahmen der festgesetzten Sondergebiete möglich war, soll sowohl einem breiteren Spektrum gewerblicher Betreuungs- und Serviceangebote als auch dem Wohnen sowie tourismusorientierten Serviceangeboten entsprechende Flexibilität in der Ansiedlung eingeräumt werden.

Initiiert durch entsprechende Offerten von Privatinvestoren, hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit vorliegendem (Änderungs-)Bebauungsplan zu einer planungsseitigen Kooperation entschlossen. Ausdruck dessen ist das durch den Stadtrat am 12.06.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitete hiesige Bebauungsplanverfahren. Mit den festgesetzten Inhalten des Bebauungsplanes soll der Standort eine gemischte bauliche Nutzung, im Sinne der Weiterentwicklung der im Umfeld bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfahren und dabei bereits entwickelte Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig" berücksichtigen. Ziel ist es hier, Tourismus- und Wohnangebote, aber auch Handwerk und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren, welche insgesamt in der Lage sind, die städtebauliche Entwicklung entlang der Uferpromenade weiter aufzuwerten. Darüber hinaus sind gastronomische Angebote, Ferienwohnungen, kleinere Werkstattnutzungen, Praxen und Büros Nutzungsformen, welche vor Ort ausgestaltbar sein sollen. Aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind diese Planungsziele mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, jedoch nicht ohne das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Letzteres resultiert aus der Lage des hiesigen Plangeltungsbereiches im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, woraus resultierend partiell das bislang geltende Baurecht ersetzt werden soll. D. h., das bis dato gültige öffentliche Baurecht für die vorgenannten Sondergebiete soll außer Kraft treten und durch die geänderte städtebauliche Zielstellung, respektive deren bauplanungsrechtlicher Ausgestaltung ersetzt werden. Die Grundlage der im wirksamen Bebauungsplan geplanten verkehrlichen Erschließung, welche bereits vollständig in der Vergangenheit hergestellt wurde, soll dabei vollständig aufgegriffen und für die aktuelle Baugebietsentwicklung genutzt werden. Dagegen wird eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Ausnutzbarkeit von Grund und Boden angestrebt. Dies stellt sich aus den geänderten Zielstellungen des Bebauungsplanes heraus als zielführend dar.

Aus Vorstehendem resultiert, auch vor dem Hintergrund, dass die Baulandangebote im wirksamen Bebauungsplan bislang nicht in Anspruch genommen wurden, die Nachfrage nach Bauland aber nach wie vor gegeben ist, die Erforderlichkeit, die Planfestzungen auf die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen hin auszurichten und mit den Gegebenheiten vor Ort vereinbar werden zu lassen. Als erforderlich wird die Weiterentwicklung des Gebietes auch hinsichtlich der Zielstellungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen angesehen, der mit Blick auf die gesamtstädtischen Entwicklungserfordernisse für das vorliegende Plangebiet und darüberhinausgehende Teile im direkten Umfeld, gemischte Bauflächendarstellungen enthalten wird. Insofern vollzieht sich die vorliegende Bebauungsplanung im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht darin, ein angemessenes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung dieses kleinen Baugebietes zu gewährleisten; andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen. Diese Änderungen sind aus Sicht der Stadt in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes umsetzbar. Im vorliegenden Fall stehen städtebaulich-räumliche Aspekte auf gleicher Ebene wie naturschutzfachliche Notwendigkeiten.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht davon aus, dass dieser attraktive Wohn- und Gewerbestandort eine Stärkung ihrer mittelzentralen Funktion bewirkt und der Stellenwert der Stadt als interessanter Wohn- und Gewerbestandort der Region, insbesondere im Hinblick auf Areale im Umfeld des Großen Goitzschesees, weiter gefestigt wird.

Zusammenfassend kann die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wie folgt charakterisiert werden:

1. Die Chance, über die geplante Standortentwicklung in Bezug auf das Wohnen, tourismusaffine gewerbliche Nutzungen sowie weitere mischgebietsadäquate Nutzungen diesen Standort im Randbereich des Großen Goitzschesees über eine geordnete städtebauliche Entwicklung neu zu strukturieren und zu gestalten, muss genutzt werden.
2. Dies gelingt nur bei grundsätzlich vorgeklärtem Baurecht auf den Entwicklungsflächen und ermöglicht im Anschluss, auf Grundlage der Planungssicherheit, eine schnelle Umsetzung von baulichen Investitionsentscheidungen bei gleichzeitigem Schutz wertgebenden Baumbestandes.
3. Die unmittelbare Bezugnahme auf die verkehrliche und technische Erschließung im Bereich der Sparkassenallee führt im Zusammenhang mit der geplanten Mischnutzung zu einer weiteren Auslastung der hier anliegenden stadttechnischen Systeme.

Der Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" ist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen letztlich eine Standortentwicklung, welche die Nachfrage und damit bedarfsgerechte Ergänzung in Bezug auf gemischte bauliche Nutzungsstrukturen im Stadtgebiet widerspiegelt.

Ein mit der Stadt kooperierender Investor hat sich in seinem Antrag auf Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes bereit und in der Lage erklärt, sämtliche im Zusammenhang mit dem Planverfahren entstehenden Kosten zu tragen. Dies wurde über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bitterfeld-Wolfen abgesichert.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im östliche Teilbereich von Bitterfeld, nördlich des Großen Goitzscheseufers sowie der hier verlaufenden Seepromenade. Ca. 100 - 120 m nordwestlich verläuft die Bundesstraße 100 (Berliner Straße). Von hier aus zweigt die Friedersdorfer Straße nach Südosten ab und erreicht das Plangebiet an seiner Nordwestseite. Zentral durchläuft das Plangebiet die Sparkassenallee, welche sowohl über den Mühlenboulevard als auch direkt an die Friedersdorfer Straße östlich bzw. westlich des Plangebietes eine Anbindung besitzt. Im Umfeld befinden sich durch touristische Nutzungen geprägte Areale in Form einer westlich ca. 50 m entfernt gelegenen Bungalowanlage und der östlich in ca. 100 m Entfernung gelegenen Bebauung im Kontext der "Villa am Bernsteinsee".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" ersichtlich.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,45 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 324 der Friedersdorfer Straße,
- *im Osten* durch Freiflächen im Vorbereich des Mühlenboulevards, im Bereich des Flurstücks 323,
- *im Süden* durch die Seepromenade im Bereich des Flurstücks 329 und
- *im Westen* durch Grünflächen im Bereich der Flurstücke 334, 255 und 230 sowie die hier weiter verlaufende Sparkassenallee mit der Flurstücksbezeichnung 322.

Sämtliche vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 52, Gemarkung Bitterfeld.

Hinweise:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 der Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Die 2007 fusionierte Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die nach Einwohnerzahl größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig hat Bitterfeld gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, Z 37) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Die räumliche Abgrenzung der Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung; für die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg". Dabei stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Zentralitätsgesichtspunkten eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion dar. Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemie-parks Bitterfeld.

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 LEP ST 2010). Darüber hinaus sind Mittelzentren gemäß 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.

Dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen kommt weiterhin eine besondere Bedeutung für die Entwicklung am Großen Goitzschensee zu. Die vorstehenden Erfordernisse der Raumordnung greift die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf und beachtet die weiteren Erfordernisse der Raumordnung, wie nachfolgend aufgeführt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz G 13 LEP ST 2010).
- Als Grundsatz der Raumordnung wird über den LEP für den vorliegenden Planungskontext ein Vorbehaltsgebiet definiert. Es handelt sich gemäß Grundsatz G 142 um das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Goitzsche. Dahinter verbirgt sich die raumordnerische Zielstellung Z 144, welche Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung aufgrund ihrer landschaftlichen und naturräumlichen Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung eine besondere Eignung attestiert. Gewollt ist, diese Gebiete zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Dem gegenüber zeigt sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinem Festsetzungskontext angepasst. Insbesondere die im vorgenannten Sinne wirtschaftlich tragfähig gewerblich aufzustellenden Angebote, hier in Kombination mit dem Wohnen, tragen dafür Sorge, dass sowohl die durch die Landesplanung vorgegebene Tourismuskonzeption erfüllt wird als auch die Stadt Bitterfeld-Wolfen dem Ziel Z 28 hinsichtlich ihrer Bedeutung als Wohnstandort etc. gerecht werden kann. Insofern verhält sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen, mit Blick auf die festgesetzten Planinhalte, konform zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung. Sie gestaltet diese über entsprechende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplankontext aus.

Im vorliegenden Festsetzungskontext des Bebauungsplanes kann es gelingen, die bereits in Nachbarschaft bestehenden touristischen Angebote (Gastronomie, Freizeiteinrichtungen) qualitativ zu bereichern, aber auch besondere Angebote für bestimmte Zielgruppen (Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) besonders zu berücksichtigen (G 145 LEP ST 2010). Im Ergebnis lassen sich Widersprüche im Hinblick auf die vorgenannten Planungsgrundsätze und Ziele der Raumordnung für den vorliegenden Planungskontext nicht ableiten.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen kann keine erheblichen, raumordnerisch unververtretbaren Auswirkungen auf die Zielstellungen ihres Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" hinsichtlich der vorstehend genannten landesplanerischen Feststellungen erkennen.

Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019, vor. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 20.09.2013 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" neu aufzustellen. Dieser Regionale Entwicklungsplan wurde mit Beschluss am 14.09.2018 zur Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung erfolgte am 21.12.2018.

Während des Aufstellungsverfahrens des REP A-B-W 2018 wurden die Sachlichen Teilpläne Daseinsvorsorge und Wind aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt.

Mit Rechtskraft des REP A-B-W 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" steht aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen ebenso im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018).

Für das vorliegende Plangebiet bedeutsam ist

- das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 14) XIII. Teilräume der Goitzsche¹,
- das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 6) 6. Teilräume der Goitzsche²,
- die Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung (G 20), hier Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche,
- das Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (G 9 Nr. 2) "Mulde".

Die vorgenannten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete stehen nicht in Widerspruch zu den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen Plangelungsbereich sich außerhalb dieser regionalplanerischen Vorgaben befindet.

¹ nur mittelbar zutreffend

² ebenda

Der Bebauungsplan ist in seiner Art auch nicht geeignet, hier nachteiligen Einfluss auf das nach Süden ca. 2 km entfernte Vorranggebiet für Natur und Landschaft zu entfalten. Ebenso wenig werden die Flächen des Biotopverbundes in der Umgebung beeinflusst.

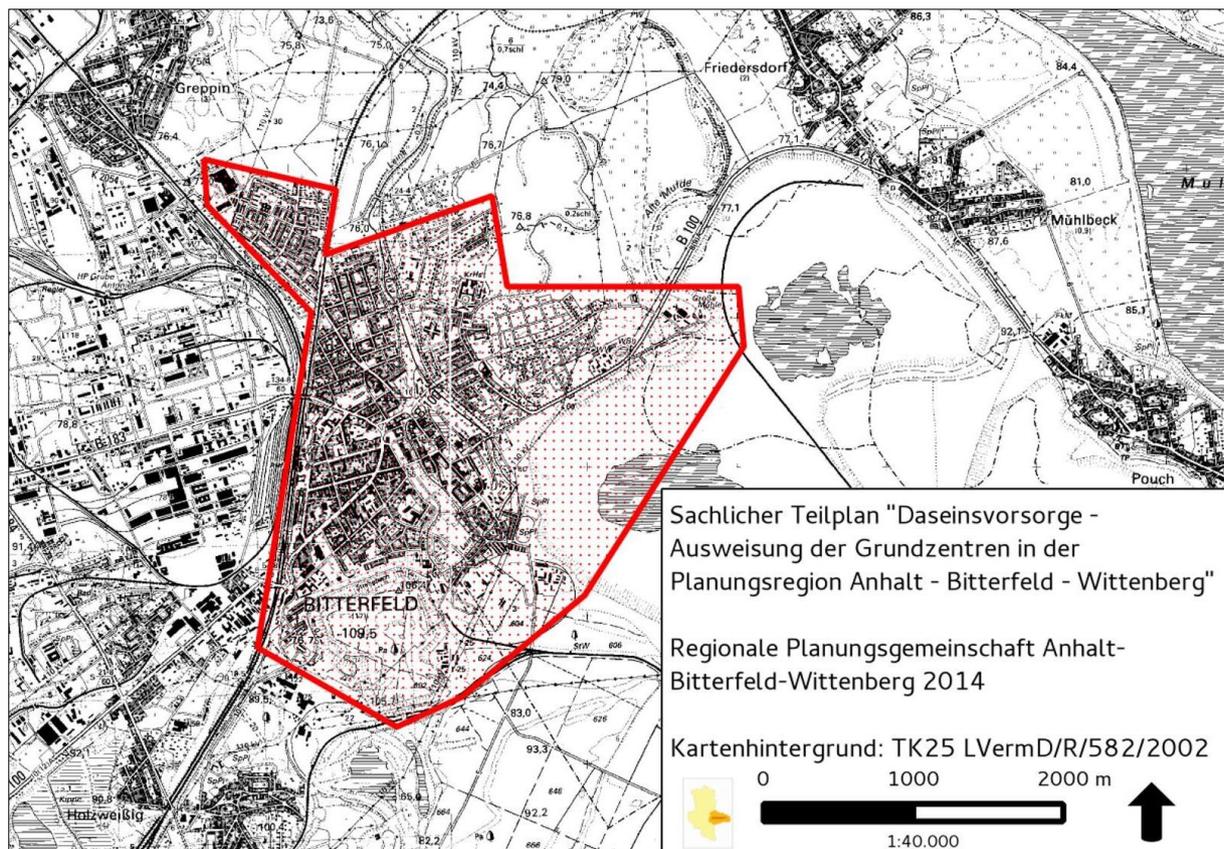
Entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall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

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll zudem die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (Grundsatz 12 REP A-B-W). Im Fall der unvermeidlichen Umsetzung von Maßnahmen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken (Begründung zu Grundsatz 12 REP A-B-W).

In Risikobereichen, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, sind zur Vermeidung von Schaden an Leben und Gesundheit von Menschen sowie von bedeutenden Sachwerten keine Infrastruktureinrichtungen zu errichten, in denen sich überwiegend hilfebedürftige Personen aufhalten.

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

Die für die Planungsregion A-B-W relevanten Ziele und Grundsätze des LEP ST 2010 wurden durch den Sachlichen Teilplan "Daseinsfürsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ausgestaltet. Im Sachlichen Teilplan, wie vor, wird die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, wie nachfolgend abgebildet festgelegt:



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen – Auszug aus Beikarte A.1 Räumlich Abgrenzung

Ausweislich der vorstehenden Abbildung befindet sich das vorliegende Plangebiet innerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Er wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, gegenwärtig ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung mit Bekanntmachung vom 03.11.2018 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit und Erholung" dar.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die Fläche innerhalb des Plangebietes in eine Gemischte Baufläche überführt werden. Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplanes weicht somit von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen ab. Jedoch befindet sich gegenwärtig der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen in der Fortschreibung. Der letzte Planstand des 2. Entwurfs datiert auf 05/2021. In diesem Kontext wurden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit und Erholung", u. a. auch in den Teilbereichen des hiesigen Bebauungsplanes, in eine gemischte Bauflächendarstellung überführt.

Die Intention in der Darstellung der Flächenänderung bestand darin, der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Umfeld der Goitzsche Rechnung zu tragen und entsprechendes touristisches Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, fernerhin in Kombination zuzulassen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgte zu dieser Planänderung seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde eine sehr kritische Würdigung.

Dies ergab eine nochmalige Überprüfung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem Ergebnis einer deutlichen Verkleinerung der gemischten Bauflächendarstellung für die Planfassung Entwurf. Ergänzend erfolgte insbesondere eine Argumentation hinsichtlich des aus Sicht der Landesentwicklungsbehörde resultierenden raumordnerischen Konfliktpotenzials, bezogen auf die Verträglichkeit von Wohn- und benachbarten Freizeitnutzungen. Diese Einschätzung wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht als unzutreffend angesehen, da insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg – landseitig" für die Sondergebiete, in welchen ebenfalls auch Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen etc. zulässig sind, kein Schutzanspruch im Sinne von Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) erfolgte. Lediglich für zwei Sondergebiete erfolgten Festsetzungen zum vorbeugenden städtebaulichen Immissionsschutz. Um fernerhin konfliktarme Nachbarschaftssituationen zu gewährleisten, hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen erkannt, den vorgenannten Bebauungsplan ändern zu müssen, um ihm ein nachbarschaftsverträgliches Gesamtkonzept zu geben. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt hierzu einen entsprechenden Änderungsbeschluss im Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen fassen.

In dieser Lesart kann für den vorliegenden Plan, mit Blick auf in ihrem Emissionsverhalten verträgliche Nachbarschaften eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Auch für die weiteren gemischten Bauflächendarstellungen, im Rahmen der Darstellungen im Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, ist eine verbindliche Bauleitplanung vorgesehen, welche mischgebietstypischen Nutzungen, die den landesplanerischen Zielstellungen nicht entgegenstehen, zur Umsetzung verhelfen sollen.

3.2 Sonstige Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das "Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015-2025" (STEK 2015-2025) wurde am 03.02.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i. V. m. § 171b BauGB) durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen mehrheitlich beschlossen. Mit dem STEK 2015-2025 wird das GINSEK 2006 – Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld-Wolfen-Greppin – ersetzt. Im GINSEK 2006 selbst wurden

nur die heutigen Ortsteile Bitterfeld, Wolfen und Greppin konzeptionell betrachtet.

Im STEK 2015-2025 betont die Stadt Bitterfeld-Wolfen das Hauptziel, die Rolle als führender Wirtschaftsstandort im Land Sachsen-Anhalt auszubauen und damit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Für diesen Prozess wird die Fachkräftesicherung als unabdingbar aufgezeigt, was nur einhergehen kann mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahl. Dafür ist die weitere Entwicklung der Stadt zum attraktiven Wohnstandort für Familien, Senioren und Berufspendler erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht sich diesem Ziel verpflichtet und wird einen wichtigen Beitrag in Form der Weiterentwicklung und Diversifizierung des Wirtschaftsstandortes, insbesondere durch Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen leisten. Zum einen sind die Zentren der Doppelstadt zu stärken und attraktiveren, insbesondere im Hinblick auf die Daseinsvorsorgeaufgaben eines Mittelzentrums. Zum anderen betont das STEK 2015-2025, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen sich auch zukünftig als polyzentrale Stadt entwickeln soll. Demnach müssen auch die dörflich geprägten Zentren eine eigene, der jeweiligen Funktion entsprechende Entwicklung erfahren.

Konkrete Ziele, Maßnahmen oder Defizite ergeben sich für das Plangebiet des hiesigen Bebauungsplanes oder die unmittelbare Umgebung aus dem STEK 2015 – 2025 nicht.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen

Darüber hinaus stellt eine wichtige fachgutachterliche Basis für die vorliegende Bebauungsplanung das durch den Stadtrat Bitterfeld-Wolfen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die mit dem Konzept beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen wird für das vorliegende Plangebiet planungsrechtlich nachvollzogen und ausgestaltet. Das Konzept wurde zuletzt 2017 sowie anlässlich des vorliegenden Bebauungsplanes fortgeschrieben.

Die Kompatibilität der Ergebnisse der, dieser Begründung anliegenden gutachterlichen Stellungnahme mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, lässt sich inhaltlich mit Ausrichtung auf die Feriengäste an der Goitzsche begründen. Eine Ausgestaltung mit den empfohlenen Verkaufsflächengrößendimensionierungen ist städtebaulich verträglich möglich, ohne die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu relativieren. D. h. der im Bebauungsplan zulässige Sportfachhandel erschließt zu großen Teilen bisherige Kaufkraftabflüsse und steht aufgrund der Sortimentsstruktur kaum im Wettbewerb mit Anbietern der Innenstadt, der Fahrradfachhandel profitiert durch den Fahrradverleih in hohem Maße von Gästen der umliegenden Ferienwohnungen, relevante Wettbewerber befinden sich großteils außerhalb der ausgewiesenen Innenstadt.

Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit entsprechenden Regelungstatbeständen fest, basierend auf den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, fortgeschrieben durch die o. g. gutachterliche Stellungnahme (s. Anhang). Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen. Zu Ausführungen hinsichtlich der erfolgten textlichen Festsetzungen wird auf das Kap. 6.1.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" dieser Begründung verwiesen.

Die gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulich verträglichen Einordnung von Fahrrad- und Sporteinzelhandel als zulässige Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes ist Anhang und damit Bestandteil dieser Begründung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit und Erholung" dar. Für das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes lässt sich die gegenwärtig im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung somit nicht als Entwicklungsbasis heranziehen.

Demzufolge ist es erforderlich, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan neu aufeinander abzustimmen. Der Flächennutzungsplan erhält in diesem Zuge im Rahmen seiner Fortschreibung die Darstellung einer Gemischten Baufläche. Dies erfolgt in Parallelität zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegensteht.

Auch wenn die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen in der Fassung seiner Fortschreibung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Da das gegenwärtige Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Bitterfeld-Wolfen mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als die vorliegende Bauleitplanung, ist ein Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB für die hiesige Planung nicht ausgeschlossen.

Die Flächeninanspruchnahme für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet eine anteilige Überplanung des seit dem Jahr 2005 wirksamen Bebauungsplanes 1/99a "Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg – landseitig" mit der hierin verankerten Zielstellung, die touristische Entwicklung entlang des Großen Goitzschesees planerisch vorzubereiten. Aus diesem Bebauungsplan heraus gelangten für das vorliegende Plangebiet lediglich die Erschließungsanlagen sowie eine einzelne Grundstücksbebauung zum Vollzug.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Zusammenhang mit der Einleitung des Planverfahrens vom 12.06.2019 im Regelverfahren nach BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die frühzeitige und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele der Stadt in der Stärkung touristischer Strukturen im Umfeld der Goitzsche in neuer Ausrichtung, das heißt in Kombination mit dem Wohnen. Die hieraus resultierenden Planungserfordernisse der Stadt wurden unter dem Kapitel 3.1 argumentiert. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie naturschutzfachliche Erfordernisse, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), geführt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse und bauliche Situation

Sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich, mit Ausnahme des Flurstücks 322 (Sparkassenallee), befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit privater Grundstücksbesitzer. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch brachliegende, sporadisch gepflegte Freiflächen bestimmt, die zwar seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes für die bauliche Nachnutzung vorbereitet wurden, auf denen sich bisher aber keine Entwicklung diesbezüglich ergeben hat.

Der in der Vergangenheit industriell und gewerblich geprägte Bereich um die Große Mühle mit der ehemaligen Papierfabrik stellt sich heute als freigeräumte Brachfläche dar. Östlich des Plangebietes steht die unter Denkmalschutz stehende Villa am Bernsteinsee. Die sonstigen Gebäude weisen eine relativ schlichte zweigeschossige Backsteinarchitektur auf. Zwischen Villa am Bernsteinsee und Flutbrücke befindet sich im Plangebiet ein saniertes Wohngebäude als zweigeschossiger Baukörper mit einem als dritten Geschoss ausgebauten Dach. Das in Wohnnutzung befindliche Grundstück ist mit der Flurstücknummer 301 bezeichnet.

Es handelt sich somit um einen anteilig bereits anthropogen genutzten bzw. beeinflussten Standort, welcher zentral durch die Sparkassenallee erschlossen wird.

4.2 Natur und Landschaft, Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1/99a, mit dessen Rechtskraft auch die zu erwartenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig wurden, für die umfangreiche Kompensationsmaßnahmen hauptsächlich durch den Bebauungsplan Nr. 1/99b entwickelt wurden. Auch durch den hiesigen (Änderungs-)Bebauungsplan, der hinsichtlich der Grundstruktur der Bauflächen und der (realisierten) Verkehrsflächen an den Ursprungsplan anknüpft, werden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff BNatSchG unterliegen. Die näheren Ausführungen dazu sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell sind dem Kapitel 7 zu den Umweltauswirkungen (Umweltbericht) zu entnehmen.

Durch den Braunkohleabbau und die nachfolgende Verwertungsindustrie erfolgten irreversible Eingriffe und Veränderungen für die Naturhaushaltsfunktionen in der Bitterfelder Region, das ursprüngliche Landschaftsbild ging verloren, Gewässer wurden umgeleitet und das Grundwasserregime weiträumig beeinflusst.

Das Plangebiet befindet sich am stadtseitigen Rande des ehemaligen Braunkohletagebaus Köckern/Goitzsche und ist heute Teil der neuen Tagebaufolgelandschaften, in denen nun mit der Wasserfläche des Großen Goitzschesees ein vorher nicht dagewesenes, nun aber für die Zukunft prägendes Landschaftselement entstanden ist. Zeugnisse der ursprünglichen Niederungslandschaften der Mulde sind nur noch rudimentär vorhanden, z. B. als Eichenwald-Reste (Hartholzauenwälder) entlang der B 100 (außerhalb des Plangeltungsbereichs).

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung befinden sich nicht innerhalb oder im Einflussbereich von nationalen oder europäischen Schutzgebieten, artenschutzfachliche Relevanz in Bezug auf die Verbote des § 44 BNatSchG besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand für das Gelände nicht. Die vorhandenen Bäume unterliegen dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung, ganz besonders zwei sehr große Alteichen. Weitere bedeutsame Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die, in etwa mittig den Plangeltungsbereich querende Sparkassenallee erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Gemeindestraße mit öffentlichen Stellflächen auf der Nordseite und einen von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen abgesetzten Fußweg auf der Südseite. Die Fahrbahnoberfläche ist in Betonsteinpflaster mit in Naturschein abgesetzter Mittelrinne erstellt, die Parkbuchten sowie die Fußweganlage ebenfalls in Betonpflaster ausgeführt. Die Straßenführung stellt einen verkehrsberuhigten Bereich mit entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnung dar.

Eine separate Radwegführung ist nicht vorhanden. Sie stellt sich aufgrund des hohen Grades an Anliegerbezogenheit auch nicht als perspektivisch notwendig dar. Neben den Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum (Parkzeitbegrenzung durch Parkflächenbewirtschaftung) befinden sich auf dem bereits bebauten Grundstück Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Diese sind der privaten Nutzung des Grundstücks zugordnet.

Buslinien des ÖPNV durchfahren das Plangebiet bzw. die angrenzenden Straßenzüge nicht. Erst im Bereich der Berliner Straße befinden sich die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Be-/Entwässerung

Eine funktionstüchtige Schmutzwasserleitung verläuft in der Sparkassenallee. Von dieser Leitung zweigen die jeweiligen Hausanschlüsse ab. Ebenfalls befindet sich in der Sparkassenallee eine Trinkwasserleitung. Hiervon ausgehend erfolgt die Versorgung der Grundstücke.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Es befinden sich hier auch in den Straßenverläufen Unterflurhydranten, deren Ergiebigkeit bislang als ausreichend zur Löschwasserversorgung beurteilt wurde.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Sparkassenallee zur Erschließung der hieran angrenzenden Grundstücke.

4.4.4 Erdgasversorgung

Etwaige Verläufe von Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

4.4.5 Telekommunikation

Zur Versorgung der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich Telekommunikationsleitungen im Straßenraum der Sparkassenallee.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Basierend auf der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, wird ein Planverfahren zur Schaffung allgemeinen öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Dabei ist die städtebauliche Zielstellung durchaus nicht in allen Punkten abweichend gegenüber der des Vorgängerbebauungsplanes 1/99a. Auch hier bestand die Zielstellung, die zukünftigen Nutzungen und Strukturen östlich der Bitterfelder Altstadt mit den bestehenden Baustrukturen der Stadt und der neuen "Wasserlandschaft" zu vernetzen.

So wird das orthogonale Wegesystem im Uferbereich beibehalten. Dessen Bestandteil ist u. a. auch der zentrale Mühlenboulevard, der zwischenzeitlich seine Realisierung erfahren hat. Die hieran sich in gewisser Weise anlagernde zentrale städtebauliche Situation soll mit den getroffenen Festsetzungen nicht relativiert werden. Im Gegenteil, es soll eine Erhöhung der Intensität in der Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke entstehen können. Somit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen des Plangebietes im Bereich des Quartiers "Große Mühle", im Bereich bereits anthropogen beanspruchter Flächen,

- Klarstellung der Überbaubarkeit und der Inanspruchnahme von Grundflächen für standortadäquate bauliche Nutzungen und
- Schaffung eines maßstäblichen Siedlungsrandes im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum im Bereich der Uferpromenade.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht darin, ein hohes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungs-räumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete zu gewährleisten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung soll die bestehende Grundstückssituation mit Bezug auf ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild weiterentwickelt werden. Hierbei besteht das Ziel, eine angemessene Durchgrünung mit den vorhandenen und zu entwickelnden Gehölzstrukturen zu erreichen.

Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Erhaltung von örtlicher Grünstruktur und naturnähere Entwicklung im Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsraum,
- Stärkung der landschaftlichen Bezüge, Anbindung an die Umgebung,
- Untersuchung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Aufwertung/Kompensation durch ökologische und landschaftsgestalterische Maßnahmen, mit Blick auf den bisherigen Umfang grünordnerischer Festsetzungen (aus dem Ursprungsbebauungsplan).

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort "Große Mühle" soll in der beabsichtigten diversifizierten Nutzungsstruktur sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und selbstverständlich mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hier steht eine leistungsgerechte Erschließungssituation zur Verfügung, welche den neuen Bedürfnissen an die Gebietsentwicklung anzupassen ist.

Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft können weiterhin die bestehenden Verkehrsrelationen nutzen. Zusätzliche Grundstücksanbindungen an die Sparkassenallee stellen sich in Abhängigkeit von dem sich entwickelnden Nutzungsspektrum dar.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen zum bestehenden Standort wurden in der Vergangenheit durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen geprüft. Dies geschah insbesondere vor dem

Hintergrund der erfolglosen Vermarktungsaktivitäten, im Zusammenhang mit den gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit einer guten verkehrlichen Anbindung beeinflusste die Überlegungen der Stadt hinsichtlich der Festsetzung einer neuen Baugebietskategorie im umgebenden/geplanten Nutzungskontext maßgeblich.

Die Festsetzungen von Sondergebieten sind nicht geeignet, die gegenwärtigen Nutzungsvorstellungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen verwirklichen zu können. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die über die raumordnerischen Ziele vorbestimmte touristische Entwicklung auch fernerhin nicht in dem Umfang einstellen wird, wie ursprünglich gedacht. Ein weiteres, auf absehbare Zeit Brachliegen des im hiesigen Bebauungsplan gegenständlichen Areals wäre die Folge.

Insofern versteht sich die vorliegende planerische Intervention der Stadt Bitterfeld-Wolfen als erkannte Notwendigkeit, die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation einer grundsätzlichen Neuordnung zugänglich werden zu lassen.

Nach Überzeugung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der vorliegend aufgezeigten Form zu verändern. Hierzu schafft der vorliegende Bebauungsplan eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und damit nutzungsseitige Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Die Chance zur Begründung einer sichtbaren baulichen Entwicklung im Plangebiet ist mit der Form der gefundenen wohn-/gewerblichen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage angemessen. Die in der Vergangenheit nicht vermarktbar gebliebenen Teilflächen, im Kontext der Goitzscheuferentwicklung, sollen im Ergebnis vorliegenden Bebauungsplanes, entsprechend der Nutzungsartenregelungen, einer wirtschaftlich tragfähigen Bodennutzung zugeführt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Baugebiete, Mischgebiete (MI)

Im Hinblick auf unterschiedlich nachgefragte Angebote zum Wohnen und in gewerblicher Hinsicht geht es um eine Verbesserung der Diversität in diesem Bereich des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen. Resultierend setzt der vorliegende Bebauungsplan für den Geltungsbereich, im Zusammenhang mit der Überplanung der Bestandsnutzung und der Vorgabe von Flächenreserven für

ergänzende gemischte Nutzungen Mischgebiete fest, welche dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die nördlich der Sparkassenallee bereits anteilig bebaut sind. Hinzu treten hier unbebaute Bereiche und südlich der Sparkassenallee ebenfalls bebauungsfähige Teilflächen mit prägendem Altbaumbestand, bezeichnet als Mischgebiete MI 1 und MI 2. Die bislang nicht bebauten Teilflächen sollen sich nördlich der Sparkassenallee dem bereits vorhandenen baulichen Maßstab anpassen und südlich der Sparkassenallee, in der Geschossigkeit abgestuft, der Seeuferpromenade zugewandt, hochbauliche und Freifächensituationen neu entstehen lassen können.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen betrachtet die festgesetzten Mischgebiete als Teilflächen eines Gesamtgebietes. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Mischung unter Beachtung der Vorgaben der horizontalen und vertikalen Gliederungen insgesamt herzustellen. In dieser Lesart sind die Festsetzungen zur horizontalen Gliederung nicht dazu angetan, Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen bzw. der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, vorzuprägen, da theoretisch zwar in jedem Teilgebiet die Nutzungsmischung gemäß § 6 BauNVO realisierbar wäre, jedoch beim Planvollzug sich ein differenziertes Bild ergeben kann, welches aber mit Blick auf das Gesamtareal die Charakteristik eines Mischgebietes insgesamt widerspiegeln wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der zukünftig hier gewollten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, in die sich auch Einzelhandel für den täglichen touristischen Bedarf mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m² und weitere gewerblich ausgerichtete Betriebe mit ihren Nutzungsanforderungen einfügen können. Hiermit im Zusammenhang wäre ggf. auch betriebsbezogen eine Verkaufseinrichtung für zentrenrelevante Sortimente oder zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung für Endverbraucher in untergeordneter Größenordnung zur Gesamtgeschossfläche des Betriebes zulässig.

Eine Besonderheit stellen die aufgrund der Lage des Bebauungsplanes i. R. einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegend zulässigen Sortimente "Sportartikel" sowie "Fahrräder und Zubehör" dar. Für diese Sortimente wurde nachgewiesen, dass im Rahmen einer angemessenen Verkaufsflächendimensionierung ein Sport- bzw. Fahrradfachhandel unmittelbar an der Goitzsche zur Erschließung der standortspezifischen Zielgruppe etablierbar ist, ohne die hinsichtlich des Einzelhandels bestehenden innerstädtischen Entwicklungsperspektiven zu beschneiden. Die gut-

achterliche Stellungnahme³ hierzu macht sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu eigen und setzt die empfohlenen Verkaufsflächengrößen für die jeweiligen Sortimente im Bebauungsplan mit max. 300 m² für den Sportfachhandel und max. 250 m² für den Fahrradhandel, einschließlich Vermietung und Zubehörverkauf fest. Von Letzterem unberührt bleibt dabei die Vorhaltung zusätzlicher Räume für Lager- und Dienstleistungsnutzungen (z. B. Fahrradwerkstatt). Die von der festgesetzten Zulässigkeit w. v. ausgehenden Wettbewerbseffekte (z. B. Umsatzverteilungsquoten) sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht dazu angehtan, die Zentren- und Standortstruktur in der Stadt in schädlicher Weise zu beeinflussen.

Auch das Wohnen wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2, entsprechend der Definition von Mischgebieten, eine anteilige Hauptnutzung darstellen, auch, um so dem Anspruch Nachdruck zu verleihen, einen gleichwertigen Anteil dieser Nutzung mit den touristisch-gewerblichen Nutzungen zu kombinieren. In diesem Zuge stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gleichzeitig aber klar, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht überwiegend für diese Nutzungsart (Wohnen) zur Verfügung stehen sollen. Hiervon abgesehen, gelten die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der für Mischgebiete üblichen Nutzungsmischungen fort.

Mit Blick auf den Festsetzungskontext wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offengehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die beabsichtigten, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannten Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen in einem vielfältig nutzbaren Übergangsbereich zwischen Uferpromenade und dem Quartier "Große Mühle" befinden. So werden, teilweise anknüpfend an die städtebaulichen Zielstellungen des Ursprungsbebauungsplanes 1/99a, in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauGB eingeschränkt.

Dagegen werden Ferienwohnungen den sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als zulässig zugeordnet. Auch die bislang zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung etc. sollen weiterhin zulässig sein.

Für die als unzulässig ausgeschlossenen Arten baulicher Nutzung favorisiert die Stadt das Etablieren dieser an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die vorgenannten Nutzungen stellen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine, für die Realisierung der städtebaulichen Zielstellung des vorliegenden Plangebietes erforderliche Nutzungen dar. Gleichwohl hat die Stadt Bitterfeld-

³ Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulich verträglichen Einbindung von Fahrrad- und Sporteinzelhandel als zulässige Nutzung im Bebauungsplan "MI Goitzsche SO 16 und SO 17"

Wolfen, wie vorstehend genannt, immer auch den Blick für den Gesamtentwicklungsbereich entlang des Nordufers des Großen Goitzschesees, worin zumindest partiell auch die ausgeschlossenen Arten baulicher Nutzung vorliegenden Bebauungsplanes ihre Einordnung erfahren können. Hinsichtlich der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten ist insbesondere keine im § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannte Gebietskulisse zu finden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der Gesamtheit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten.

Wie eingangs zu diesem Kapitel bereits benannt, ist es für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein wichtiges Ziel, über die Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit der Vorgabe einer Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen, eine abgestufte Höhenentwicklung im Sinne der Weiterentwicklung städtebaulicher Maßstäblichkeit zu wahren. Die Festsetzung der Geschossigkeit greift damit den Maßstab der in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper, wie auch die im Ursprungsbebauungsplan hier festgesetzte Maßzahl auf und berücksichtigt somit insbesondere die umgebende städtebauliche und landschaftsräumliche Situation in diesem Zusammenhang. Herauszuheben ist dabei die städtebauliche Idee, in den Baugebieten des Bebauungsplanes ein zusätzliches Angebot, mit Blick auf die Höhenentwicklung zu unterbreiten, woraus die Zulässigkeit Staffelgeschosse auszubilden resultiert. Insofern werden die entsprechenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ungeachtet dessen erfolgen mit Blick auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise Festsetzungen zu Garagen und Kellergeschossen.

Hinzu treten die Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen, welche mit 0,4 bzw. mit 0,6, letzteres im Sinne der bereits anteilig baulich vorgeprägten Nutzung, daherkommen. Die Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 0,6 bzw. ausnahmsweise bis zu 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden für die Mischgebiete Festsetzungsgegenstand. Diese Überschreitungsmöglichkeiten orientieren auf zusätzlich erforderlich werdende Anpassungsmaßnahmen im Rahmen der jeweiligen Grundstücksnutzung. Die Umweltrelevanz, bezogen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit, betrifft neben der Bodenversiegelung die mögliche schadlose Ableitbarkeit des Oberflächenwassers. Die Erhöhung der Bodenversiegelung muss aufgrund ihrer ausnahmsweisen Zulässigkeit aber für das Mischgebiet MI 1 separat begründet werden, soll aber nicht zu einer unbeabsichtigten Härte beim Planvollzug führen. Im Mischgebiet MI 2 wird die Überschreitungsmöglichkeit optimiert, da hier aufgrund des zu erhaltenen Großbaumbestandes eine bauliche Inanspruchnahme auf den weiteren Grundstücksflächen in wirtschaftlich sinnvoller Ausnutzbarkeit sichergestellt werden soll.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vorzugsweise mittels Versickerung erfolgen. Ist das nicht möglich, soll eine Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation erfolgen können (vgl. Kap. 8.2.2).

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die gleichen Intensionen, wie vorstehend zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, hinsichtlich einer "aufgelockerten" Baustruktur im Übergang von Stadt zu Landschaftsraum kommen auch über die Festsetzungen der offenen Bauweise in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zum Tragen. Die offene Bauweise schließt auch die bereits bebauten Grundstücksteile ein. In jedem Fall wird mit dieser Festsetzung ausreichend Flexibilität für die Neunutzung bzw. das Weiterbauen auf den bestehenden Grundstücken gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Hinblick auf die Baulinienfestsetzungen erfolgte die Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und damit der städtebaulich-gestalterischen Intentionen hinsichtlich der Quartiersentwicklung "Große Mühle". Der Baulinienverlauf wird beibehalten und die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig" aufrechterhalten. D. h., die hier formulierte städtebauliche Grundidee im Hinblick auf die touristische Bedeutung der an den hiesigen Bebauungsplan angrenzenden Quartiersstrukturen (Zentrumsfunktion), soll trotz der hinzugekommenen Nutzungsoptionen im vorliegenden Bebauungsplan nicht verwischt werden. Die weiteren Baufeldabgrenzungen erfolgen mit Hilfe von Baugrenzen. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Der gegenüber der südlichen Grenze des Plangebietes eingezogene Verlauf der Baugrenze beachtet den hier vorhandenen, wertgebenden Baumbestand entlang des Uferpromenadenweges. Ungeachtet dessen kann ein dauerhaft attraktives Angebot für eine für ein Mischgebiet typische Nutzung auf den vorhandenen Flächen mit ihren nutzbaren Baufeldern unterbreitet werden. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen darauf hin, dass die Abstandsflächenregelung des Bauordnungsrechtes des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten ist.

Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend das Vorspringen von Dachüberständen etc. geregelt. So dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Bereich der genannten Bauteile, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 2,00 m überschritten werden. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Haustritte und Rampen wurde festgesetzt, um Anforderungen an eine möglichst barrierefreie Erschließung, bei gleichzeitig effektiver Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein in den Baugebieten zulässig sind, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen

sind. Eine flexible Flächenausnutzung, in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, bleibt gewährleistet.

Darüber hinaus wird geregelt, dass überdachte Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, welches auf die großzügig gewählte Abgrenzung der Baufelder durch die Baugrenzen und Baulinien reflektiert und vermeidet, dass derartige bauliche Anlagen durch eine ungeordnete Aufreihung vor die Fassaden der Hauptgebäude treten und damit den öffentlichen Raum beeinträchtigen.

Des Weiteren wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. im gesamten Plangeltungsbereich zulässig sind, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Die demgemäß zulässigen Anlagen für erneuerbare Energien, im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind derart anzuordnen, dass von den Solarmodulen keine Blendwirkungen, die die Nutzungen auf benachbarten Grundstücksflächen beeinträchtigen oder gefährden können, ausgehen.

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese in der als exponiert zu bezeichnenden städtebaulichen Lage der Mischgebiete, in diesem Teil des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen, nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar zeigen.

Die abschließend getroffenen Regelungen zu Grundstückseinfriedungen sollen neben dem Schutz des Privateigentums auch einen reibungslosen Unterhalt der an die Privatgrundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen. Der Abstand vom mindestens 1,00 m zum Uferrundweg wird hierfür seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen als ausreichend erachtet. Die Charakteristik der Sparkassenallee in städtebaulicher Hinsicht soll ein großzügiger, durchgrünter Straßenraum sein, bei welchem eine abgerückte Einfriedung in der festgesetzten Form seitens der Stadt als städtebaulich wünschenswert angesehen wird. Somit erfolgen hierzu Festsetzungen mit größeren Abständen zu den Verkehrs- und Grünflächen. Die maximale Höhe der Einfriedungen orientiert sich am nachbarschaftlich bereits vertretenen Maßstab für derartige Nebenanlagen.

6.2 Grünflächen

6.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine anteilige Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan 1/99a, zu welchem die Grundstückssituation noch nicht auf ein konkretes Liegenschaftskataster abgestellt war. Die Grünfläche ist zwischenzeitlich hergestellt und mit einer entsprechenden öffentlichen Durchwegung versehen. Westlich wird der Weg

von Baumanpflanzungen begleitet, die sich aber bereits außerhalb des Planungsbereiches befinden. Insofern bildet dieser Festsetzungsanteil des Bebauungsplanes die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Situation ab und trägt dem Erfordernis Rechnung, im in Rede stehenden Bereich keine "Sondergebietssplitterfläche" des ehemals hier festgesetzten Sondergebietes SO 17 (ohne adäquate Vollzugsmöglichkeit) entsprechend der erfolgten Planfestsetzungen vorzuhalten.

Die Grünfläche ist Bestandteil eines orthogonalen Systems verschiedener Grünelemente und Freiräume im Verhältnis zur Uferpromenade. Vorliegend handelt es sich um den Teil einer "Parkanlage am Rande geplanter Bauquartiere, die zur besonderen Prägung dieser Baufelder mit beitragen sollen"⁴.

6.2.2 Erhaltungsgebote

Der vorhandene und strukturprägende Baumbestand soll erhalten bleiben und in seiner siedlungsräumlichen Gliederung zur Einbindung der Mischgebietskulisse in die Landschaft beitragen. Mit den durch die entsprechenden Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Zielen wird die Bestandserhaltung der Grünstrukturen im Plangebiet so weit wie möglich gewährleistet. Von Bedeutung für das Landschaftsbild und auch als städtebauliche Orientierungs- und Identifikationsmerkmale sind dabei die lückenhafte Eichen-Reihe im südlichen Plangebiet - alle dortigen Bäume haben Wuchsgrößen erreicht, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Gleiches gilt für die Alteichen im Bereich des Mischgebietes MI 2, welche zum Teil explizit in § 2 der Baumschutzsatzung⁵ genannt werden.

Hinweis:

Die Belange des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG/§ 44 BNatSchG) sind bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

6.3 Verkehrsflächen

Zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete wird unter Bezugnahme auf die vorhandene verkehrliche Erschließung im Verlauf des Straßenzuges Sparkassenallee eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Verkehrserschließung befindet sich hier in der Baulastträgerschaft der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Fußgänger und Radfahrer können von hier aus das weitere öffentliche Straßennetz der Stadt erreichen. Ausbauerfordernisse resultieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Ggf. müssen zukünftig im Rahmen von Grundstückserschließungen Zufahrten/Querungen über die innerhalb der Verkehrsfläche gegenständlichen Parkbuchten und

⁴ Zitat aus Begründung zum Bebauungsplan 1/99a

⁵ Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung), Beschluss-Nr. 073-2012, veröffentl. 29.06.2012

weiteren Elemente des Straßenraumes erfolgen, um die anliegenden Baugrundstücke erreichen zu können.

Von der hergestellten Gemeindestraße abgesehen, sind Stellplätze für die festgesetzten Mischgebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken im erforderlichen Umfang herzustellen. Die im öffentlichen Straßenraum befindlichen Stellplätze stehen nicht als erforderliche Stellplätze im Rahmen der Grundstücksnutzung zur Verfügung.

Allgemein gilt:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Es wird empfohlen, bei Neubebauungen standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung, Planungsanlass

7.1.1 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 03-2019 btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen am Standort flexiblere Nutzungsmöglichkeiten anzubieten, um so die Vermarktungschancen und damit die Weiterentwicklung der Nutzungsangebote zu fördern. Es handelt sich bei dem Standort um Freiflächen beidseits der Sparkassenallee, die aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1/99a von 2005 für die Gesamtentwicklung des Areals zwischen dem Siedlungsbereich und dem Ufer des Großen Goitzschesee stammen. Dort sind die Sondergebiete SO 16 und SO 17 "Ferienwohnungen" (als Hauptnutzung) festgesetzt. Das hier nun mit Mischgebieten überplante Gelände wurde für die Bebauung vorbereitet, was aber bisher nicht zustande kam. Die Erschließung kann über die vorhandene Straße und bestehenden Wege erfolgen, die im Wesentlichen so ausgeführt wurden wie im Ursprungsplan vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.

7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁶
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen⁷⁾⁸
- Schutz des Bodens^{9,10}
- Schutz von Kulturgütern¹¹

Der doppelzentralen Stadt Bitterfeld-Wolfen werden im Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) Funktionen als Mittelzentrum zugeschrieben. In den Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Anhalt–Bitterfeld–Wittenberg wird deutlich, dass sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Goitzsche" befindet. Die Bergbaufolgelandschaften sind gemäß LEP als Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus zu entwickeln. Das Ziel für den Großen Goitzschensee ist dabei, einen Landschaftspark mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und – ruhigere – auf Natur bezogene Erholung zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in der Zone der intensiven Aktivitäten. Weiterhin sind die Vorgaben des REP A-B-W bezüglich des Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz "Mulde" zu beachten.

⁶ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

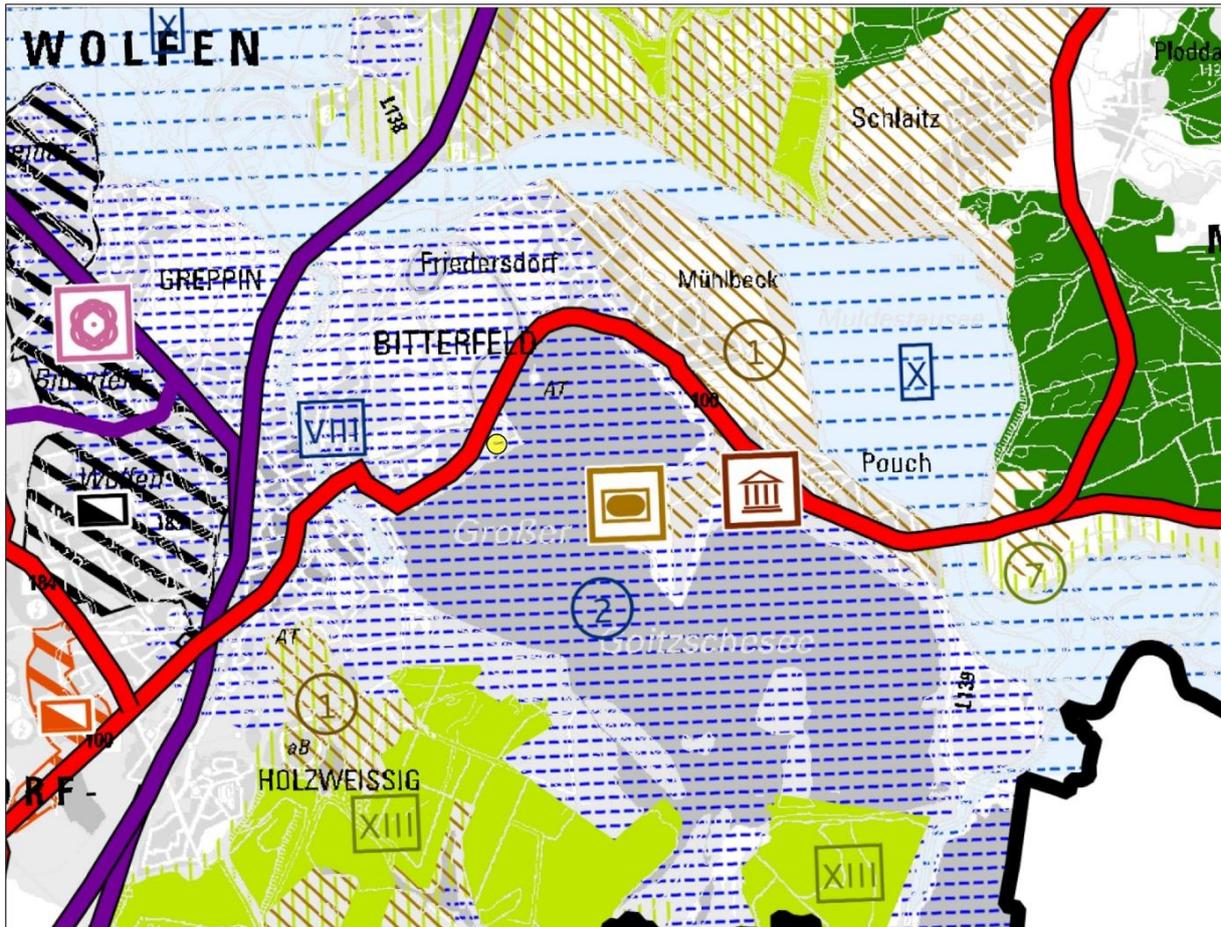
⁷ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸ DIN 18005

⁹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰ Baugesetzbuch (BauGB)

¹¹ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)



4.4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

4.4.1 Schutz des Freiraums

Natur und Landschaft

 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

 Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Hochwasserschutz

 Vorranggebiet für Hochwasserschutz

 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich B-Plan Nr. 03-2019btf

4.4.2 Freiraumnutzung

Tourismus und Erholung

 Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Großflächige Sport- oder Freizeitanlage

Bestand



Auszug REP A-B-W Karte "Raumschutz, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" 2018

- Biotopverbund

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im (ehemaligen) Landkreis Bitterfeld - ÖVS Stand 2001, verzeichnet für das Plangebiet an sich keine, jedoch in der Umgebung mehrere Bereiche für den Biotopverbund. Sie sind Teil der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit 2.2.15 zukünftige Wasserflächen "Großer Bitterfelder See, Seehausener See", die inzwischen vollständig geflutet sind und als "Großer Goitzschensee" Gestalt angenommen haben. Die Wasserflächen haben als Rast- und Schlafgewässer für durchziehende Vogelarten sowie als Überwinterungs-

quartier besondere Bedeutung. Als überregional bedeutsame Biotopverbund-einheit ist im Norden (nördlich der B 100) die 2.1.1.1 "Untere Muldeau Dessau-Bitterfeld" nicht fern.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neu-anlage/-erschließung)
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur- und Funktionen, schonender Umgang mit standortheimischen Gehölzen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsge-rechte Neugestaltung,
- durchgrünte Quartiere an der Bitterfelder Wasserfront
- Mindestbegrünung von Stellplatzanlagen, Straßenbaumpflanzungen
- Förderung der Erholungseignung/Tourismus
- Bitterfeld – Stadt am Wasser Leitthema für die Landschaftsentwicklung: ge-stalte Uferzone mit harter, gebauter Uferkante und naturnahe Bereiche: Uferzone mit Strand, Eichenwald und Feuchtbiotopen

7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erhebli-chen Umweltauswirkungen

7.2.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeitiger Umweltzustand, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Bitterfeld, es ist Bestandteil des neuen Wohn-, Erholungs- und Freizeitstandortes am Bitterfelder Ufer des Goitzschesees, für das seit 2005 ein Gesamtbebauungsplan vorliegt. Der Bebauungsplan Nr. 03-2019 btf erfasst im Wesentlichen zwei Sondergebiete für Ferienwohnungen aus dem Ursprungsplan beidseits der Sparkassenallee. Die Gesamtplanung für die "Bitterfelder Wasserfront" hat dabei für die Uferbereiche des Goitzschesees zwei Entwicklungsziele festgesetzt: Gestaltung der Uferpromenade mit einer "harten, gebauten Kante" sowie einer Uferzone mit naturna-her Gestalt. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich von zwei Bauge-bieten, die direkt an den Uferweg im Abschnitt zwischen der Marina im Westen und der "Villa am Bernsteinsee" im Osten anschließen.

Gegenwärtig präsentieren sich die beiden Bereiche, jedoch mit Ausnahme ei-nes bebauten Grundstücks nördlich der Sparkassenallee, noch unbebaut und unversiegelt. Die Freiflächen werden sporadisch gepflegt, um u. a. das Aufkom-men von Sukzessionsgehölzen zu unterbinden. Auf dem Gelände sind mehrere alte Bäume zu finden, die zwei Alteichen im südlichen Baufeld sind durch expli-zite Nennung im § 4 der städtischen Baumschutzsatzung geschützt, die Eichen

der lückigen Reihe im Süden des südlichen Baufeldes sind wegen ihrer Größe auch durch die Baumschutzsatzung geschützt. Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 03-2019 btf nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, kann weiterhin die bauliche Nutzung, wie im Ursprungsplan Nr. 1/99a festgesetzt, durchgeführt werden, mit den durch die Bauleitplanung bereits zulässigen (und durch Kompensationsmaßnahmen geregelt) Eingriffen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

7.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen

a) Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan umfasst rd. 14.480 m², von denen ein Teil der Fläche bereits bebaut oder durch Verkehrsflächen versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen ist.

Die Abgrenzung der zwei Baugebiete aus dem Ursprungsplan SO 16 und SO 17 bleibt unverändert, die bisher dort zulässigen Grundflächen von 0,3 und 0,35 zuzüglich Überschreitung bis 50 % werden durch den neuen Bebauungsplan – nun für MI 1 auf 0,6 und MI 2 auf 0,4 erhöht. Einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ im MI 1 auf bis zu 0,8 und im MI 2 auf bis zu 0,6 können durch den Bebauungsplan in den Baugebieten maximal 8.950 m² Boden durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Damit kommen im Vergleich zum Urplan zusätzlich rd. 2.655 m² Bodeninanspruchnahme zustande. Der Anteil der Verkehrsfläche (einschließlich begrünte Randbereiche) von 1.625 m² bleibt unverändert.

b) Schutzgut Mensch Kultur-, Freizeit und Erholungsfunktionen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Luftbelastungen, Schadstoffemittenten in der Umgebung oder schädliche Bodenverunreinigungen, die die menschliche Gesundheit gefährden könnten, bekannt. Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Kataster der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Bitterfeld aufgeführt.

Im Plangeltungsbereich selbst bestehen für die Allgemeinheit derzeit keine besonderen Erholungs- oder Kulturfunktionen, jedoch in der unmittelbaren Umgebung. Das Gelände erreicht man von Norden über den Mühlenboulevard (Hauptzugang vom Parkplatz an der Villa am Bernsteinsee), im Süden schließt es an den Goitzsche-Uferweg an, im Westen ist in jüngerer Zeit mit der "Lodge" eine Ferienhausanlage entstanden. Der Uferweg wird regelmäßig und häufig von Erholungssuchenden (Spaziergänger, Radfahrer, Skater) genutzt.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Derzeit erkennbar sind im Umfeld des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßen, keine Emittenten und keine Geruchsquellen vorhanden, die mit der Hauptwindrichtung Einfluss auf den Änderungsbereich haben könnten. Als

Hauptbelastungsfaktor für Bedürfnisse der ruhigen Erholung wirkt der von der B 100 ausgehende Verkehrslärm. Abschirmende Effekte möglicher Bebauung in den nördlicheren Baugebieten kommen mangels Realisierung bisher nicht zustande. Bereits im Ursprungsplan wurde festgestellt, dass der Bau von Wohngebäuden am Standort, aber mit Schallschutzmaßnahmen, wie passivem Schallschutz und der Orientierung der empfindlichen Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Terrassen und Balkone an der lärmabgewandten Gebäudeseite möglich sein wird.

Mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Nutzungen entstehen nur geringfügig zusätzliche Emissionen. Mit anderen Emissionen in nennenswerter Zunahme zum bisherigen Umfang ist bei der angestrebten Nutzung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

c) Schutzgut Pflanzen/Tiere, Biodiversität

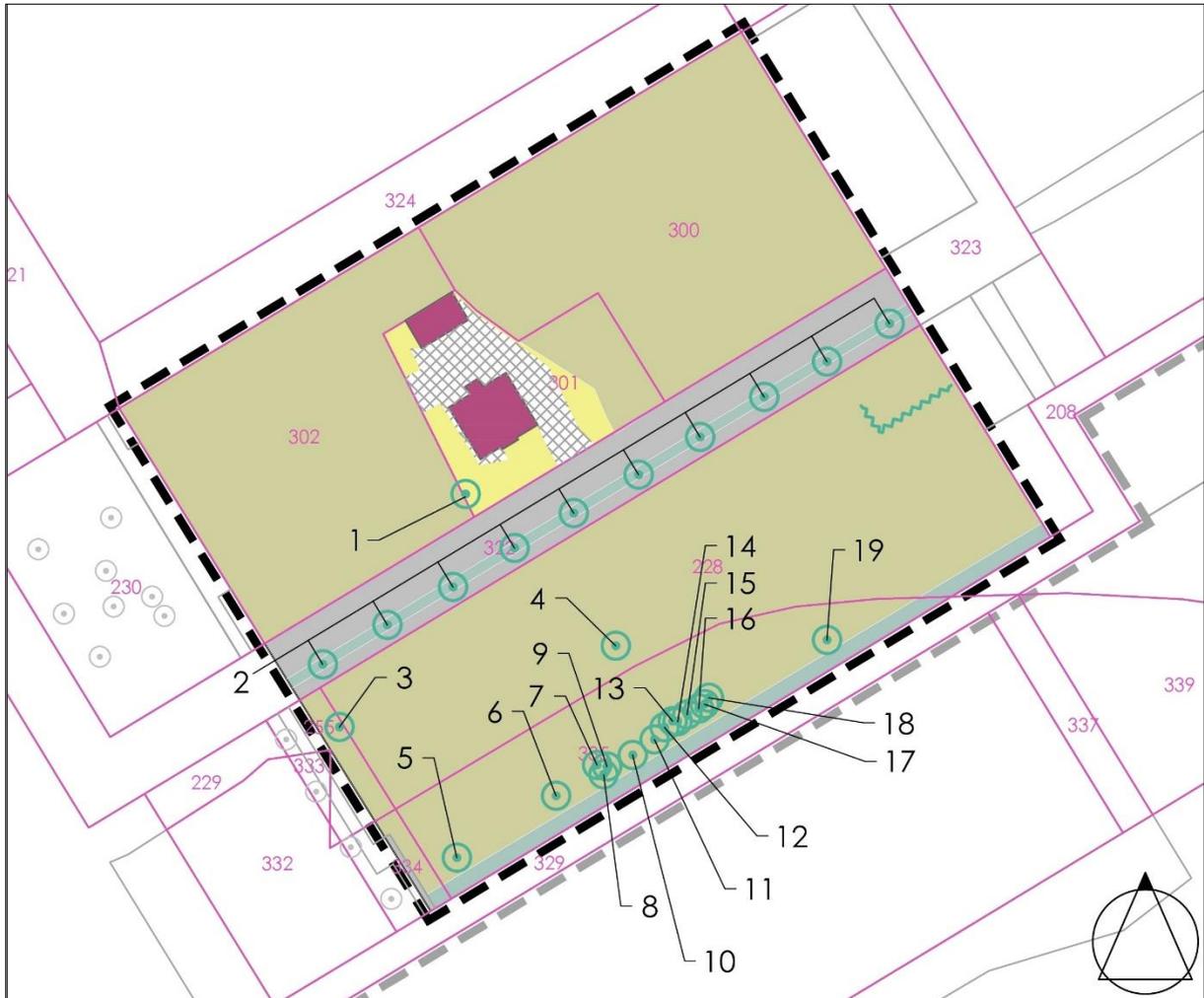
Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen kommen auf den als Rasen intensiv gepflegten und den als Wiese/Grünland mit Ruderalfluren sporadisch gepflegten Freiflächen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Eichen fallen unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Entlang der Sparkassenallee wurde nach den Vorgaben des Ursprungsplans eine Eschen-Baumreihe angelegt.

Die Biotopausstattung zeigt sich hinsichtlich ihrer Naturnähe und Leistungsfähigkeit als eingeschränkt und überprägt. Das trifft auch auf die Landschaftsbildwirkung und potenzielle Funktionen wie Biotopvernetzung, Rückzugsgebiet/ Ruhezone, Habitatfunktionen o. ä., zu. Die hohe Besucherfrequenz des Uferbereichs, vor allem das Ausführen von Hunden, bringt kontinuierliche Störpotenziale mit sich. Als Einschränkung für die Habitatfunktionen kommt auch der Zerschneidungseffekt der Straßen zum Tragen. Trotz der bestehenden anthropogenen Überprägung kann es aber zu weiteren Beeinträchtigungen kommen, wenn zusätzliche Bodenfläche bebaut und damit dem Naturhaushalt entzogen werden.

Die Rasen-, Gras- und Staudenfluren sind bestimmt von häufig vorkommenden Arten. So wie sich das Gelände aktuell zeigt (Rasen/Ruderalfluren, Grünland mit Narbenschäden) sind keine Saumstrukturen mit Blühpflanzen für Insekten oder Versteckmöglichkeiten für Reptilien oder Kleinsäuger oder geeignete Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter vorhanden. Von besonderem Wert sind aber die Eichen, insbesondere die beiden Alteichen mit Stammumfängen von mehr als 4 m, die in der städtischen Baumschutzsatzung auch besonders hervorgehoben werden. Neben dem hohen ökologischen Wert alter Bäume wirken die Alteichen maßgeblich auf das Landschaftsbild und die städtebauliche Situation.

Die Altbäume und die Baumreihe stellen auch die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche im Gelände dar, die sich auch als Nistplätze/Brutstätten prinzipiell eignen. Zu beachten in den Alteichen wären ggf. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sowie Quartiersstrukturen für Fledermäuse, Nachweise liegen

nicht vor. In der bisher durchgeführten Verfahrensbeteiligung sind dazu keine weiteren Hinweise ergangen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar. Im Bedarfsfall, wenn zukünftig Vorkommen auftreten sollten, sind dann entsprechend geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.



Legende

- GS./UR. Grünland mit Narbenschäden / Ruderalflur
- GSB Scherrasen
- VW. /VWB Fußweg / Straßenverkehrsfläche befestigt, incl. Straßenbegleitgrün und Bäume
- BW. einzelstehendes Haus, Garage, Hoffläche
- PYF Haus- und Vorgarten
- HE. Baum (Nr. s. Liste)
19
- HHD Zierhecke

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Gemarkung Bitterfeld
 Flur 52
 Maßstab 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2020

Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/LVermGEO LSA, 2017/A18-205-2010-7

- Geltungsbereich B-Plan 03-2019btf
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 1/99a

Biotop- und Nutzungstypen / Baumbestand

Baumkataster

lfd. Nr.	Art	Beschreibung	Stammumfang (in cm)	Kronendurchmesser (in m)
1	Esche		200	6-8
2	Esche	Jungbäume tlw. mit Stammschäden	30-35	1-1,5
3	Eiche*		450	15-20
4	Eiche*		400	15-20
5	Eiche*	zweistämmig	125/55	8-10
6	Eiche*		165	5-8
7	Eiche*		85	2-3
8	Eiche*		50	2-3
9	Eiche*		100	4-6
10	Eiche*	zweistämmig	140	5-8
11	Eiche*		95	3-5
12	Eiche*		95	3-5
13	Eiche*		100	4-6
14	Eiche*		60	2-3
15	Eiche*		80	3-5
16	Eiche*		80	3-5
17	Eiche*		100	4-6
18	Eiche*		125	5-8
19	Eiche*		160	10-15

* Laubbaumbestand höchster Priorität

d) Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge durch die langwährende Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Bauliche Maßnahmen und Bodeneingriffe führten in der Vergangenheit zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Es ist sowohl natürlich gewachsener Boden als auch aufgefülltes Material zu finden. Hauptsächlich liegen sandig-kiesige Substrate mit prinzipiell guter Durchlässigkeit vor, die aber lokal stark verdichtet sein können.

Derzeit ist die Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bzw. Verdunstung über offene Bodenflächen und Funktion als Standort/Lebensraum für Flora und Fauna noch gegeben. Das vorhandene Bodensubstrat gewährt eine gute Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, bedingt aber auch ein geringes Bindungs- und Puffervermögen gegenüber eindringenden Schadstoffen, was insbesondere in der Bauphase angemessen zu beachten ist.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind zwar bereits eingeschränkt, es wird aber mit der Option einer intensiveren Bebauung mehr Grundfläche mit aktiven Bodenfunktionen als bisher zulässig in Anspruch genommen. Da die oberflächigen Böden im Plangebiet stark anthropogen beeinflusst oder durch Umlagerung und Auffüllung entstanden sind, ist nicht mit Vorkommen von seltenen oder empfindlichen Naturböden zu rechnen.

Das zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion für Sachsen-Anhalt entwickelte Verfahren, das aus Daten zur Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie der Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte eine Gesamtbewertung ableitet, hat für das Gelände keine besonderen Wertigkeiten oder Funktionen festgestellt. Es handelt sich um anthropogene, umgelagerte Tagebauböden, die nicht mehr den natürlichen Bodengesellschaften entsprechen.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Im Süden befindet sich die Wasserfläche des Großen Goitzschesees, der seinen Endwasserstand mit 75 m ü NN erreicht hat. Der Grundwasseranstieg infolge der Flutung des Tagebaurestloches ist inzwischen weiterstehend abgeschlossen. Der oberste Grundwasserleiter wird im aktuellen Bebauungsplan Nr. 02-2018btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche" für das westlich vom hiesigen Plangebiet gelegene Areal oberflächennah mit weniger als 2,00 m unter Gelände angegeben. Genauere Angaben dazu liegen für den Plangeltungsbereich gegenwärtig nicht vor.

Die sandigen Bodensubstrate bieten nur einen geringen Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, was insbesondere während der Bauphase hinreichend beachtet werden muss, damit es nicht zu Verunreinigungen kommt. Das Gelände befindet sich gemäß regionalplanerischer Vorgabe innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz.

f) Schutzgut Klima

Regionalklimatisch lässt sich die Zuordnung zum mitteldeutschen Binnentiefenlandklima des Klimabezirk Leipzig treffen. Die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit um die 500 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C, im Januar -0,5 °C, im Juli 18,5 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, erhöhte Schwülegefahr oder Belastungen durch geringe Luftfeuchte treten nicht auf.

Das Gelände kann dem Freilandklima zugeordnet werden, das von der benachbarten Wasserfläche des Großen Goitzschesees beeinflusst wird. Mit der Flutung des Tagebaurestloches ist eine große Wasserfläche mit klimausgleichender Funktion entstanden. Das Plangebiet ist relativ eben und kann durchströmt werden, für schnelle nächtliche Abkühlung ist durch die Nähe zum Gewässer gesorgt.

Für die Zukunft wird nur in geringem Maß mit Emissionen aus Heizanlagen usw. gerechnet. Zusätzliche Belastungen des Lokalklimas werden erkennbar nicht ausgelöst. Mit der neuen Nutzung im Plangebiet und den damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehren der Anwohner entstehen voraussichtlich nur geringfügig Schallemissionen und Luftschadstoffe. Mit gesundheitsrelevanten luftbelastenden Immissionen ist durch die angestrebten Wohnnutzungen nicht zu rechnen.

g) Schutzgut Landschaftsbild/ Stadtbild

Die Landschaften rings um Bitterfeld sind den Tagebaufolgelandschaften zuzuordnen, lediglich die Eichenbestände im Norden entlang der Berliner Straße (B 100) sind noch als Relikte der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft der Muldeniederung erhalten.

Bevor der Braunkohletagebau begann, führte hier die alte Landstraße von Bitterfeld nach Wittenberg entlang, die sich als "Preußische Allee" auf Dämmen und mit Brücken durch die Auenlandschaft der Mulde zog. Die Goitzsche war früher der Stadtwald von Bitterfeld. Mit dem Bau der Großen Mühle und dem Wasserwerk (nördlich der B 100) entstand vor der Jahrhundertwende hier bereits ein Industriestandort außerhalb der Stadt, der Tagebau Köckern/Goitzsche wurde von 1949 bis 1991 betrieben, 1999 begann die Flutung.

Nach der Beendigung des Braunkohletagebaues entstand infolge der Flutung des Restloches unmittelbar am Stadtrand von Bitterfeld eine neue große Wasserfläche, die nun das prägende Element der Landschaft darstellt. Die in der Nähe, östlich des Plangebietes befindliche Villa am Bernsteinsee, besitzt wegen ihrer Lage direkt an der Abbruchkante des ehemaligen Tagebaus besondere Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. die Ufersilhouette.

Der Plangeltungsbereich wurde beräumt und (zwischen-)begrünt. Die unter besonderem Schutz stehenden Alteichen sind die markanten Grünelemente im Plangeltungsbereich. Der vorhandene Gehölzbestand auf dem südlichen Gelände prägt in seiner linearen Ausrichtung parallel zum Uferweg das dortige Erscheinungsbild maßgeblich und schafft hier bereits eine Eingrünung des Geländes zur Umgebung. Die entstehenden neuen Gebäude und Versiegelungsflächen werden den jetzigen Raumeindruck nur direkt an Ort und Stelle dauerhaft verändern. Wenn, wie vorgesehen, der Altbaumbestand erhalten werden kann, bleiben die wesentlichen Strukturelemente und Identifikationspunkte erhalten.

Um die städtebauliche Einfügung in den baulichen Gesamtkontext wie bisher gewollt/geplant zu erreichen wird die offene Bauweise festgesetzt, das Baugebiet nördlich der Sparkassenallee soll sich am Bestand orientieren, im südlichen Baugebiet soll durch Abstufung der Gebäudehöhen zum Ufer hin übergeleitet werden.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich ist kein Baudenkmal vorhanden. In der Umgebung befindet sich östlich des Mühlenboulevard die denkmalgeschützte Villa am Bernsteinssee, die wegen ihrer Lage direkt an der Abbruchkante des ehemaligen Tagebaus besondere Fernwirkung besitzt. Das Planungsvorhaben ist wegen seiner Art und wegen der räumlichen Distanz nicht geeignet die beschriebene Situation zu beeinträchtigen.

Aus dem hiesigen Plangebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden. Es wird jedoch trotz der bergbaulichen Vornutzung darauf hingewiesen, dass die topografische Situation eine archäologische Relevanz des Plangebietes nicht ausschließt, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

i) Schutzgebiete

- Biosphärenreservat:

In ca. 190 m Entfernung, nördlich der B 100, beginnt die Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittelelbe" (BR 0004). Das Planungsvorhaben hat wegen der räumlichen Distanz und der im Verhältnis geringfügigen Änderungsabsichten keine Auswirkungen auf das Biosphärenreservat.

- Landschaftsschutzgebiete:

Die nächst gelegenen Landschaftsschutzgebiete sind mit 2,5 km Entfernung nach Nordosten die "Dübener Heide" (LSG 0035) und an der gegenüberliegenden Uferseite in mindestens 2,6 km Entfernung die "Südliche Goitzsche" (LSG 0085). Das Planungsvorhaben ist wegen seiner Art und wegen der räumlichen Distanz nicht geeignet die Schutzziele der Landschaftsschutzgebiete zu beeinträchtigen.

- FFH- und SPA-Gebiete, Naturschutzgebiet:

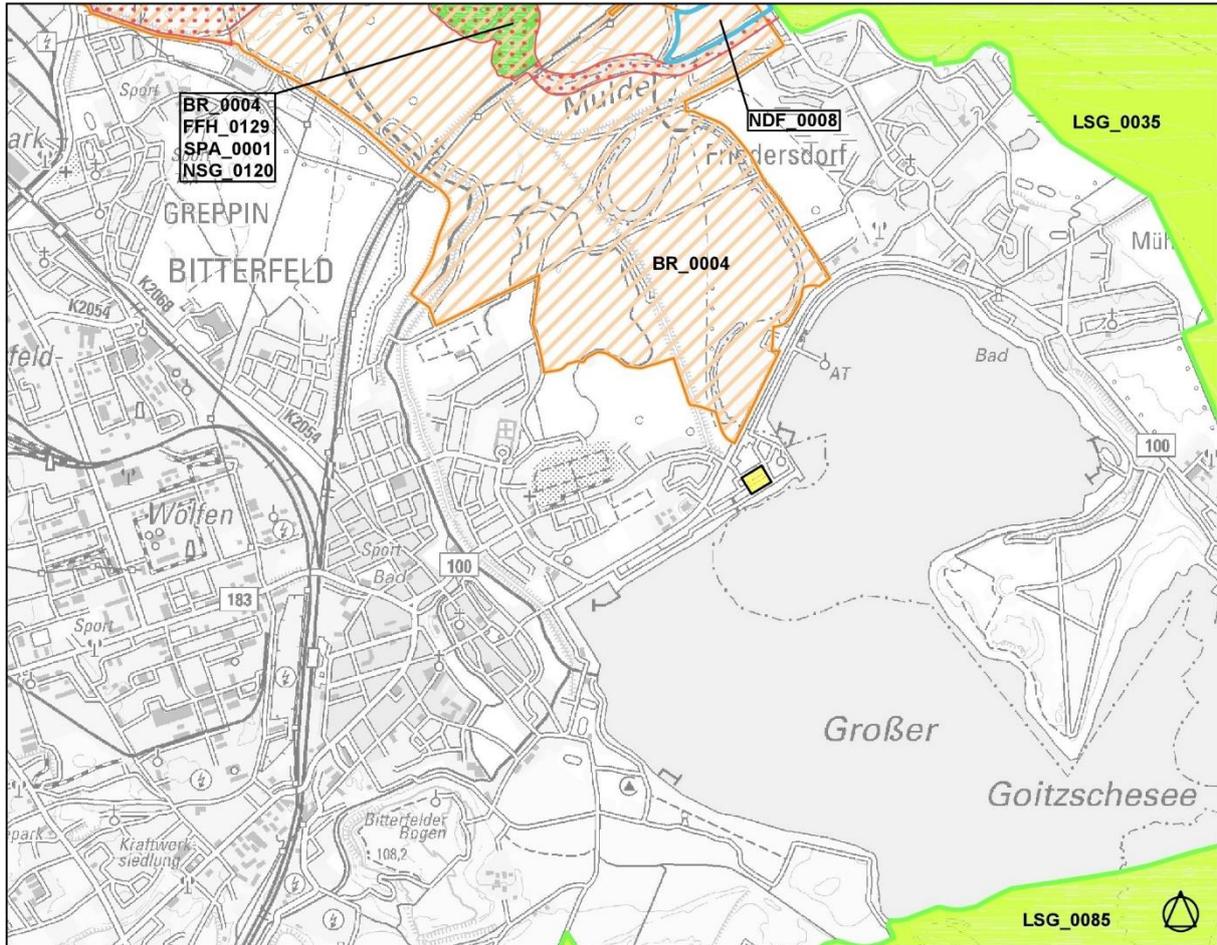
Eingebettet in das Biosphärenreservat (s. o.) befinden sich an der Mulde das Naturschutzgebiet "Untere Mulde" sowie das FFH-Gebiet "Untere Mulde" (FFH 0129) und das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (SPA 0001), alle in mindestens 2,3 km bis 2,6 km Entfernung. Das Planungsvorhaben ist wegen seiner Art und wegen der räumlichen Distanz nicht geeignet die Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete oder des Naturschutzgebietes zu beeinträchtigen.

j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BImSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle

oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

Übersicht: Lage im Raum/Schutzgebiete



Top. Karte 1:25.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-205-2010-7

Planzeichenerklärung

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Biosphärenreservat
BR_0004 "Mittelbe" |  | Naturschutzgebiet
NSG_0120 "Untere Mulde" |
|  | Flora-Fauna-Habitat
FFH_0129 "Untere Mulde" und
Europäisches Vogelschutzgebiet
SPA_0001 "Mittlere Elbe einschließlich
Steckby-Lödderitzer Forst" |  | Landschaftsschutzgebiet
LSG_0035 "Dübener Heide"
LSG_0085 "Südliche Goitzsche" |
| | |  | Flächenhaftes Naturdenkmal
NDF_0008 "Auslaufwehr Friedersdorf" |
| | |  | Geltungsbereich |

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es zur Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche, was bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1/99a von 2005 zulässig ist. Hinsichtlich der Größe der Baugebiete bleibt es beim bisherigen Umfang, neue Flächenzugriffe (an anderer Stelle in bisher unbepflanzten Bereichen) kommen nicht zustande. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Begrenzung der versiegelbaren Grundflächen und die Erhaltung der Altbäume auf den nicht überbaubaren Bereichen festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche, erhebliche Emissionen durch das Vorhaben an sich werden nicht entstehen, da es sich im Wesentlichen nur um flächenintensivere Nutzung in geringem Umfang handeln wird und weiterhin nur Anlieger/Nutzerverkehr zu erwarten ist. Lärmintensivere Nutzungen als bisher geplant, werden nicht ermöglicht.

Die vorhandenen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden voraussichtlich dieselben bleiben wie bisher, da die Immissionssituation mit der B 100 als wesentlicher Lärmquelle unverändert (seit Aufstellung des Ursprungsplans 2005) fortbesteht.

Für mehrere Vorhaben im Umfeld des hiesigen Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf liegen gutachterliche Untersuchungen zum Immissionsschutz vor, aus denen sich die Möglichkeit für Wohnnutzungen und Ferienwohnungen im Plangebiet ergibt, wenn Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Neben passivem Schallschutz an den Gebäuden betrifft dies vor allem die Anordnung von empfindlichen, schutzbedürftigen Räumen sowie Terrassen und Balkone auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, hier nur nach Süden und Osten.

Der Bebauungsplan setzt Immissionsschutzrichtwerte für Mischgebiete fest. Mit der Einhaltung der vorgeschriebenen Werte tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB (A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 45 dB (A) kann die menschliche Gesundheit hinreichend i. S. v. gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschützt werden. Der Nachweis der Einhaltung der o. g. Regelungen ist Bestandteil der jeweiligen Genehmigungsverfahren für die konkreten Bauvorhaben.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut können vermieden werden, wenn die Bäume so erhalten werden, dass keine Nist- oder Brutstätten betroffen sind. Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum mangels geeigneter Strukturen und wegen der Störeinflüsse aus der Umgebung für die Tierwelt gegenwärtig erkennbar nicht von Bedeutung. Vom Eingriff der mit der zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden ist, sind häufig auftretende und ersetzbare Biotopstrukturen wie Rasen und Ruderalfluren betroffen.

Wenn es baubedingt zu Gehölzverlusten im Plangeltungsbereich kommt, müssen diese zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brut- und Setzzeiten - im Winterhalbjahr - durchgeführt werden und sind nach den Maßgaben der städtischen Baumschutzsatzung mit Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass Befestigungsflächen soweit als möglich versickerungsfähig gestaltet werden. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 (mit Überschreitungsoption auf 0,6 – 0,8) kann nur wenig Freifläche erhalten, aber der Erhalt der Altbäume auf den entsprechenden Grundflächen erreicht werden. Da es sich um anthropogen stark beeinflusste, umgelagerte Böden handelt, sind keine besonders sensiblen Bodenfunktionen, seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion betroffen.

e) Schutzgut Wasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert werden. Sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig versickern kann, ist dieses Niederschlagswasser in schadloser Form in die Kanalisation abzuleiten. Ggf. ist hier eine Drosseleinrichtung im Vorfeld zu planen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse u. ä. werden Festsetzungen zur dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise von Kellern und Garagen getroffen.

f) Schutzgut Klima/Luft

Die Planung führt hauptsächlich zu intensiverer Flächenbeanspruchung, aber nicht zu nennenswerten zusätzlichen Emissionen oder Verkehren. Nachteilige Klimaauswirkungen werden vermieden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Landschaftsräume in der Umgebung und die Altbäume bleiben bestehen, damit kann auch deren Funktion als CO₂-Speicher erhalten werden.

g) Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Maßgaben zur Bauhöhe sowie Beschränkung der Neubebauung hinsichtlich des Ausmaßes und der Baudichte vermieden. Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der hier raumbildenden und das Erscheinungsbild prägenden Alteichen sowie der südlichen Baumreihe.

h) Kultur und Sachgüter

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen des in der Nähe befindlichen Einzeldenkmals der Villa am Bernsteinsee oder den bereits vorhandenen sonstigen Bebauungen. Mit der Realisierung der hier geplanten Baugebiete MI 1 und MI 2 entstehen neue Einrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten, die zur Entwicklung des Freizeit- und Erholungsstandortes am Großen Goitzschensee positiv beitragen werden.

7.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen für den Standort wurden in der Vergangenheit durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen geprüft. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit einer guten verkehrlichen Anbindung beeinflusste die Überlegungen der Stadt hinsichtlich der Festsetzung einer neuen Baugebietskategorie im umgebenden/geplanten Nutzungskontext maßgeblich. Dabei stellt der neue (Änderungs-)Bebauungsplan Nr. 03-2019btf quasi die Alternative zum Ursprungsplan Nr. 1/99a dar.

Mit den gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes kam es trotz Lagegunst des Standortes bisher nicht zur erfolgreichen Vermarktung. Die Festsetzungen von Sondergebieten (allein) für Ferienwohnungen sind offenbar nicht geeignet, die über die raumordnerischen Ziele vorbestimmte touristische Entwicklung voranzutreiben. Der hiesige Bebauungsplan soll mit seinem Angebot an flexibel nutzbare Bauflächen den aktuellen Bedürfnissen nachkommen und die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation neu ordnen. Ansonsten geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon aus, dass der Standort sich auch in Zukunft nicht entwickeln lassen und weiter brachliegen wird.

7.2.5 Bilanzierung

Durch den (Änderungs-) Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO 16 und SO 17" kommt es infolge der Bebauung und Versiegelung von bisher offener Bodenoberfläche zu Eingriffen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Dies war bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich und zulässig, die dafür zu erbringenden Kompensationsleistungen sind ebenfalls durch den Ursprungsplan geregelt. Ein Grundstück im Plangeltungsbereich ist bereits bebaut und die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ursprungsplanung errichtet. Durch die Anhebung der GRZ in den durch die hiesige Planung festgesetzten SO 16

und SO 17 auf 0,6 und 0,4 (mit Überschreitungsoption auf 0,6 – 0,8) kommt es zu zusätzlichen Eingriffen infolge der vermehrten Bodeninanspruchnahme. Insgesamt können anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans rd. 2.655 m² Versiegelung zusätzlich zum bisher zulässigen Umfang entstehen. Die davon betroffenen Flächen sind dann ebenfalls (wie die bereits zulässigen Versiegelungsflächen aus dem Urplan) dauerhaft den Naturhaushaltsfunktionen entzogen. Im Plangeltungsbereich selbst, der sich im Wesentlichen auf Baugebiete und Verkehrsflächen beschränkt, sind wegen der angestrebten hohen Flächenauslastung keine hinreichenden Kompensationsmöglichkeiten gegeben. Bei Anwendung des LSA-Modells (s. u.) ergibt sich ein Defizit von 26.177 Wertpunkten, das nur durch Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes abgegolten werden kann.

Da die Übertragbarkeit und Nachvollziehbarkeit der damaligen Bilanzierung nach dem (alten) Hessischen Modell nicht vollständig möglich ist, wird die Anwendung des LSA-Modells hier durch Flächenvergleich und verbal-argumentativ ergänzt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"
 Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

Festsetzungen B-Plan 1/99a (rechtskräftig)				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert
SO 16: Sondergebiet "Ferienwohnungen"				
B.	bebaubare Fläche (GRZ 0,35 + Überschreitung = GRZ 0,525)	0	3.560 m ²	0 WP
PYY	unbebaubare Fläche/Grünfläche	7	3.220 m ²	22.537 WP
(GS./UR.)	Entwicklungszuschlag (exklusive des bereits bebauten Grundstücks von 900 m ²)	1 *	5.880 m ²	5.880 WP
SO 17: Sondergebiet "Ferienwohnungen"				
B.	bebaubare Fläche (GRZ 0,3 + Überschreitung = GRZ 0,45)	0	2.735 m ²	0 WP
PYY	unbebaubare Fläche/Grünfläche	7	3.340 m ²	23.380 WP
(GS./UR.)	Entwicklungszuschlag	1 *	6.075 m ²	6.075 WP
VWB	Straße bes. Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (Verbundsteinpflaster) [Straßenverkehrsfläche] inkl. Straßenbegleitgrün und Bäume		1.625 m ²	nicht eingriffsrelevant
Summe			14.480 m ²	57.872 WP

* orientiert am aktuellen Zustand

Festsetzungen B-Plan 03-2019btf (aktuelle Planung)				
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
MI 1: Mischgebiet				
B.	überbaubare Fläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = GRZ 0,8)	0	5.425 m ²	0 WP

Code	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Planwert
PYY	unbebaubare Fläche/Grünfläche	7	1.355 m ²	9.485 WP
MI 2: Mischgebiet				
B.	überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung = GRZ 0,6)	0	3.525 m ²	0 WP
gärtnerisch zu gestaltende Flächen				
HGA	zu 20 % mit Gehölzen anpflanzen (bestehende sind anzurechnen)	15	470 m ²	7.050 WP
PYY	unbebaubare Fläche / Grünfläche	7	1.880 m ²	13.160 WP
Grünfläche öffentlich				
PYC	Parkanlage	10	200 m ²	2.000 WP
VWB	Straße bes. Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (Verbundsteinpflaster) [Straßenverkehrsfläche] incl. Straßenbegleitgrün und Bäume		1.625 m ²	nicht eingriffsrelevant
Summe			14.480 m ²	31.695 WP

VERSIEGELUNG

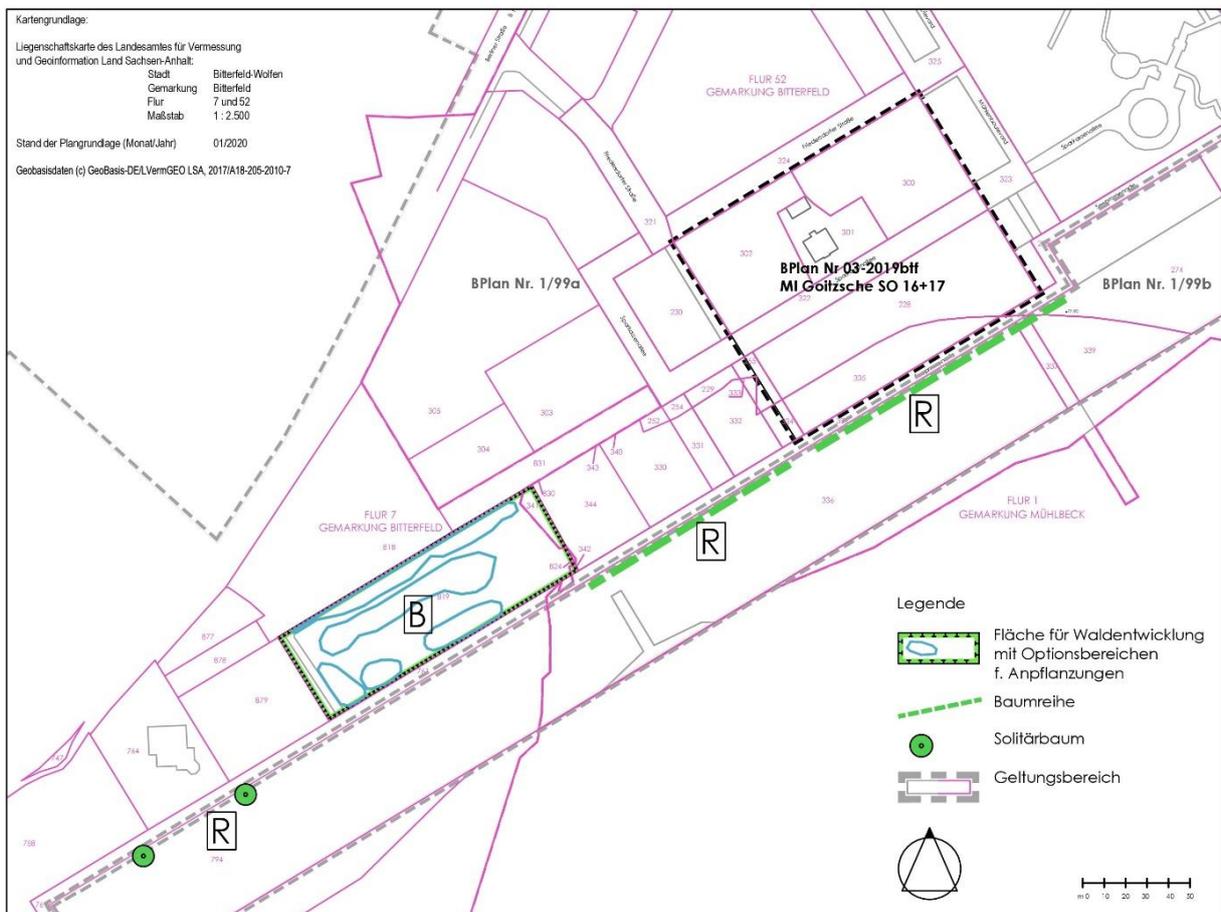
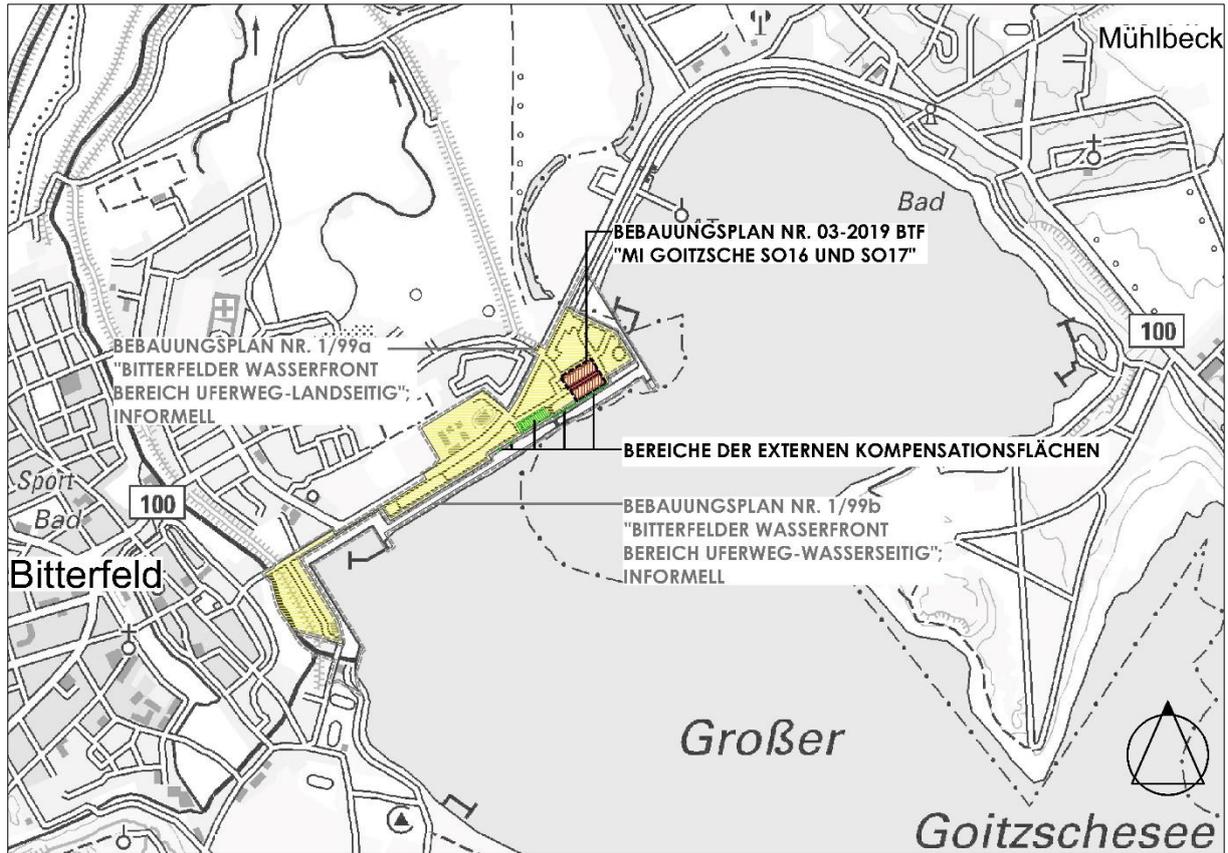
Baugebiete

Biotopwertpunkte

B-Plan Urfassung	6.295 m ²	57.872 WP
Planung	8.950 m ²	31.695 WP
Summe	+ 2.655 m ²	-26.177 WP

Externe Kompensationsmaßnahmen B und R

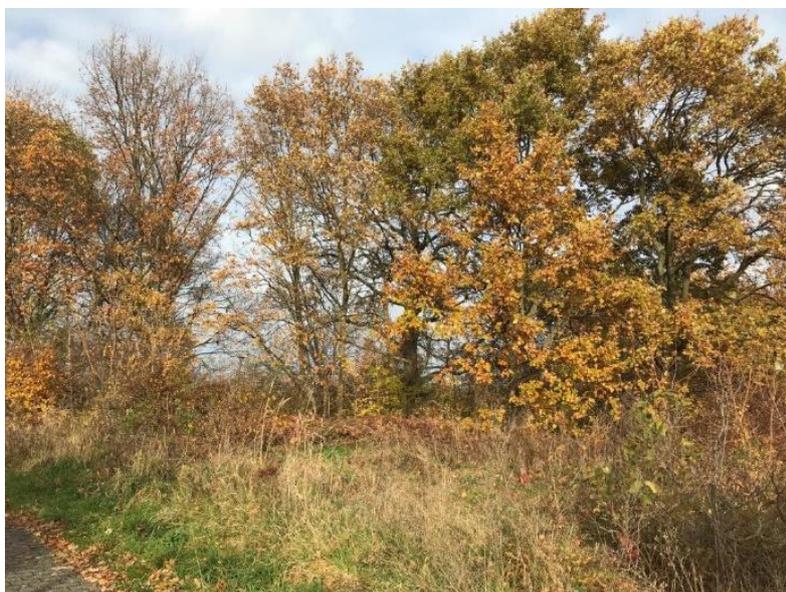
Weil im Plangeltungsbereich keinen hinreichenden Möglichkeiten zur Abdeckung des durch die zusätzliche Bodeninanspruchnahme hervorgerufenen Kompensationsbedarfes bestehen, soll eine externe Maßnahme durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Im Umfeld des hiesigen Plangeltungsbereiches befinden sich geeignete Flächen mit Aufwertungspotenzial, die dem Ursprungsplan entstammen. Die seinerzeit geplanten Grünflächen und Maßnahmen haben die vorgesehenen Entwicklungsziele nicht immer erreicht, so dass Bedarf an neuerlichen Maßnahmen besteht. Als Kompensation für das hiesige Vorhaben wird eine Maßnahme zur Verbesserung vorhandener Gehölzbestände zugeordnet sowie die Anpflanzung von Bäumen am Uferweg.



Externe Kompensationsmaßnahme B			
Flurstück 819, Flur 7; Flurstücke 341 und 342, Flur 52 Gemarkung Bitterfeld			
Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertung (BWP / m ²)	Flächen- größe	Aufwer- tung
Waldentwicklung im Bestand Mischbestand Laubholz überwiegend heimische Baum- arten (XQX = 17 BWP) --> Zielbiotop Stieleichenwald (WCA = 27 BWP)	10	2.700 m ²	27.000 WP

		Biotopwertpunkte
B-Plan Nr. 03-2019btf	Defizit	-26.177 WP
Externe Kompensation	Aufwertung	27.000 WP
Summe		824 WP

Die verbesserungsfähigen/-würdigen Bereiche können bis max. 50 % der Gesamtfläche betragen. Es gibt größere "Fehlstellen" in der mittigen Senke sowie an der nördlichen Böschung und am nördlichen Rand, die fast ausschließlich von Brombeere überwachsen werden. Eine großflächige Entnahme und Neuanpflanzung kommt wegen der Kleinflächigkeit der einzelnen Bereiche nicht zustande, die Maßnahmen werden als Gruppenpflanzungen wie "Waldmantelgebüsch" o. ä. mit Sträuchern und Heistern angelegt werden. Wo nach Lage und Raumangebot möglich sollten ergänzend Einzelbäume gesetzt werden.



am Uferweg



Nordseite Nähe Parkplatz



mittige Senke

Die Maßnahme B folgt dem im Urplan 1/99a festgesetzten Entwicklungsziel, auf der Fläche einen "Eichenwald" zu entwickeln, wofür seinerzeit lediglich die Anpflanzung einer Eiche pro 200 m² (wahrscheinlich bezogen auf Gesamtfläche) festgesetzt wurde. Die Maßnahme wird inhaltlich beibehalten und näher ausgeführt. Die Größe orientiert sich an der durch die hiesige Planänderung ermöglichte zusätzliche Versiegelungsfläche.

Externe Kompensationsmaßnahme R	
Flurstücke 274, 336, 337 und 339, Flur 52; Flurstück 794, Flur 7 Gemarkung Bitterfeld	
Baumreihe Südseite Uferweg	240 lfdm.
Solitärbäume Landschaftsfenster am Kaffeehaus	2 Stück

Die Maßnahme R entlang der Südseite des Uferweges dient hauptsächlich zur Verbesserung der Landschaftsbildwirkung und fügt sich in die Gesamtgestaltung des Uferbereiches ein. Mit den festgesetzten Pflanzabständen von mind. 20 m bleiben die Blickbeziehungen zur Wasserfläche sowie zu den gegenüberliegenden Uferbereichen gewahrt, gleichzeitig kann damit eine räumliche Einfassung der Bauflächen nördlich des Uferweges erreicht werden. Die zusätzlichen zwei Bäume auf Höhe des Kaffeehauses können als "grüner Marker" auf das dortige Landschaftsfenster und die besondere Lagegunst hinweisen.

Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Sicherung der Durchführung sowie die Ausgestaltung werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.3 Zusatzangaben

7.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Weiterhin standen die Unterlagen zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig" zur Verfügung, ebenso der dazu erstellte Grünordnungsplan. Weiterhin als Informationsquelle diente der im Januar 2020 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 02-2018 btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche", zu dem auch eine Schallimmissionsprognose und eine Kompensationsmaßnahmenplanung vorliegen.

Schwierigkeiten bei der Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen ergaben sich dahingehend, dass für den Urplan 1/99a und 1/99b ein Modell angewendet wurde (damaliges Hessisches Modell, das heute so auch nicht mehr anzuwenden wäre), da es sich nicht 1:1 auf das für Sachsen-Anhalt vorgeschriebene (LSA-Modell) übertragen lässt und die seinerzeit bewertete Ausgangssituation auch nicht mehr vollständig nachvollzogen werden kann.

Bei der hiesigen E/A-Bilanz wurde daher auch das Flächenverhältnis bzw. die Zunahmen der zulässigen Versiegelungsfläche mit einbezogen und abschließend verbal-argumentativ bewertet, was u. a. auch der Würdigung "Landschaftsbildkomponente" diene.

Das Gelände wurde im Herbst und Winter 2019-2020 und Frühjahr, Sommer und Herbst 2021 mehrfach in Augenschein genommen. Aktuelle Angaben zu Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor, im Verfahrensverlauf sind diesbezüglich keine Hinweise ergangen, Nachweise vor Ort wurden bisher nicht erbracht.

Boden- oder Baugrundgutachten sind bis dato nicht erstellt worden.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung von Kompensations- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, vor allem auf den Menschen, sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

7.4 Zusammenfassung

Die mit dem Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes erfassten Flächen entstammen einem rechtskräftigen, wesentlich größeren Bebauungsplan, in dem sie bereits als Baugebiete festgesetzt waren. Ebenfalls enthält der Ursprungsbebauungsplan die für die zulässige Bebauung notwendigen Flächen und Regelungen für Ausgleichmaßnahmen.

Die hiesige, neue Planung ist hinsichtlich ihrer Wirkung flächenintensiver, weil mehr Bodenoberfläche als bisher zulässig für Bebauung in Anspruch genommen werden soll. Dies führt zu zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt gemäß der Definition des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass entsprechend Ausgleich in Form von geeigneten Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden muss.

Hauptsächlich sind die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen betroffen und mit der Reduzierung von Freiflächen entfällt auch die Eignung als Pflanzenstandort und Habitatpotenzial. Die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht betroffen. Wegen der industriellen Vorgeschichte des Geländes und der im Umfeld bereits bestehenden Bebauungen und intensiven Nutzungen

sind Auswirkungen auf seltene oder geschützte Tiere (mangels Vorkommen) nicht zu erwarten.

Die hochwertigsten Biotopstrukturen im Plangeltungsbereich sind die vorhandenen raumbildenden und das Erscheinungsbild prägenden Bäume, maßgeblich mehrere Alteichen und eine Baumreihe im Süden (am Uferweg). Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme werden diese Bestände erhalten, die auch unter den Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Die Bebauung wird höhenmäßig so beschränkt und nach Süden zum Ufer hin gestaffelt, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im räumlich sehr eng gefassten Plangeltungsbereich, der im Wesentlichen Baugebiete abbildet, kann der mit der zusätzlichen Bodeninanspruchnahme neu entstehenden naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf nicht hinreichend abgegolten werden. Daher werden externe Maßnahmen zugeordnet, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangeltungsbereich stehen und mit der Intention und den Inhalten der Ursprungsplanung vereinbar sind. Vorhandene Gehölzbestände sollen demgemäß durch Waldentwicklungsmaßnahmen aufgewertet werden und am Uferweg sollen Bäume angepflanzt werden.

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden von der Planung nicht berührt. Da sich das Gelände in einem durch die Regionalplanung festgelegten Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz befindet, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise.

Für die menschliche Gesundheit relevant sind in erster Linie mögliche Lärmbelastungen durch zukünftige Nutzungen und/oder Belastungen zukünftiger empfindlicher Wohnnutzungen durch vorhandene Schallquellen. Als Hauptwirkfaktor stellt sich hier die B 100 dar, was bereits in der Ursprungsplanung der Fall war und gutachterlich untersucht wurde. Der hiesige Bebauungsplan trifft daher im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes Festsetzungen zur Einhaltung der relevanten Schutzkriterien. Durch gebäudeseitige Schallschutzmaßnahmen und durch entsprechende Raumanordnungen können schädliche Lärmeinwirkungen für schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

7.5 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)

- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)

- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Bekanntmachung vom 02.04.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- <https://metaver.de/kartendienste>: GDI-LSA_BÜK400
- <https://metaver.de/kartendienste>: LEP2010_LSA
- Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen, Urfassung vom 20.07.2012 bis 7. Änderung vom 03.11.2018
- Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig", in Kraft getreten am 14.12.2005
- Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig", Genehmigung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.11.2005 erteilt (AZ 204-21102-1/99b/BTF/002)
- Bebauungsplan Nr. 02-2018 btf "Sondergebiet Ferienwohnen Goitzsche", in Kraft getreten 31.01.2020
- Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 24.07.2018 zum Bebauungsplan Nr. 02-2018 btf
- Schallimmissionsprognose vom 02.06.2019 zum Bebauungsplan Nr. 02-2018 btf
- Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 01/99a der Stadt Bitterfeld-Wolfen, "Bitterfelder Wasserfront Uferweg – landseitig", 4. Änderung und Ergänzung, Ing.büro für Bauakustik Schürer, Halle/Saale, Bericht-Nr. 2016-BLP-331 vom 06.07.2016

8. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung des festgesetzten Baugebietes kann über die in den angrenzenden Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur in das Baugebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Trotz der weitestgehend gesicherten technischen Erschließung wird ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den an das Baugebiet angrenzenden Straßen- und Verkehrsräumen. Versorgungsträger ist hier die MIDEWA GmbH. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen.

Hinweis der MIDEWA GmbH:

Die MIDEWA GmbH verfügt über kein Satzungsrecht und erhebt somit auch keine Gebühren. Grundlage für die Herstellung und Berechnung der Trinkwasseranschlüsse sind die Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA GmbH zur AVB WasserV und die allgemeinen Preisregelungen zu den Ergänzenden Bedingungen der MIDEWA GmbH. Danach werden Anschlussleitungen bis zum Wasserzähler ausschließlich von der MIDEWA GmbH hergestellt und in Betrieb genommen. Der Anschlussnehmer hat die Anschlüsse rechtzeitig zu beantragen. Bei einer Anschlusslänge von mehr als 15 m auf dem Grundstück hat der Anschlussnehmer auf seine Kosten einen Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die erforderliche innere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt dann durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung¹², hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

¹² Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20.12.2019 (BGBl. I S. 934)

8.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Für die allgemeine Löschwasserbedarfsermittlung (Grundschatz) ist für einen sog. Angebotsbebauungsplan die maximale Ausnutzbarkeit des als zulässig festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in Ansatz zu bringen. Demnach ist laut DVGW – Arbeitsblatt W 405¹³ ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bis 96 m³/h für den Grundschatz je nach Bauvorhaben für einen Zeitraum von zwei Stunden bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Ermittlung des tatsächlichen Löschwasserbedarfs hat in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu erfolgen. Hierbei kann aufgrund von gewerblicher Nutzung gegebenenfalls neben dem Grundschatz auch Löschwasser für den Objektschutz erforderlich werden.

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung erfolgen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Hinweis:

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung, übernimmt jedoch keinerlei Garantie, dass diese Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

Kann die erforderliche Löschwassermenge aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zukünftig nicht ausreichend erbracht werden, insbesondere, weil je nach baulicher Nutzung auch zusätzlich ein Objektschutz-Löschwasserbedarf erforderlich werden kann, ist der Löschwasserbedarf durch eine andere geeignete Maßnahme (bspw. Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Hinweise:

- Bei den Messungen an im Umkreis des Bebauungsplangebietes befindlichen Hydranten wurde ein Ruhedruck im Netz von 1,5 bar für die Versorgung der Kunden aufrecht erhalten. Eine Erhöhung der möglichen Löschwassermenge durch Addition der Einzelentnahmemengen ist nicht nachgewiesen und sollte unterbleiben, da eine Messung bei gleichzeitiger Öffnung mehrerer Hydranten nicht erfolgte.
- Sofern zusätzliche Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden, können diese direkt an der Versorgungsleitung eingebaut werden. Die Kosten trägt der Antragsteller. Eine Erhöhung der Löschwassermenge ist dadurch jedoch nicht zu erwarten. Für den Objektschutz ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Seitens der MIDEWA GmbH

¹³ DVGW (2008): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405, 02/2008, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW)

werden keine separaten Löschwasserleitungen auf den Grundstücken verlegt und betrieben. Sofern versorgungstechnisch möglich, hat der zusätzliche Objektschutz über den Hausanschluss zu erfolgen.

8.2 Entwässerung

8.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an das Baugebiet angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Neuerschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" (AZV) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsgebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Sollten die Bestandskanäle in den angrenzenden Straßenräumen für die Abwasserableitung des anfallenden Abwassers nicht ausreichend dimensioniert sein, ist eine äußere Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers erforderlich.

Das auf den Grundstücken anfallende häuslich verschmutzte Abwasser kann somit grundsätzlich über die vorhandenen Verbandsanlagen abgeleitet werden. Sofern gewerblich verschmutztes Abwasser (z. B. Restaurants) anfällt, ist dieses auf dem Grundstück so zu behandeln, dass die Einleitbedingungen des AZV entsprechend Entwässerungssatzung eingehalten werden.

Hinweise, die beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind:

Abwasseranlagen, die zukünftig außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen liegen, sind so umzuverlegen, dass die neue Trassierung grundsätzlich in öffentlichen oder zukünftig öffentlich gewidmeten Flächen des Bebauungsplangebietes verläuft. Die Umverlegung ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist dem AZV unentgeltlich zu übertragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6,00 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten ist. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

8.2.2 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes versickert werden. Die Versickerung des Nieder-
schlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude an-
grenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sofern das auf den Flä-
chen anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig
versickern kann, ist dieses Niederschlagswasser in schadloser Form in die Kana-
lisation (der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Straßenbaulastträger) abzuleiten. Ggf. ist
hier eine Drosseleinrichtung im Vorfeld zu planen. Die Möglichkeit der Ableitung
ist mit dem Eigentümer der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung, also der
Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Genehmigungsbehörde für die Einleitung in die
Goitzsche, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt Bitterfeld abzu-
stimmen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Beginn des Voll-
zuges des Bebauungsplanes der unteren Wasserbehörde des Landkreises An-
halt-Bitterfeld nachzuweisen (Entwässerungskonzept) und ein Antrag gemäß §
8 i. V. m. § 12 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG¹⁴) auf wasserrechtliche Erlau-
bnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswas-
ser zu stellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung
im Sinne des § 9 WHG eines Gewässers (hier: Grundwasser) dar.

Hinweis:

Gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Benutzung eines Ge-
wässers (Grundwasser, Oberflächenwasser) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Diese ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständiger unterer Wasserbe-
hörde einzuholen. Erlaubnisfrei ist nur die Einleitung von Niederschlagswasser in
das Grundwasser, wenn es sich um Niederschlagswasser von Dach-, Hof oder
Wegeflächen von Wohngrundstücken handelt. Dies gilt aber auch nur, wenn
die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgt (§ 69 Wassergesetz für
das Land Sachsen-Anhalt - WG LSA). Der Anschluss an die Regenwasserkanali-
sation ist mit dem Betreiber dieser abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b des
Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA¹⁵) der Grundstücksei-
gentümer verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende was-
serrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerungsfä-
higkeit des Untergrundes wird im Zuge eines Baugrundgutachtens, mittels Bo-
denansprache eines Fachkundigen oder eines Versickerungsversuches ermit-
telt. Das DWA-Regelwerk A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur
Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005), dient zur Bemessung von

¹⁴ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom
31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

¹⁵ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt
geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Versickerungsanlagen. D. h., ob auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Versickerung möglich ist, hängt von den geologischen Bedingungen und des vorherrschenden Grundwasserstandes ab.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

8.3 Energieversorgung/Telekommunikation

8.3.1 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an das Baugebiet angrenzenden Straßenzug (Sparkassenallee) abgesichert. Die Hausanschlüsse sind teilweise bereits vorhanden, eine Verwendung kann für die neuen Nutzungen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes geprüft werden. Grundsätzlich sind die Energieversorgungsleitungen mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Eventuell erforderliche Umverlegungen gehen nach nachhaltiger Prüfung zu Lasten des Verursachers.

8.3.2 Gasversorgung

Die Absicherung der Gasversorgung kann über Versorgungsleitungen in den an das Baugebiet angrenzenden Straßenzügen abgesichert werden. Grundsätzlich sind die Gasversorgungsleitungen mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Dies ist mit dem Versorger (SWBW) vorab abzustimmen.

8.3.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich im angrenzenden Straßenraum der Sparkassenallee. Davon ausgehend verläuft eine Hausanschlussleitung in den nördlichen Teil des Plangebietes hinein zu den bestehenden Nutzungen. Eine Versorgungsmöglichkeit der Baugebiete des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich gegeben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Hinweis:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von (beim Abbruch der Fundamente etc. anfallendem) Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit gültigen Fassung) sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Regelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 3 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
6. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau (z. B. Erschließungsstraßen) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
7. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, einzuhalten, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
8. In Sachsen-Anhalt ist im Jahr 2019 der Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" in den abfallrechtlichen Vollzug aufgenommen worden. Dieser beinhaltet auch die unter den Hinweisen 6. und 7. genannten technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20. Zu finden ist der gesamte Leitfaden 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/>.

8.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA¹⁶ zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG¹⁷) bekannt.

Jedoch sind Altlastenflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes im Flächennutzungsplan verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Hinweise:¹⁸

- Weitere Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet hatte für die Umgebung der ehemaligen Papierfabrik ... zum Ergebnis, dass bei beiden Beprobungspunkten ein erhöhter Arsengehalt im Boden nachgewiesen werden konnte. Hier werden die festgelegten Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzung als Kinderspielflächen und Wohngebiet überschritten bzw. erreicht.
- Das Gebiet weist nach Übersichtsmessungen des Landesamtes für Umweltschutz radiologisch in seinem überwiegenden Teil keine Auffälligkeiten auf. Insbesondere ist die Gammadosisleistung nur über Flächen durch nachträglich aufgebraachte Materialien (Bauschutt, Beton, Schotter) etwas erhöht. Eine Abschirmung ist jedoch nicht notwendig, da Grenzwerte nicht überschritten werden und da der ohnehin notwendige Auftrag einer Mutterbodenschicht oder anderer Baustoffe die Einhaltung der Dosis-Grenzwerte gewährleistet.

Weitere Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld:

1. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für den unmittelbaren Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Landkreises aktuell keine Altlastverdachtsflächen registriert.

¹⁶ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

¹⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

¹⁸ unter Verwendung von Ausführungen der Bebauungsplanbegründung zum Bebauungsplan 1/99a, Satzung, Stand 08.12.2004

2. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 02.04.2002).
3. Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
4. Entsprechend § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
5. Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
6. Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)".
7. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

8.6 Bergbau¹⁹

Östlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen erstreckte sich vor dem Beginn des Tagebaus beiderseits der alten Landstraße zwischen Bitterfeld und Wittenberg eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die in weiten Teilen durch die Wiesen- und Auenlandschaft der Mulde geprägt war. Der Raum wurde durch die Preußische Allee bestimmt, die mit Ausnahme der Querung des alten Verlaufs der Mühle schnurgerade durch die Landschaft verlief. Dabei wurde sie immer wieder auf Dämmen oder Brücken geführt, so dass sie sich als markantes Element in der Landschaft darstellte.

Im Zuge der Industrialisierung entstand mit der Großen Mühle und der Biermann'schen Villa (Villa am Bernsteinsee) ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen außerhalb des Stadtgebietes. Zu der genannten Zeit gab es auch bereits das Wasserwerk mit seinen Brunnengalerien nördlich der alten Landstraße.

Mit dem Aufschluss des Tagebaus Goitzsche wurde 1949 begonnen. Die Goitzsche war noch bis zum Anfang der 50er Jahre der Stadtwald von Bitterfeld, für dessen Erhalt in den 20er Jahren die Stadt und einige engagierte Bürger vehement gekämpft hatten. Im gesamten Areal des Tagebaus wurden mehrere Dörfer, Straßen und auch die Mulde auf einer Länge von 7 km verlegt. Bitterfeld als Stadt an der Mulde wurde in den letzten 50 Jahren mehr und mehr im östlichen Bereich zu einer Stadt am Tagebau. In den 70er Jahren rückte dieser bis auf wenige 100 m an das alte Stadtzentrum heran.

1991 endete der Braunkohleabbau, seitdem läuft die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Mit dem Beginn der Fremdflutung mit Wasser der Mulde am 07.05.1999 wurde der Start für die Flutung bis zum Erreichen einer Endwasserhöhe von 75 m NN gegeben, die mittlerweile erreicht ist.

Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich 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.
- Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden nicht berührt.

¹⁹ unter Verwendung von Auszügen aus Begründung Bebauungsplan 1/99a, Stand: 08.12.2004; Anmerkung: Höhenangaben entsprechen nicht dem amtlichen Bezugssystem der Höhe des Landes Sachsen-Anhalt DHHN 92

- Es wird sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells, für den mittleren stationären Strömungszustand im Hauptgrundwasserleiter ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Für zukünftig geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der aktuellen hydrogeologischen Verhältnisse einschließlich Wasserchemismus im Betrachtungsbereich objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
- Die nachzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet vorhandenen Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. In diesem Bereich liegen gestörte Lagerungsverhältnisse vor und sind somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhren wurden in der Regel bis 1,50 m unter GOK zurückgebaut.

8.7 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz²⁰ (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen. Resultierend aus der Bestandssituation und der zum Bebauungsplan 1/99a erfolgten immissionschutzfachlichen Untersuchungen, in Verbindung mit der 4. Änderung und Ergänzung dieser Untersuchungen aus den Jahren 2016²¹ und 2021²² kann eine mischgebietstypische Nutzung ermöglicht werden.

Anmerkung:

Das Heranziehen der RLS-90 anstatt der neuen RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) im Gutachten von 2021 begründet sich darin, dass alle vorherigen Berechnungen im Rahmen des unmittelbar angrenzenden und weiterhin mit Rechtskraft verbleibenden Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg – landseitig" im Zusammenhang mit der Verkehrslärmbetrachtung der B 100/B 183 seit dem Jahr 2000 mit der RLS-90 durchgeführt wurden. Im Sinne der

²⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

²¹ Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 01/99a der Stadt Bitterfeld-Wolfen, "Bitterfelder Wasserfront Uferweg – landseitig", 4. Änderung und Ergänzung, Ing.büro für Bauakustik Schürer, Halle/Saale, Bericht-Nr. 2016-BLP-331 vom 06.07.2016

²² Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig", Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, 28.10.2021

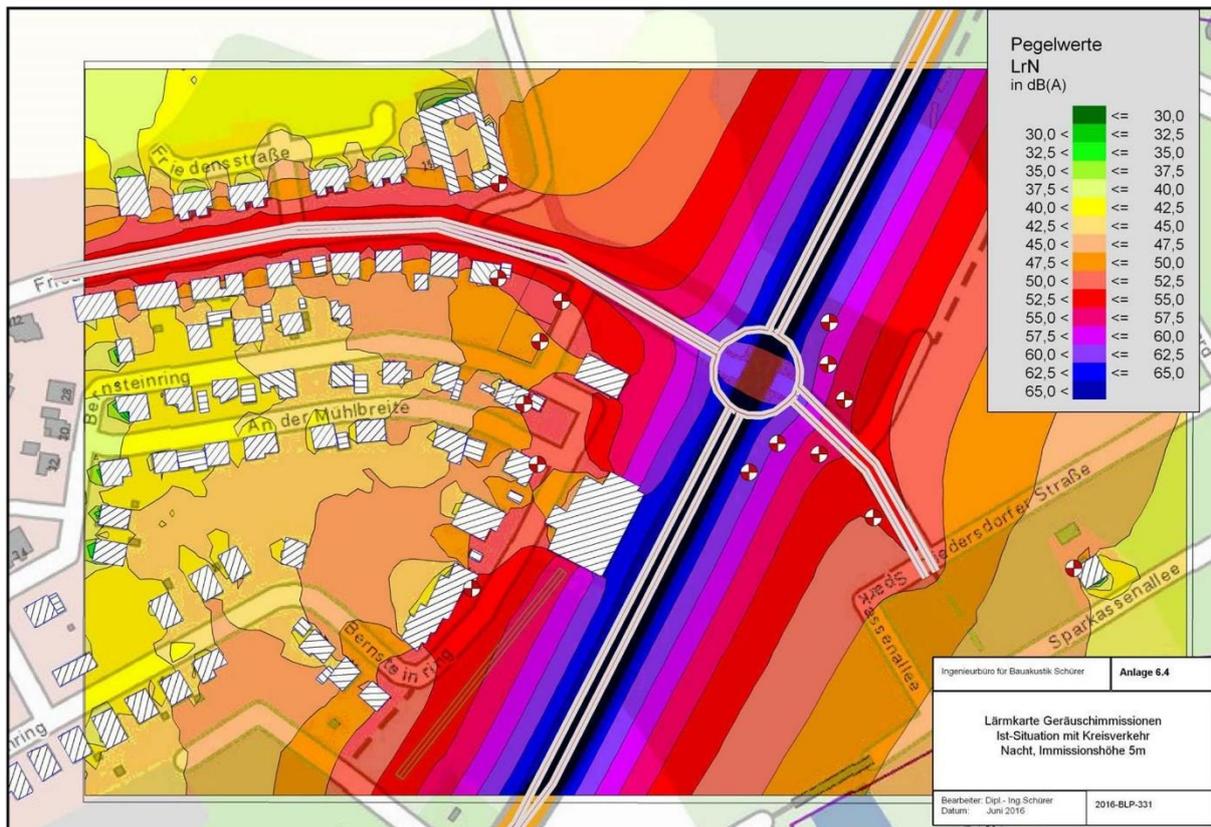
(immissionsschutzrechtlichen) Planungskontinuität wurde hinsichtlich der Vergleichbarkeit zu den bisherigen Rechenergebnissen weiterhin die RLS-90 angewendet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet des Bebauungsplanes damit nicht in Frage gestellt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht davon aus, dass das Bebauungsplangebiet zukunftsfähig in dieser Weise fortentwickelt werden kann und in der Lage ist, zeitgemäßen Ansprüchen sowohl an das Wohnen wie auch gewerbliche Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zu entsprechen.

Unter Verweis auf die vorgenannten Untersuchungen werden im Anhang an Ziffer 1.1, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau/Teil1) maßgebliche Immissionsrichtwerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Hier folgt der Bebauungsplan mit seiner geänderten Baugebietscharakteristik nicht mehr den Zielstellungen zum städtebaulichen Immissionsschutz wie im Ursprungsbebauungsplan 1/99a für die entsprechenden Sondergebiete zugrunde gelegt. Damit erfolgt durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Hinblick auf die gewollte Art der baulichen Nutzung der Bezug auf die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete.

Mit den festgesetzten maßgeblichen Immissionsrichtwerten wird der Schutzanspruch für das Wohnen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen im vorliegenden Plangebiet dem von Mischgebieten gleichgesetzt. Dabei wird vorliegend Bezug genommen auf den Gewerbelärm aus den benachbart gelegenen Baugebieten sowie den (pegelbestimmenden) Straßenverkehrslärm. Die vorgenannte gutachterliche Untersuchung aus 2021 stellt klar, dass die Nutzungen der im Umfeld befindlichen Sondergebiete keinen diesen Planungsansatz relativierenden Immissionsbeitrag hervorbringen.

Auf nachfolgender Abbildung sind die Geräuschimmissionen als Prognose bei der Errichtung einer Kreisverkehrsanlage im Verlauf der B 100 für die Nachtzeit ersichtlich.



Quelle: Anlage 6.4 aus Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 01/99a der Stadt Bitterfeld-Wolfen, "Bitterfelder Wasserfront Uferweg – landseitig", 4. Änderung und Ergänzung, Ing.büro für Bauakustik Schürer, Halle/Saale, Bericht-Nr. 2016-BLP-331 vom 06.07.2016 – ungünstigster anzunehmender Planfall für den vorliegenden Bebauungsplan

Dieser Planfall wurde im Gutachten aus 2021 berücksichtigt und als Rasterlärmkarte zur Gesamtbetrachtung Gewerbelärm/Verkehrslärm dargestellt.

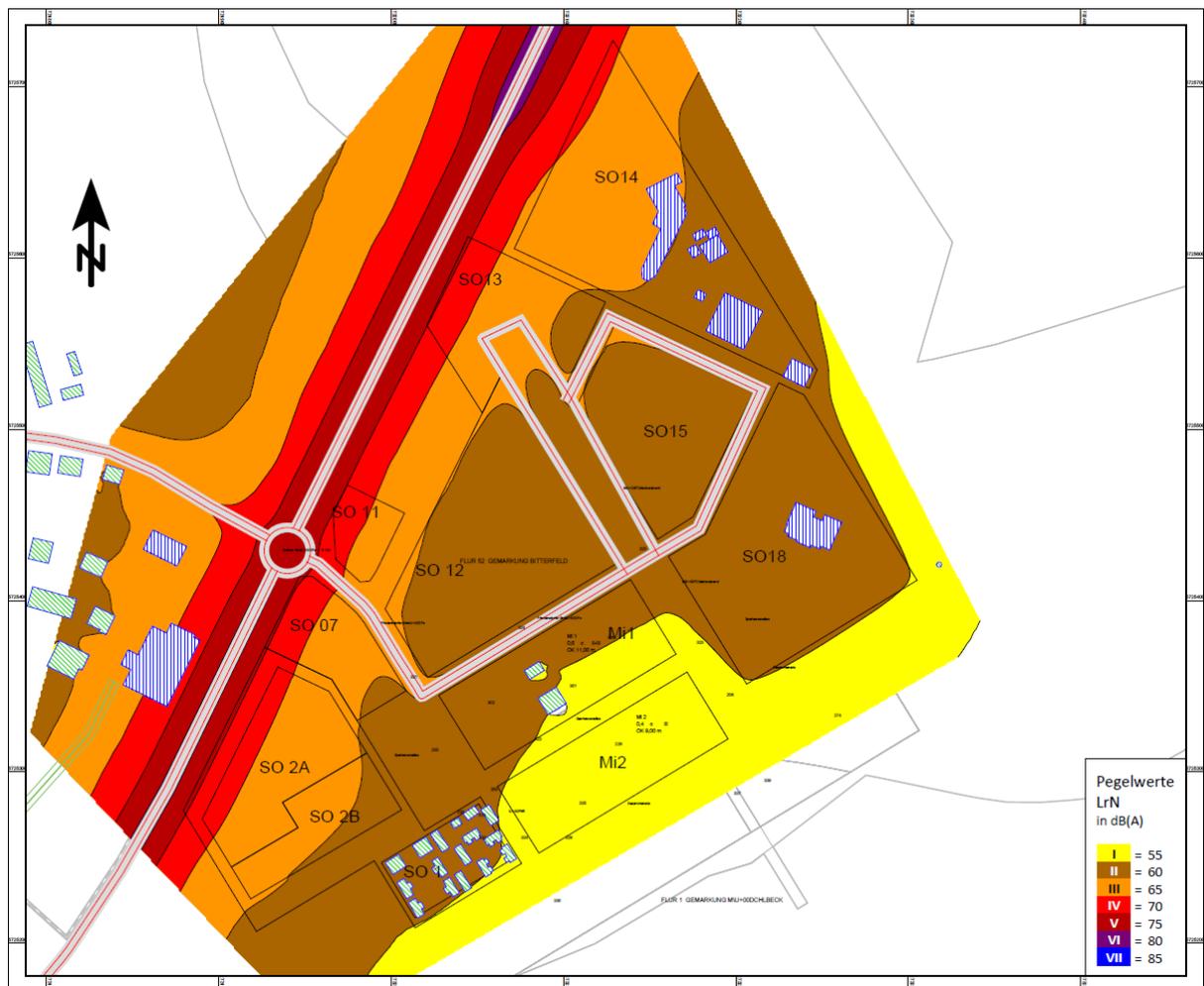
Anmerkung:

Im Ergebnis der Abwägung hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen dafür entschieden, die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen unter Anwendung der höheren Grenzwerte der 16. BImSchV vorzunehmen (vgl. Urt. OVG Münster, Beschluss vom 10.02.2015, 2b 1323/14). Bei der seitens des Gerichtes geforderten umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls vertritt die Stadt nachfolgende Haltung:

Das Plangebiet wird durch zwei Bundesstraßen tangiert (B 100 und B 183), welche auf einer gemeinsamen Trasse geführt werden. Diese Trasse wird durch die Planungen des Fernstraßenbundesamtes im Bereich des Plangebietes *erheblich baulich verändert*. Diese Veränderung resultiert aus der vorgesehenen Anlage einer Kreisverkehrsanlage (s. oben stehende Abbildung) im Bereich der Einmündung von Friedensstraße und Friedersdorfer Straße. Diese Kreisverkehrsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum hiesigen Bebauungsplangebiet wird hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen mit den Grenzwerten der 16. BImSchV bewertet. Um eine einheitliche Bewertung des Verkehrslärms für das hiesige sowie auch benachbarte Plangebiet zu erreichen, wurden für den Sonderfall der Errichtung der Kreisverkehrsanlage ebenfalls die Grenzwerte der 16. BImSchV anstatt der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Da es sich

bei der Planung der Kreisverkehrsanlage aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen um eine bereits verfestigte Planung des Straßenbaulastträgers handelt, ist das hiesige Vorgehen aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen sachgerecht und im Sinne der Planungskontinuität im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im in Rede stehenden Bereich, wie oben genannt, gerechtfertigt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Rasterlärmkarte für den maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Lärmpegelbereiche fanden Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.



Quelle: Anlage Rasterlärmkarte Nacht für den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1/14 aus Schalltechnisches Gutachten B-Plan 03-2019btf Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 28.10.2021

Mit der Bezugnahme auf die Lärmpegelbereiche ergibt sich eine Bemessungsgrundlage für die Festsetzungen zu entsprechend vorzusehenden "passiven" Schallschutzmaßnahmen, da nach Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109²³ als "maßgebliche Außenlärmpegel" der "im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Emissionswert eingesetzt" werden soll. Die DIN 4109 ist als anerkanntes technisches Regelwerk in künftigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu beachten.

²³ DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, 2018

Unter Beachtung der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung und mit Blick auf die hierzu erfolgten Festsetzungen, werden im Ergebnis der Abwägung der maßgeblichen Immissionsquellen nachfolgende Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte textlich festgesetzt: tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) 60 dB (A), nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) 45 dB (A) (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 16). Die Nachbarschaft zwischen den festgesetzten Mischgebieten und den Sonstigen Sondergebieten des Bebauungsplanes 1/99a präjudiziert aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigende Störwirkung. Hierzu haben die bestehenden Nachbarschaften immissionsschutzrechtlich eine Neubewertung erfahren, welche sie im Wesentlichen im Sinne von Mischgebieten hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einordnet.²⁴ Die Einordnung unter Immissionsschutzgesichtspunkten ist, wie vorstehend in dieser Begründung ausgeführt, bislang kein Gegenstand des Ursprungsbebauungsplanes, zeigt sich aber für eine konfliktarme Weiterentwicklung des Gesamtareals entlang des Nordufers des Großen Goitzschesees erforderlich und wird entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen einer Bebauungsplanänderung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen festgeschrieben.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte ist für die gemäß der Art der baulichen Nutzungen zulässigen Einzelvorhaben, entsprechend den Vorgaben für die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen. Damit stellt sich im Ergebnis für die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" eine erwartbare Immissionssituation ein, die gesunde Wohnverhältnisse in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen gewährleistet und beim Vollzug der Festsetzung zum Immissionsschutz dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Bitterfeld-Wolfen im vorliegenden Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

8.8 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der noch vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund Stabilität besitzt. Dennoch ist davon auszugehen, dass aufgrund der bergbaulichen Vornutzungen sich im Plangebiet Auffüllungsschichten anthropogenen Ursprungs befinden. Es wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten (s. a. Kapitel 8.2.2).

²⁴ Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig", Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, 28.10.2021

8.9 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Die betreffende Fläche wurde durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anhand 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.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

9. DENKMALSCHUTZ

Aus dem hiesigen Plangebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden. Es wird jedoch trotz der bergbaulichen Vornutzung darauf hingewiesen, dass die topografische Situation eine archäologische Relevanz des Plangebietes nicht ausschließt, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA²⁵ im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

In östlicher Umgebung befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Villa am Bernsteinsee (Biermann'sche Villa). Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht davon aus, dass der Abstand zum hiesigen Bebauungsplangebiet groß genug ist, um konkrete Umgebungsschutzaspekte vernachlässigen zu können.

²⁵ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17"	1,45 ha	100 %
Mischgebiete	1,27 ha	87,59%
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	1,38%
Straßenverkehrsflächen	0,16 ha	11,03%

11. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nachfolgende Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Stellungnahme vom 18.08.2020:

- Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 BGBl. I S. 459, zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020, BGBl. I S. 1328) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.
- Im Interesse einer optimalen Wohnhygiene sind die Stellung der Baukörper und die Anordnung der Wohnräume so zu wählen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet ist. In der Fachliteratur beschriebene Untersuchungsergebnisse belegen, dass Sonnenstrahlung den Luftaustausch fördert und günstige physiologische und psychologische Wirkungen auf den Menschen hat. Es wird deshalb für Wohn- und Kinderzimmer ein Tageslichtquotient von 2-3 % empfohlen. Eine gegenseitige Verschattung von Wohngebäude ist zu vermeiden. Auch eine ausreichende Belüftung zwischen den geplanten Baukörpern muss gewährleistet sein, denn speziell in warmen, luftaustauscharmen Sommernächten kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens durch eine geringe Abkühlung kommen. Die Gebäude und die versiegelten Flächen heizen sich tagsüber stark auf und strahlen in den Abend- und Nachtstunden die Wärme wieder ab.
- Weiterhin wird auf die DIN 18040 -Barrierefreies Bauen- Barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen verwiesen. Ziel der Norm DIN 18040-1 ist es, durch die barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraumes weitgehend allen Menschen seine Nutzung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen.

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

12. PLANVERWIRKLICHUNG

12.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

12.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

12.3 Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

12.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁶

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Vorliegend werden mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse Teilungsvermessungen hinreichend sein.

12.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch den Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

²⁶ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine trittsteinbezogene naturschutzfachliche Bedeutung (Alteichen), da hier die Nachverdichtung bereits anthropogen beanspruchter Flächen erfolgt, die hinsichtlich ihrer Biotopausstattung im großen Umfang auch in der Umgebung vorzufinden sind. Entsprechend wird auch die Bedeutung für Flora und Fauna eingeschätzt.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine signifikante Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden derzeit erkennbar nicht berührt.

13.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung in diesem Ortsrandbereich von Bitterfeld-Wolfen, im Einklang mit einem maßstäblich ablesbaren Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen.

13.3 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht. Ggf. erforderliche verkehrliche und stadtechnische Erschließungsmaßnahmen sind ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren.

14. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03-2019btf "MI Goitzsche SO16 und SO17" der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2022 bis 02.03.2022 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2022 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den

.....
Oberbürgermeister

Anhang

- Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulich verträglichen Einbindung von Fahrrad- und Sporteinzelhandel als zulässige Nutzung im Bebauungsplan "MI Goitzsche SO 16 und SO 17", Stand 13.07.2020
- Schalltechnisches Gutachten "B-Plan 03-2019btf Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a 'Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – landseitig' der Stadt Bitterfeld-Wolfen", Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, Stand 28.10.2021